

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
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
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

4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Breege / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 4. Änderung erstreckt sich auf ein Teilgebiet des **SO** Fehs. 1 des Bebauungsplans Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“, bestehend aus den Flurstücken 46/21, 46/22, 46/30, 46/31, 46/32, 46/33 der Flur 2, Gemarkung Breege.

Für das Plangebiet werden für das Teilgebiet **SO** Fehs 1 die textlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Ferienwohngebäude sowie die örtlichen Bauvorschriften zu Dächern / Gauben geändert. Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) bleiben unverändert gültig.

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

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung (Bau der Erschließungsanlagen sowie Baubeginn für die Ferienhausbebauung) konnten weitere Erkenntnisse über die Wünsche der späteren Nutzer, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt waren und die sich folglich im Aufstellungsverfahren selbst nicht äußern konnten, gewonnen werden. Mit der Änderung sollen deshalb nachträglich kleinere Anregungen, die die öffentliche Belange nicht erheblich berühren und die die Grundzüge der Planung nicht in Frage stellen, berücksichtigt werden.

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 wurde begonnen. Der Bebauungsplan (Stand 3. Änderung) ist rechtskräftig. Zulässig ist im **SO**Fehs. 1 demnach eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit je einer Wohneinheit bei einer Grundflächenzahl von 0,28.

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. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplans zu angrenzenden Schutzgebieten (200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V, FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“, Biotope nach § 20 LNatG M-V, Landschaftsschutzgebiet

Ostrügen, Wald nach § 2 LWaldG M-V) bleiben gültig.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

