

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

**6. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10
„Ferienhausgebiet Boddenhus“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Breege

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Geltungsbereich und Umfang der Änderung	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen	4
1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung	4
2) Städtebauliche Planung	4
2.1) Nutzungskonzept	4
3) Auswirkungen	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	5
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	5

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Geltungsbereich und Umfang der Änderung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf ein Teilgebiet des SO Fehs.2 sowie des SO Fehs.2a des Bebauungsplans Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“, bestehend aus dem Flurstück 46/57 der Flur 2, Gemarkung Breege mit insgesamt 2.077 qm.

Für das Plangebiet werden in der Planzeichnung (Teil A) geändert:

- die überbaubare Grundstücksfläche (geringfügige Ausweitung der Baufenster) sowie die darauf abgestimmten Pflanzstandorte für Baumpflanzungen,
- der Nutzungsartenkatalog für eine Teilfläche des Baugebiets (Neufestsetzung als SO Fehs.2 statt SO Fehs.2a).

In textlichen Festsetzungen (Teil B) werden die Regelungen zum SO Fehs.2a aufgehoben, da eine solche Teilfläche im Bebauungsplan nicht mehr vorhanden ist, sowie eine Ausnahmemöglichkeit zur Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse ergänzt. Ansonsten bleiben die textlichen Festsetzungen unverändert.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere das städtebauliche Konzept sowie 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.

Die Planzeichnung der 6. Änderung beruht auf der Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplans mit Stand der 5. Änderung (vgl. Abb. 1).

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Im Zuge der Umsetzung des angrenzenden Bereichs SO Fehs.2 wurde festgestellt, dass Apartments an diesem Standort in Breege nicht nachgefragt werden. Deshalb wurden vom Vorhabenträger statt der zulässigen mehrgeschossigen Bebauung eingeschossige Doppelhäuser errichtet. Damit reduzierte sich im angrenzenden Bereich die Beherbergungskapazität von ca. 45 Wohnun-

gen auf nunmehr 10 Hauseinheiten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500

