



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

**3. 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 Planung zur Änderung erstreckt sich ausschließlich auf eine kleine Teilfläche des B-Plans im Nordwesten des Ferienhausgebiets Boddenhus. Das Plangebiet (Flst. 5/46) umfasst knapp 1.300 qm.

Die Umfänge der Änderung erstrecken sich auf:

- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die First- und Traufhöhe sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für Sonderbaukörper.

Darüber hinaus werden die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung geändert.

Die im Rahmen der 1. und 2. Änderung erlassenen textlichen Festsetzungen (z.B. TF I.3) werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung übernommen, um die Einheitlichkeit der Regelungen zu erhalten.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) sowie das Maß der Grundstücksnutzung (Grundflächenzahl 0,4), bleiben im Wesentlichen unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung wird die Möglichkeit zur Errichtung eines einmaligen und besonderen Ferienhauses geschaffen, das zeichenhaft am Knick der inneren Erschließungsstraße des Ferienhausgebiets errichtet werden soll. Angesichts der prägnanten Form als Leuchtturm wird das Ferienhaus gleichzeitig als Symbol mit hohem Wiedererkennungswert die Vermarktung / Betreibung der Anlage befördern sowie die Identifikation der Gäste mit der Ferienanlage sicherstellen.

Bei der Planung sind insbesondere folgende öffentlichen Belange zu berücksichtigen:

- *Die Belange des Naturschutzes, insbesondere des Landschaftsbilds:* Angesichts der Bedeutung der Gemeinde für die landschaftsgebundene Erholung kommt dem Erhalt des Landschaftsbilds höchste Bedeutung zu.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Ortsbilds:* Angesichts der prominenten Lage in der Verlängerung der Hauptzufahrt sowie wegen der spezifischen Architektur des geplanten Ferienhauses ist der Frage der Gestaltung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zuzumessen.
- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Tourismus:* Maßnahmen zur Verbesserung der Vermarktung und Belegung der Ferienanlage als Voraussetzung eines langfristig tragfähigen Betriebs genießen angesichts der Abhängigkeit der Gemeinde vom Tourismus einen hohen Stellenwert.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (wirtschaftliche Nutzung) angemessen zu berücksichtigen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breege verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der den Bereich des B-Plans sowie der Änderung als Ferienhausgebiet ausweist. Die Planung ist gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist unbebaut, es besteht Baurecht gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“ im Rahmen eines Ferienhausgebiets nach § 10 BauNVO. Bei der festgesetzten GR von 0,4 dürfen auf dem rund 1.267qm großen Teilbereich Gebäude in offener Bauweise mit bis zu 507 qm Grundfläche als eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bis zu einer einer Firsthöhe von 12,00 m ü.HN errichtet werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Dächer als Satteldach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad vor.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Die Planung sieht für den östliche Bereich des Plangebiets als Abschluss der geplanten Reihenhauszeile ein mehrgeschossiges Ferienhaus in der Form eines schlanken Leuchtturms als markantes Wahrzeichen des Ferienhausgebietes vor. Der „Leuchtturm“ soll einen hohen Wiedererkennungswert haben und damit die Bekanntheit der Ferienanlage verbessern.

Der Leuchtturm wird auf einem flachen Sockel stehen und vier Wohngeschosse mit jeweils rund 50 qm BGF aufweisen. Den oberen Abschluss bildet ein zurückgesetztes verglastes Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit umlaufender Galerie, dessen wie eine Traufe wirkende Unterkante auf einer Höhe von 14,75 m. ü. HN. liegt. Die Firsthöhe beträgt voraussichtlich 19,70 m ü.HN.

Angesichts der Lage an der Hauptzufahrt ins Gebiet wird der Leuchtturm eine hohe Wirkung nach außen entfalten, die ihn als Wahrzeichen für die Anlage prädestiniert. Gleichzeitig kommt ihm wegen der Lage an der boddenseitigen Promenade ein großes Gewicht zu.

