

**1.Änderung
des
Bebauungsplans Nr. 9
mit Örtlichen Bauvorschriften**

„Hochzeitsberg“

Gemeinde Breege / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung der Planung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich der Planung

Die Änderung erstreckt sich auf geringe Teilumfänge der Festsetzungen:

- Nachtrag eines Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger (GFL 2 in Planzeichnung),
- Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 zur eindeutigen Umsetzung der Vorgaben des Hochwasserschutzes.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht angewendet wird.

1.2) Planungserfordernis

Die Gemeinde Breege beabsichtigte ursprünglich, die für die Bebauung der Arrondierungsfläche notwendige zusätzliche Erschließung im Bereich der Landstraße Richtung Lobkevitz zu verlegen. Mit dem kurzfristig realisierten Ausbau der Straße durch den Kreis ist dies nun nicht mehr sinnvoll. Deshalb wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern eine alternative Lösung über die privaten Grundstücke gefunden. Die die privaten Grundstücke querende Leitungstrasse muss als Leitungsrecht in den B-Plan aufgenommen werden.

1.3) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der den Planungsbe-
reich als Mischgebiet ausweist. Der Bebauungsplan wie auch die 1. Änderung sind gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Der Breeger Bodden südlich in geringer sowie östlich in gewisser Entfernung ist Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1446-302. Südlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ an (Ackerflächen). Die östlich angrenzenden Uferbereiche des Boddens (Schilfflächen) sind als Biotop gemäß § 20 LNatG M-V geschützt.

Angesichts des geringen Umfangs der Änderung werden die Schutzgebiete durch die Planung nicht berührt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Änderung Erschließungskonzept

Nach dem kurzfristig erfolgten Ausbau der Landstraße nach Lobkevitz (Kreisstraße) ist eine Verlegung der notwendigen Erschließungsleitungen im Straßenraum nicht mehr sinnvoll, da dies mit einem erneuten Aufgraben der fertigen Straße verbunden wäre.

In Abstimmung mit den privaten Grundstückseigentümern wurde deshalb eine alternative Leitungstrasse über die privaten Grundstücke festgelegt.

Die neue Trasse erweist sich auch für die privaten Grundstückseigentümer als günstig, da die Führung zwischen den zwei Baufenstern kürzere Hausanschlüsse als das ursprüngliche Konzept ermöglicht.

2.2) Sonstige Änderungen

Die textliche Festsetzung I.2.1 zur Fußbodenhöhe erweist sich in der Praxis als zu ungenau, um die Erfordernisse des Hochwasserschutzes eindeutig umzusetzen. Eine hochwassergefährdete Lage von Nebenräumen ist nicht unzulässig und kann demnach auch nicht ausgeschlossen werden. Die allgemeine Formulierung „Gebäude“ wird deshalb durch die Aufzählung der im einzelnen schutzwürdigen Anlagen / Nutzungen ersetzt. Auch die Gemeinde ist bei Festsetzungen an das Prinzip der Verhältnismäßigkeit gebunden und muss Einschränkungen der Baufreiheit auf begründete / erforderliche Tatbestände beschränken.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen (keine Änderung an der Bebaubarkeit der Baugebiete / an den Verkehrsflächen) ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Auch die Änderung der Festsetzung zur Fußbodenhöhe wirkt sich nicht nachteilig auf die Schutzgüter *Mensch und seine Gesundheit* sowie *Kultur- und Sachgüter* aus. Die Sicherheit ist durch den Verzicht der Festsetzung einer Mindestfußbodenhöhe bei Nebenräumen nicht gefährdet.

3.2) Auswirkungen auf private Belange

Da die vorgesehene Leitungstrasse außerhalb der Baufenster, jedoch zwischen den Gebäuden verläuft, wird die Nutzungsmöglichkeit der privaten Grundstücke nicht verschlechtert. Durch die Gebäudenaher Führung der Leitungen entfallen zudem die langen privaten Hausanschlussleitungen für die Gebäude der rückwärtigen Reihe.

Die privaten Grundstückseigentümer wurden vorab informiert und haben ihre Zustimmung zu der Leitungsführung signalisiert.

3.3) Kosten

Der Gemeinde / den Versorgungsträgern entstehen durch die alternative Leitungsführung keine zusätzlichen Kosten.

Dr. Raith
Breege, März 2006