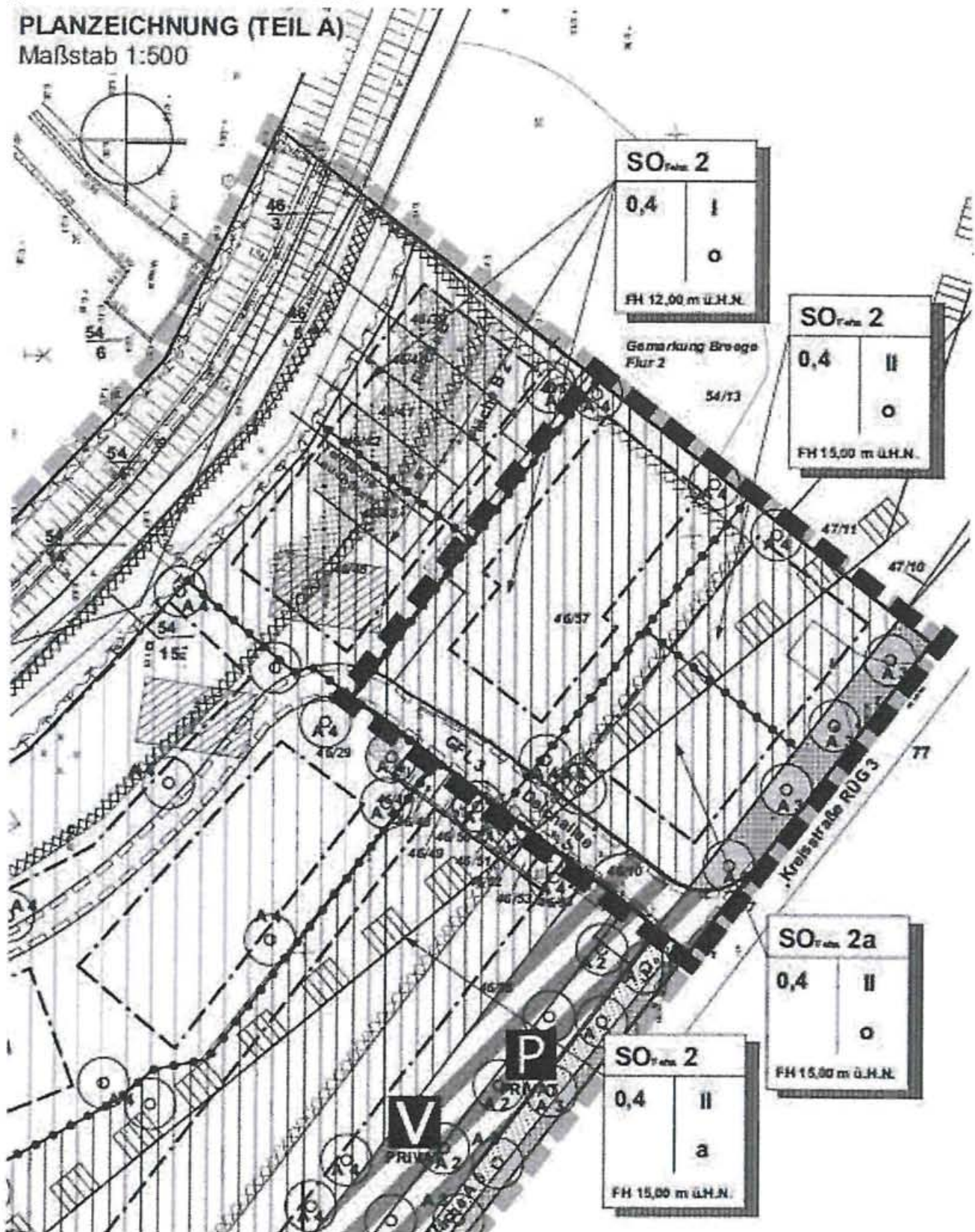


Abbildung 1: Planzeichnung, Stand 5. Änderung (ohne Maßstab)

Im Zuge der 6. Änderung soll auch für den Änderungsbereich die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung eröffnet werden, hierzu sind die überbaubare Grundstücksfläche anzupassen; die Einschränkung auf eine gewerbliche Erdgeschossnutzung kann angesichts der deutlich geringeren Gesamtkapazität der gesamten Anlage entfallen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breege verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Bereich als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO darstellt. Die Ursprungsplan sowie die 6. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Plangebiet wurde inzwischen bis auf den Bereich der 6. Änderung bebaut. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und wurde in der Vergangenheit für einzelne Teilbereiche bereits geändert (Stand 5. Änderung).

Für den Bereich der 6. Änderung ist der Bebauungsplan im Stand der 5. Änderung einschlägig. Demnach ist im SOFehs.2 bzw. SOFehs.2a eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 15,0 m HN in offener Bauweise zulässig. Die GRZ ist mit 0,4 ausgewiesen. Abweichend von den allgemeinen Regelungen für das Ferienhausgebiet wurden die Erdgeschossflächen im Bereich angrenzend an die Einmündung der inneren Erschließungsstraße Deichallee für gewerbliche Nutzungen vorbehalten (Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe sowie die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung).

1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplans zu angrenzenden Schutzgebieten (Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V, FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordreugensche Boddenlandschaft", Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, Landschaftsschutzgebiet Ostrügen sowie Wald nach § 2 LWaldG M-V) bleiben gültig. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Änderungen betreffen die folgenden Festlegungen:

- Angesichts der Erfahrungen mit der Bebauung der angrenzenden Bereiche entlang der Wittower Straße / Sonneck soll die Möglichkeit einer Bebauung mit jeweils zwei rohrgedeckten Doppelhäusern eröffnet werden. Die Bauform als Doppelhäuser war grundsätzlich auch nach der bisherigen Planung zulässig, allerdings müssen aufgrund der angestrebten weichen Dacheindeckung größere Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eingehalten werden, so dass die Länge des Baufensters ausgeweitet werden muss. Mit einer Rohrdeckung entspricht die neue Bebauung den boddenseitig anschließenden Einzelhäusern, für die im Zuge der 1. Änderung die gestalterisch-konstruktive Festlegung auf zwingend Reet-