Mit einer Firsthöhe von 19,70 m ü.HN (entspricht ca. 17,00 m über aufgeschüttetem Gelände) wird sich das schlanke Gebäude grundsätzlich innerhalb des Maßstabs der um die zentrale Grün- und Wasserfläche versammelten Gebäude einfügen. Nicht zuletzt die Schlankheit (Durchmesser ca. 8,00 m) verhindert, dass der „Leuchtturm“ mit seiner Höhe gegenüber den angrenzenden Ferienhäusern eine erdrückende Wirkung entfaltet. Vom Bodden aus wird das Gebäude angesichts der rahmenden Wirkung der zweigeschossigen Appartementshäuser (FH rund 15 m) sowie der nordöstlich angrenzenden Waldflächen in das Landschaftsbild integriert.

Die Belange der Schifffahrt sind bei der Hochbauplanung (Beleuchtung) entsprechend zu berücksichtigen; eine Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt ist vorzunehmen.

2.2) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Angesichts der besonderen Form des geplanten Gebäudes wird die Firsthöhe für schlanke Gebäude (maximalen Grundfläche von 60 qm) auf 20,00 m ü.HN angehoben sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von einem auf fünf ausgedehnt.

Die angesichts der Höhe der Bebauung entsprechend der LBauO M-V einzuhaltenen Abstandsflächen können auf dem Flurstücks 46/5 bzw. auf den umliegenden Wegegrundstücken nachgewiesen werden.

