



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 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. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Breege / Rügen

Satzung

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Baugrenzen (Veränderung der Baufenster) sowie die GRZ in den Einzelbereichen (bei insgesamt gleich bleibendem Maß der Bebauung im Plangebiet);
- Einfügung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung der Erschließung der Fläche angesichts der nunmehr beabsichtigten Grundstücksteilung,
- Anpassen der Baumstandorte sowie der Fußwege an die Ausführungsplanung,
- Einführung der abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 30 m für die Appartementshäuser an der Dorfstraße,
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften um einen Abschnitt zu Ordnungswidrigkeiten.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden die Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zur abweichenden Bauweise präzisiert; ansonsten werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die mit dem Wechsel des Vorhabenträgers einhergehende Präzisierung des Vorhabens. Anders als bisher beabsichtigt der neue Vorhabenträger eine Ausparzellierung der einzelnen Ferienhäuser, so dass die Erschließung (als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss.

Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb vor allem

- Sicherung der Erschließung der einzelnen Ferienhäuser bei beabsichtigter Grundstücksteilung.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breege verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Planung entspricht hinsichtlich der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung dem rechtskräftigen FNP.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Plangebiet wurde inzwischen beräumt. Mit der Bebauung soll kurzfristig begonnen werden.

Der Bebauungsplan (Stand 1. Änderung) ist rechtskräftig. Zulässig ist demnach eine ein-/zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 für die Ferienhäuser (SO 1) bzw. 0,38 für die Appartementshäuser (SO 2).

1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete – FFH-Vorprüfung

Die Schilf- und Boddenflächen vor dem heutigen Deich sind gemäß Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 als FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordreigensche Boddenlandschaft" gemeldet und damit Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000". Die Verträglichkeit der Planung wurde bei der Aufstellung des B-Plans durch Vorprüfung gemäß den Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG M-V und §§ 32 bis 38 BNatSchG nachgewiesen.

Biotop nach § 20 LNatG M-V

Der Uferbereich des Breeger Boddens ist durch ausgedehnte Phragmites-Röhrichtbestände gekennzeichnet. Diese sind im Atlas der gesetzlich geschützten Biotop des Landkreises Rügen unter der Nummer 0799 als ein gem. § 20 LNatG M-V Besonders geschütztes Biotop verzeichnet. Landseitig werden diese durch den intensiv gepflegten Landesschutzdeich begrenzt.

Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Vorhaben grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirks Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Das LSG erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha (GLRP). Es umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.

Wald

Östlich sowie nordwestlich angrenzend befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Die an das Baugebiet heran ragenden Waldflächen werden zur Einhaltung des notwendigen Waldabstands umgewandelt, der Waldverlust durch Ersatzaufforstung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans ausgeglichen. Durch die Planung (2. Änderung) ergeben sich keine geänderten Abstände zum Wald.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung sowie zur 1. Änderung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. Darüber hinaus sind die *privaten Belange* angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB; Sicherung der Erschließung). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).



Abbildung 1: Städtebaulicher Lageplan mit Bepflanzung (uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll in den ersten Bauabschnitten mit 24 freistehenden Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus sowie mit drei zweigeschossigen Appartementshäusern entlang der Dorfstraße bebaut werden.

Der Bereich der Ferienhäuser wird parzelliert, zur Erschließung wird ein schmaler Wohnweg durch die Anlage geführt. Die Stellplätze werden den einzelnen Gebäuden direkt zugeordnet.

Die Appartementshäuser an der Dorfstraße werden über eine Privatstraße parallel zur Dorfstraße erschlossen.

Für den IV. und V. Bauabschnitt liegen noch keine Detailplanungen vor.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Anpassung der Grundflächenzahlen für die einzelnen Abschnitte wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nur unwesentlich verändert.

Bezogen auf das gesamte Baugebiet ändert sich die Flächenbilanz wie folgt:

Tab.: Flächenbilanz	2. Änderung	1. Änderung	Veränderung
	Größe	Größe	
Sondergebiet Ferienhaus	19.200 qm	19.200 qm	---
davon SO 1	11.984 qm	12.230 qm	- 246 qm
davon SO 2	4.953 qm	4.707 qm	+ 246 qm
davon SO 2a	2.263 qm	2.263 qm	
GR Hauptanlage SO 1 (0,28)	3.356 qm	(0,3) 3.669 qm	- 313 qm
GR Hauptanlage SO 2 (0,4)	1.981 qm	(0,38) 1.789 qm	+ 192 qm
GR Hauptanlage SO 2a (0,4)	905 qm	(0,38) 860 qm	+ 45
GR Hauptanlage gesamt zulässig	6.242 qm	6.318 qm	- 76 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	9.363 qm	9.477 qm	- 114 qm
Gartenanlage	9.837 qm	9.723 qm	+ 114 qm
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.085 qm	6.085 qm	---
Verkehrsflächen	1.430 qm	1.430 qm	---
Gesamtgebiet	28.479 qm	28.479 qm	

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im SO 1 die Gebäudegrundfläche voraussichtlich nur 2.880 qm betragen wird, was einer GRZ von rund 0,25 entspräche (24 X 120 qm/Gebäude incl. Terrasse). Da jedoch die private Erschließungsstraße nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen wird, ist ein erhöhter Anteil für die Nebenflächen zu erwarten. Deshalb wird die GRZ mit 0,28 bewusst „großzügig“ gehalten.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert; die Versiegelung sinkt geringfügig um 114 qm. Aus der Verschiebung der Baufenster ergeben sich für die umweltrelevanten Belange keine Änderungen, da die gesamte Fläche im Zuge der Bebauung aufgeschüttet wird.

Durch den Wegfall von vier Bäumen erhöht sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume um 5 auf 77 (11xA2, 15xA3; 51xA4).

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume	Ausgleichsverhältnis	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
0,5 m-1,5 m	3	<i>Kastanie d=0,4</i> <i>Birke d=0,4</i> <i>Birke d = 0,3</i>	1 / 1	3
1,5 m-2,5 m	1	<i>Kastanie d = 0,6</i>	1 / 2	2

Die abgängigen Bäume werden durch Ersatzpflanzung im Plangebiet ausgeglichen.

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

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

Gleiches gilt für die Vorprüfung zur Verträglichkeit mit internationalen Schutzgebieten (FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordreügensche Boddenlandschaft"), die bei der Aufstellung des B-Plans gemäß den Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG M-V und §§ 32 bis 38 BNatSchG nachgewiesen wurde. Die Änderungen sind angesichts des geringen Umfangs nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele auszuwirken.

Breege, Januar/April 2009

