

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

Nr. 11

“Badeweg Juliusruh”

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Ostseebad Breege / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.3) Küstenschutzgebiet.....	5
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2. Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Entwurf.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 2. Änderung) liegt im zentralen Bereich des Ortes Juliusruh am Badeweg und besteht aus dem bisher nicht bebauten Flurstücken 107/32 und 107/34 der Flur 5, Gemarkung Presenske. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst knapp 500 qm.

Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich kleinen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr11. Geändert werden

- die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ergänzung um ein Baufenster).

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans (Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann Bergen, Stand 12.09.2005).

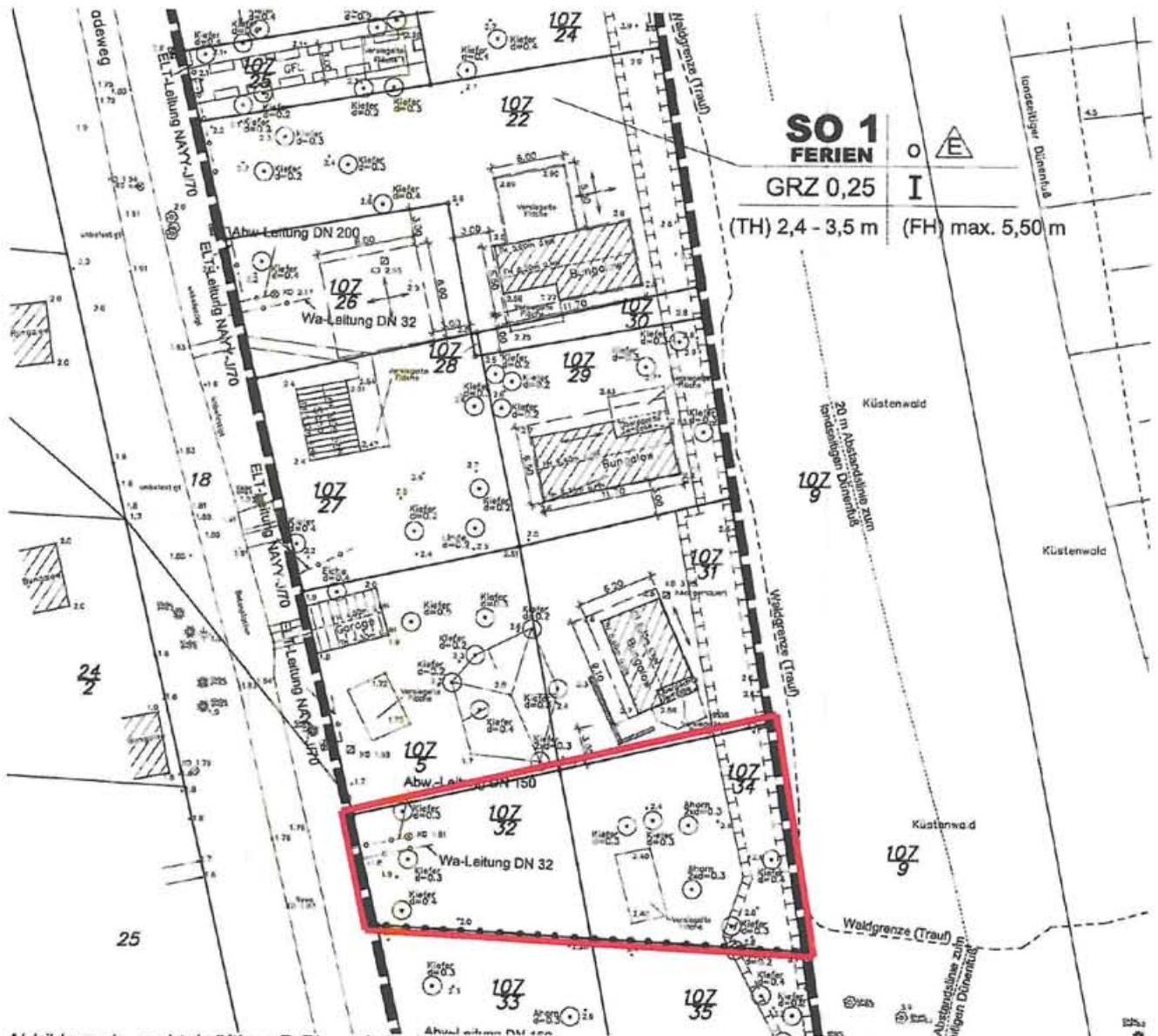


Abbildung 1: rechtskräftiger B-Plan mit Änderungsbereich

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Da die Planung der Verbesserung der Bebaubarkeit (Nachverdichtung) im Innenbereich dient und darüber hinaus die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Gegenstand der Planung (SO 1) ist die Errichtung von kleinen eingeschossigen Ferienhäusern in offener Bauweise. Mit der Änderung soll ein Bereich, der, obwohl als Ferienhausgebiet ausgewiesen, bislang ohne erkennbare Gründe ohne Baufenster geblieben war, zur Bebauung herangezogen werden.