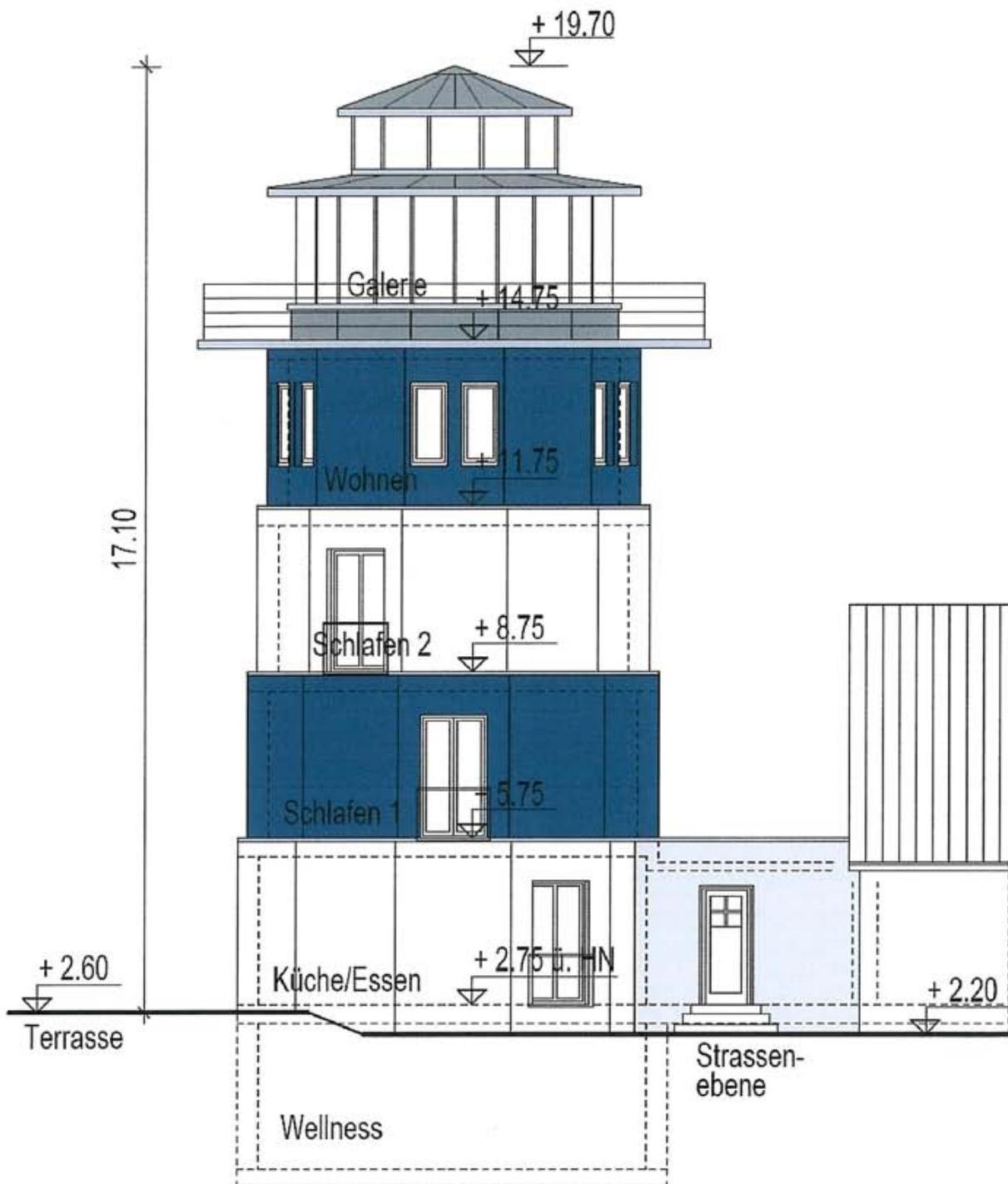


Abbildung 1: Ansicht „Leuchtturm“;:Architektur Kruse Architekten Kiel

2.3) Geänderte Örtliche Bauvorschriften

Angeichts des charakteristischen oberen Abschlusses eines „Leuchtturms“ werden die Festsetzungen zur Dachform / -neigung für vielgeschossige Sonderbauten aufgehoben.

3) Auswirkungen

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Prüfung eventuell erheblicher Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie in den Abschnitten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Angesichts des geringen Änderungsumfangs (gleiche Art der baulichen Nutzung, gleichbleibende GRZ, keine Erhöhung der Beherbergungskapazität) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Natur sowie Kulturgüter und Mensch und seine Gesundheit zu erkennen.

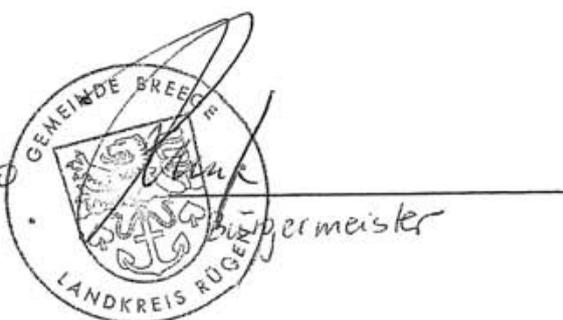
Wegen der vergrößerten Gebäudehöhe wäre allenfalls eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht von vorne herein auszuschließen. Angesichts der Schlankheit des Leutturms (maximal 60 qm Grundfläche in den Obergeschossen, entspricht ca. 8,5 m im Durchmesser) ist nicht zu erwarten, dass der die angrenzende Bebauung um maximal 5,0 m überragende Turm eine das Landschaftsbild bestimmende Wirkung entfalten könnte. Bei der Beurteilung ist zudem zu berücksichtigen,

- dass von der Dorfstraße aus (von Nordwesten / Nordosten) das Orts- und Landschaftsbild durch die straßenbegleitende Ferienhausbebauung bestimmt wird, die den Leuchtturm vollständig verdecken wird; der Einblick in das Gebiet öffnet sich nur punktuell im Bereich der inneren Erschließungsschleife (Zufahrt);
- dass vom Bodden bzw. vom alten Ort aus (von Westen und Süden) der schlanke Leuchtturm durch die zweigeschossigen Appartementshäuser hinterfangen wird und nur punktuell sowie in äußerst begrenztem Umfang die gleichmäßige Silhouette des Baugebiets auflöst; mit einer Firsthöhe von 20 m ü.HN bleibt der Leuchtturm auch in der Fernwirkung unterhalb der Höhe einzelner größerer Bäume des Siedlungsbereichs;
- dass von Osten her angesichts der angrenzenden Waldflächen kein freier Blick auf die Ferienanlage besteht.

Die im Rahmen des B-Plan Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben von der Änderung unberührt.

Breege, Juli/November 2009

ausgefertigt: 2.3. 2010



Bürgermeister