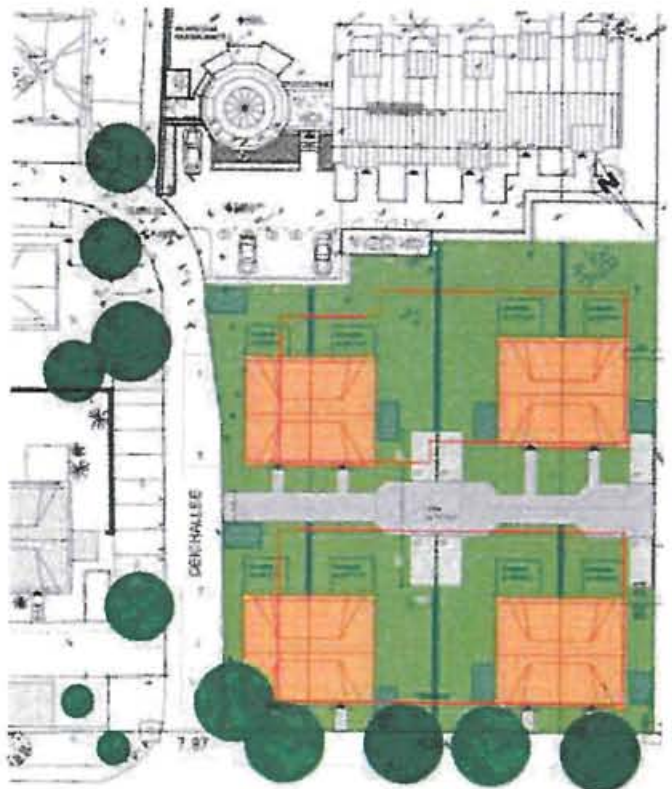


Abbildung 2: Bebauungsstudie, Kruse Architekten, Kiel

/Rohrdeckung festgesetzt wurde.

- Geplant ist die Errichtung reetgedeckter Ferienhäuser. Die Ferienhäuser im rückwärtigen Baufeld sollen entsprechend der Umgebungsbebauung dem Erscheinungsbild nach eingeschossig wirken, die im Bebauungsplan zugelassene Firsthöhe von 12,0 m HN ist auch bei einer für Reetdächer üblichen Dachneigung $\geq 48^\circ$ ausreichend. Erfahrungsgemäß ist jedoch je nach Gaubenart die Einhaltung der 2/3 Regelung gem. § 2(6) LBauO M-V aufgrund der Dicke der Dachdeckung bei einer Reetdeckung schwierig. In den textlichen Festsetzungen wird daher eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit (§ 16 (6) BauNVO) ergänzt. Das Erscheinungsbild eines eingeschossigen Gebäudes wird gewahrt, wenn die First- und Traufhöhen entsprechend bemessen sind, d.h. wenn das Dach ohne Dachgauben nach § 2 (6) LBauO M-V grundsätzlich als eingeschossig gelten würde.
- Die Standorte für die festgesetzten Baumpflanzungen werden an die neue Abgrenzung der Baufenster angepasst.
- Nach dem Verzicht auf größere Appartementhäuser und der damit deutlichen Verringerung der Gästekapazität wird die abschnittsweise Verpflichtung auf eine gewerbliche Erdgeschossnutzung aufgegeben; der Bereich wird einheitlich als SO Fehs.2 gefasst. Dabei ist auch die fortgeschrittene Planungen für den Ausbau der Gewebeflächen im Hafen Breege (Ausbauplanung Kapitänshäuser mit Gastronomie und Wellnessbereich) zu berücksichtigen. Die Konzentration auf den stark frequentierten Hafenbereich ist städtebaulich sinnvoll.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Die *privaten Belange* sind 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).

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die 6. Änderung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Aus der Ausweitung der Baufenster ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) bezogen auf die unverändert belassene Gesamtfläche des Baugebiets beibehalten wird. Der Wegfall der Verpflichtung auf eine gewerbliche Erdgeschossnutzung hat keinen Einfluss auf umweltbezogene Auswirkungen. Die für den Änderungsbereich festgesetzten Pflanzungen werden hinsichtlich der Stückzahl unverändert übernommen.

Die Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der inzwischen erfolgten Änderungen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig. Gleiches gilt für die Vorprüfung zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten nach internationalem Recht (FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordreugensche 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 2018

ausgefertigt: 16.5.2019



[Signature]
A. Vetterich
Bürgermeister