

## Stadt Bergen auf Rügen

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 42 „Gutsanlage Streu“  
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzungsexemplar

---

Inhaltsverzeichnis

I	Begründung.....	3
I.1	Geltungsbereich und Ziel der Planung .....	3
I.2	Regionale Planungsvorgaben, Raumordnung und Landesplanung.....	5
I.3	Städtebauliche Planung .....	6
I.4	Auswirkungen .....	7

I Begründung  
I.1 Geltungsbereich und Ziel der Planung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Gutsanlage Streu" umfasst nur die Anpassung der Traufhöhen (TH), der Firsthöhen und der Geschossigkeit im Ferienhausgebiet „III“, die verbindliche städtebauliche Regelung für Lager, Werkstätten und Wirtschaftsgebäude für die mit dem B-Plan festgesetzten Nutzungen „Ferienhaus I“, „Ferienhaus II“ und „Ferienhaus III“ sowie eine Erweiterung der zulässigen Dachformen um Satteldächer. Die Änderungen der Trauf- und Firsthöhen wurde notwendig, um auf die durch den Klimawandel veränderten Hochwasserstände (= Bemessungshochwasser von 2,60 m über HN) umfassend reagieren zu können.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung des Satzungsexemplars vom 15. 06. 2012 mit Stand vom 21. 05. 2012, der für den Bereich der Änderung angepasst wird.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung hat die Planung keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

Ziel der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 sollen die Anforderungen des erforderlichen Hochwasserschutzes über die Festsetzung der Firsthöhen verbindlicher und klarer bestimmt werden. Um dies zu erreichen, wird die Festsetzung der Traufhöhen gestrichen und nur noch Firsthöhen als max. Höhe der Gebäude bestimmt. Eine Überschreitung der maximalen mit dem B-Plan Nr. 42 festgesetzten Firsthöhe von 13,60 m über HN ist damit nicht verbunden.

Zur Vereinheitlichung der städtebaulichen Ziele erfolgt eine Anpassung der Geschossigkeit im „Ferienhaus III“ von I auf II Geschosse. Die mit dem B-Plan Nr. 42 festgesetzte max. Firsthöhe von 13,60 m über HN wird mit der Anpassung der Geschossigkeit nicht überschritten.

Die 1. Änderung des B-Planes erweitert die Dachformen für die Gebiete „Ferienhaus II“ und „Ferienhaus III“ um Satteldächer und streicht die Festsetzung von reetgedeckten Dächern. Dies ist notwendig, um die Ziele und Möglichkeiten des Ausbaus von regenerierbaren Energiegewinnungen in Verbindung mit Dächern zu erweitern und auf die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Weiterhin sind Garagen und Carports nun nur außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Damit können architektonische und gestalterische Ziele in der Städtebaulichen Planung erzielt werden.

Mit der 1. Änderung erfolgt auch eine klare städtebauliche Ordnung von grundsätzlich im B-Plan Nr. 42 zulässigen Nutzungen wie z.B. Lagern, Werkstätten, Wirtschaftsgebäuden, Garagen, Carports, Verwaltung und Eigenversorgung der im Zusammenhang mit den festgesetzten Nutzungen „Ferienhaus I“, „Ferienhaus II“ und Ferienhaus III“. Diese getroffenen Festsetzungen schaffen die Grundlage und bestimmen die städtebaulichen Ziele, dass z.B. nur in den festgesetzten Flächen die Errichtung von Lager- und Abstellräumen u.a. zulässig ist. Um dies zu erreichen, wurde die im B-Plan Nr. 42 bestehende Festsetzung einer Verkehrsfläche „Parkplatz, privat“ geändert. Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine Grundfläche von 325 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup>. Aus architektonischer und städtebaulicher Sicht sind unterschiedliche Arten von Häusern auf diesen Flächen zulässig.

Mit Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen für Trink- und Schmutzwasser entfällt die zentrale Sammelgrube aus Beton.

Die Anzahl und die mit dem B-Plan Nr. 42 festgesetzten Nutzungsarten werden mit der 1. Änderung nicht verändert.