Die Planung ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich und soll eine angemessene (effiziente und dadurch sparsame) Nutzung der erschlossenen Siedlungsflächen ermöglichen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Breege liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der gesamte Bereich Juliusruh wird darin als sonstiges Sondergebiet Feriengebiet nach §11 BauNVO) dargestellt. Das SO-Gebiet dient vorwiegend dem Tourismus. Dominierend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber sowie Läden. Ergänzend zulässig sind Wohnungen.

Der B-Plan Nr. 11 sowie die 2. Änderung spezifizieren für den Geltungsbereich die dargestellten Nutzungen und sind damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Gemeinde Ostseebad Breege ist der Bereich Juliusruh als Siedlungsbe reich dargestellt.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt für den Streifen seeseitig des Badewegs ein Ferienhausgebiet (SO1) mit einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,25 fest, das mit flachen, eingeschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise bebaut werden soll (Firsthöhe max. 5,5m).

Südlich, westlich und nördlich bestehen im Umfeld des Plangebiets vorwiegend touristische Nutzungen. Östlich des Änderungsbereichs liegt Wald sowie mit einigem Abstand die Düne. Der Dünen schutzstreifen (20m gemessen vom landseitigen Dünenfuß) liegt vollständig außerhalb des Plangebiets.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Juliusruh, Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld.

Internationale Schutzgebiete

FFH DE 1345-301

In einem Abstand von ca. 90m liegt das marine FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“. Es nimmt insgesamt eine Fläche von 7.580ha ein. Kausal der Planung zuzurechnende Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind angesichts der geringen Größe nicht zu erkennen.

Nationale Schutzgebiete

150-m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifen nach § 19 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 NatSchAG M-V sowie des 200m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach §34 BauGB bzw. innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen (§ 30 BauGB) ist das Bauverbot des §19 LNatG M-V nicht anzuwenden.

Geotope nach NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt im Bereich des Geotops Nr. G2_265 mit der Bezeichnung „Küstendünen Schaabe“.

Besonders geschützte Biotop gem. § 20 NatSchAG MV

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das gem. § 20 NatSchAG MV Besonders geschützte Biotop „Düne an der Ostküste von Wittow und der Schaabe“, welches im Atlas der ge

geschützten Biotop des Landkreises Rügen unter der Nummer 081 geführt wird.

Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Denkmäler oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

Wald gem. § 2 LWaldG M-V

Östlich grenzt der Änderungsbereich an Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde auf der Grundlage des damaligen LWaldG M-V ein grundsätzlicher verringerter Waldabstand von 18m festgesetzt. Für die bestehenden Gebäudestandorte wurde zusätzlich eine weitere Unterschreitung des Waldabstands zugelassen.

1.4.3) Küstenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Küstenschutzgebiets "Rügen/Schaabe", das Vorhaben bedarf der Zulassung nach § 136 LWaG M-V i.V.m. dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirks Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sind nicht zu erkennen.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwurf

Die Planung sieht die Errichtung eines weiteren Ferienhauses auf einem bislang nicht bebaubaren Flurstück vor. Da die Festsetzungen zu Art und Maß beibehalten werden, wird sich das Gebäude bruchlos in die bestehende Bebauung einfügen.

Der Standort des Gebäudes liegt im vorderen Grundstücksbereich. Die beiden Flurstücke im Plangebiet bilden mit den nördlich angrenzenden Flurstücken 107/5 und 107/34 ein Grundstück, so dass die Übernahme der Abstandsflächen auf das Nachbarflurstück möglich ist.

Das Gebäude fügt sich in den vorgeprägten bebauten Bereich ein und hält die straßenseitige wie rückwärtige Bauflucht ein. Zum östlich angrenzenden Wald hin wird der für das B-Plangebiet festgesetzte verringerte Waldabstand von 18m zur Waldgrenze (Trauf) eingehalten.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Flächenbilanz im Plangebiet nicht, da das Baugrundstück bereits als Ferienhausgebiet ausgewiesen ist und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet wird über den Badeweg erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an.

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 2. vereinfachte Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass nach § 13(1) BauGB das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht angewandt wird.

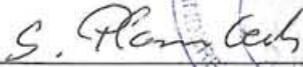
Das Baugebiet wurde erschlossen und ist bereits weitgehend bebaut.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Aus der Ergänzung der Baufenster ergeben sich für die umweltrelevanten Belange keine Änderungen; die Zulässigkeit von Versiegelung regelt sich gemäß § 19(4) BauNVO, so dass bei gleichbleibender GRZ keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume wurden ebenso wie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) unverändert übernommen.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb gültig.

Gemeinde Ostseebad Breege, November 2011

ausgefertigt: 16.2.2012



S. Flambeck
1. stellv. Bürgermeister