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

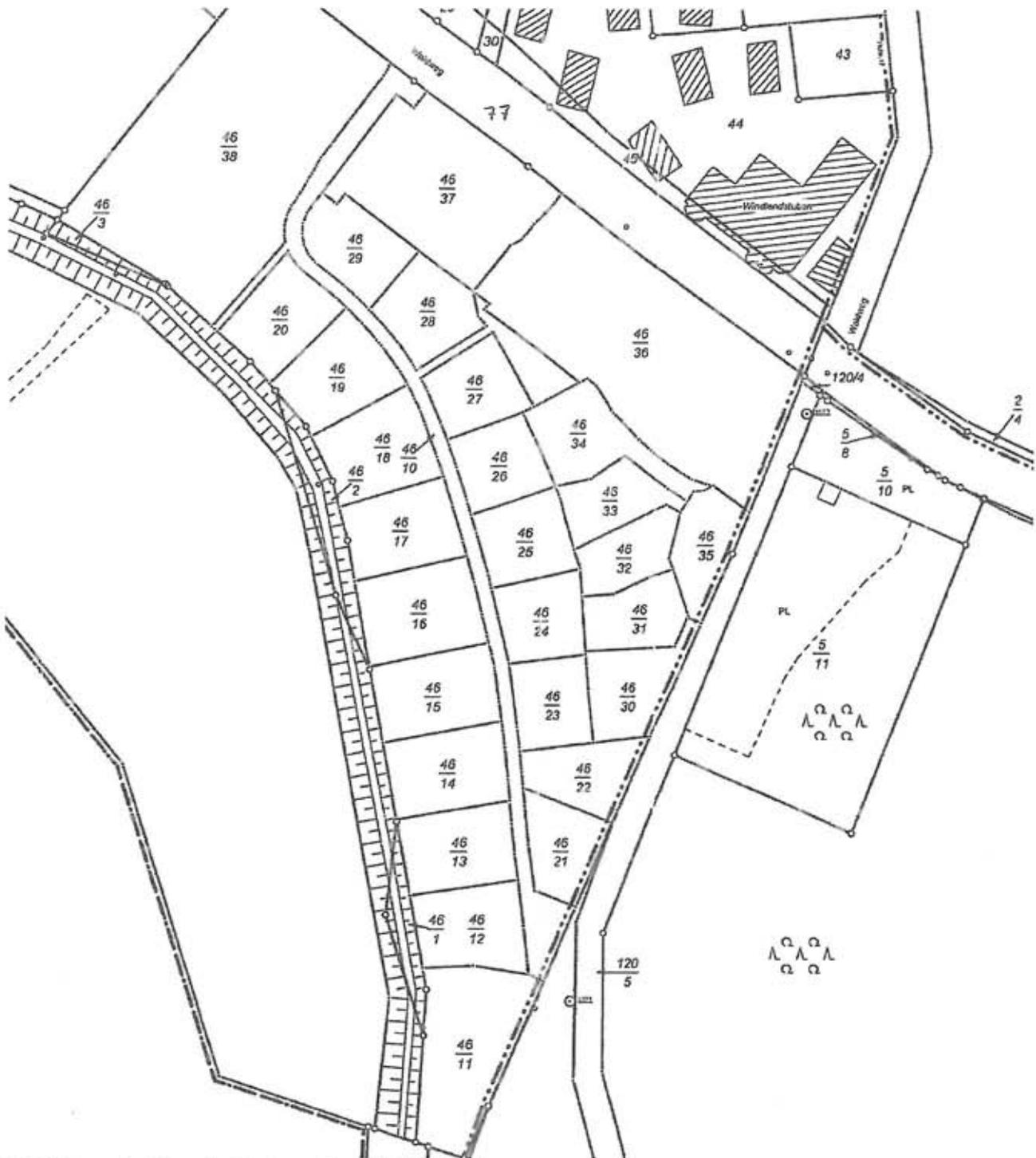


Abbildung 1: Aktuelle Katasterkarte (01/2010)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Änderungen betreffen die Regelung zur Beschränkung der Anzahl der Einheiten in Ferienwohngebäuden sowie die Aussagen zu Dächern und Dachgauben.

- Der städtebauliche Entwurf sieht im **SOFeHS 1** boddenseitig vor allem Einzelhäuser, landseitig ergänzend auch Doppelhäuser vor. In den bisherigen Verkaufsgesprächen wurden Doppelhäuser abgelehnt, da sie die Nachteile eines Einfamilienhauses (Verteilung der Wohnfläche auf 2 Etagen) mit den Nachteilen eines Appartementhauses (gemeinsame Wand zum Nachbarn, geringe Privatheit im Terrassenbereich) kombinieren. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Zweifamilienhäuser (mit horizontaler Teilung) soll eine Alternative zum Doppelhaus (mit vertikaler Teilung) ermöglicht werden. Durch die Bindung an die bisher bereits für Doppelhäuser vorgesehene Flurstücke wird sichergestellt, dass Zweifamilienhäuser als Einzelhäuser nur in einem kleinen Teilbereich des Gebiets auf entsprechend großen Grundstücken errichtet werden können, so dass die Gesamtkapazität im Ferienhausgebiet nicht zunimmt.
- Die bisherigen Festsetzungen eines Mindestabstands der Dachgauben zu den seitlichen Giebelwänden von 1,5 m führt bei der zwingend vorgeschriebene Reetbedachung im **SOFeHS 1** zu Nutzungseinschränkungen in den Obergeschossen der kleinen Gebäude. Angesichts des bei Reetbedachung in der Regel deutlichen Dachüberstands sowie unter Berücksichtigung der bei Reetbedachung entsprechend dicken Seitenwand der Dachgauben kann der festgesetzte Mindestabstand auf 1,0 m reduziert werden. Um bei den größeren Zweifamilienhäusern Trapez-, Fledermausgauben oder Ochsenaugen nicht auszuschließen, ist der Abstand in der mittleren Gaubenhöhe zu messen.
- Angesichts der notwendigen Abstände bei Reetbedachung ist zu erwarten, dass Nebengebäude vor allem als unselbständige Nebengebäude direkt an das Haupthaus angebaut werden. Deshalb wird präzisiert, dass die festgesetzte Dachneigung nur für die städtebaulich wirksamen Dächer der Hauptgebäude (Wohn- und Ferienwohngebäude) gilt. Darüber hinaus wird im Sinne einer Rechtseindeutigkeit präzisiert, dass auch untergeordnete Bauteile (z.B. Vorbauten, Vordächer) sowie Wintergärten eine vom Haupthaus abweichende Dachdeckung erhalten können.

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.

Durch die Zulässigkeit von Zweifamilienhäusern (statt Doppelhäusern) wird sich die Gesamtkapazität im Ferienhausgebiet nicht verändern. Die geringfügige Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist nicht geeignet, sich auf die Schutzgüter erheblich auszuwirken.

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 "Nordreigensche 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.

Breege, Oktober 2010



Kuntke
Bürgermeister