Sofern die jetzigen Änderungen und Nutzungsabsichten des Eigentümers der Stadt Bergen auf Rügen bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2010 bekannt gemacht worden wäre und die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Hochwasserschutz, Energie u.a. bekannt wären, hätte die nunmehr geänderte Abgrenzung und Anpassungen auch seinerzeit bereits berücksichtigt werden können.

## I.2 Regionale Planungsvorgaben, Raumordnung und Landesplanung

### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Die Stadt Bergen auf Rügen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist seit Dezember 2007 in Kraft.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen ist die Fläche des B-Planes Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ als „Sonstiges Sondergebiet / Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO mit der 2. Änderung des FNP seit dem 07. Juni 2011 festgesetzt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch bei erweiterter Nutzungsfestsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 42 ist sichergestellt.

### Raumordnung

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d. h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

### Überflutungsgefahr

Für den Kleinen Jasmunder Bodden wird kein Bemessungshochwasser (BHW) gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) angegeben. Für den Küstenabschnitt des Großen Jasmunder Boddens im Bereich der Ortslage von Lietzow wird das Bemessungshochwasser mit 2,10 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Unter Berücksichtigung der anzusetzenden Klimazuschläge von +0,5 m (Auskunft durch den LUNG, Herr Rahmelow) sollten die Fußbodenhöhen 2,60 m NHN nicht unterschreiten. Weiterhin sind deshalb Unterkellerungen unzulässig. Elektrotechnische Anlagen sowie Lager, die wassergefährdende Stoffe enthalten können, sollen ebenfalls über 2,60 m NHN liegen.

Angesichts einer Höhenlage des Geländes im Geltungsbereich des B-Planes von im Mittel 2,0 m HN ist das Plangebiet überflutungsgefährdet.

Unter Berücksichtigung der Bemessungshochwasserstände erfolgte die Streichung der Traufhöhen sowie die Anpassung der Firsthöhen.

### I.3 Städtebauliche Planung

#### Nutzungskonzept

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 42 wird die im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzte Ferienhausnutzung unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen wie z.B. Bemessungshochwasser, ökologische und städtebauliche Ziele u.a. konkretisiert.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine einheitliche Geschossigkeit aller „Ferienhaus“-Gebiete und schaffen die Voraussetzung, ressourcenschonende Bauform wie z.B. Hausgruppen baulich umzusetzen.

Die getroffenen Änderungen werden sich in das Gebiet einfügen, ohne die grundsätzlichen Ziele und Festsetzungen des B-Planes Nr. 42 erheblich und nachhaltig zu verändern.

#### Flächenbilanz

Eine Erweiterung der überbaubaren und versiegelten Flächen ist mit der Änderung nicht verbunden, da die Grundflächen beibehalten werden.

#### Erschließung

Die 1. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die Erschließung nicht aus. Stellplätze müssen nach der Stellplatzsetzung von Bergen auf Rügen geschaffen werden.

#### I.4 Auswirkungen

##### Abwägungsrelevante Belange

Die in der Begründung zum B-Plan Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg - Az. 58 1126/11: "Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen"; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13. 11. 2012-4 BN 23. 12 und Beschl. V. 06. 03. 2013v - 4 BN 39. 12).

Angesichts der Geringfügigkeit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 42 wirkt sich die Planung nicht erheblich und nachhaltig auf die öffentlichen Belange aus.

Die 1. Änderung des B-Planes wurde von Seiten des Flächeneigentümers beantragt.

##### Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 sowie die möglicherweise von der 1. Änderung ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht nachhaltig und erheblich auf Natur und Umwelt aus, sodass die Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die in der Begründung des Ursprungsplans enthalten sind, weiterhin Gültigkeit behalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen beibehalten.

Da keine Ausweitung überbaubarer Grundstücksfläche mit der Änderung des B-Planes verbunden ist, entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, da auch bisher bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig sind (zulässig z.B. ebenerdige Stellplätze, Verkehrsflächen, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind).

Grundsätzlich unterliegt der Baumbestand im Plangebiet der Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen vom 17.10.2016.

Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht dem Abwägungsgebot. Aus Gründen der Vorsorge ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10. - 28. 02.) grundsätzlich einzuhalten. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen oben genannten Zeitraum zu verlegen.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in der Baugenehmigungsplanung ergänzt.

Aufgestellt: Bergen den 21. September 2021, Stand vom 21. März 2022

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Niessen