



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlä
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertold 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 203 498
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. 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 1. Änderung erstreckt sich auf den südlichen und mittleren Bereich des Plangebiets. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Baugrenzen (Veränderung der Baufenster) sowie die GRZ im Bereich der Ferienhäuser;
- die Baugrenzen im Bereich der Appartementshäuser sowie bedingt dadurch das Wegfall zweier bisher zum Erhalt festgesetzter Bäume,
- Ersatz der abweichenden Bauweise durch offene Bauweise im Bereich der Appartementshäuser,
- die Herausnahme der bisherigen Fläche für den Hochwasserschutzdeich sowie Anpassung der festgesetzten Aufschüttung an die Vorgaben des STAUN.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird einschränkend festgesetzt, dass im Bereich der eingeschossigen Ferienhäuser (SO 1) ausschließlich Ferienhäuser mit Reetdächern zulässig sind. Gleichzeitig wird die aufschlebende Bedingung für das Baurecht im seeseitigen Streifen (Aufhebung Landesschutzdeich) gestrichen und die Festsetzungen zur Aufschüttung aktualisiert, da diese Bedingung inzwischen erfüllt ist.

Ansonsten gelten die Textlichen Festsetzungen unverändert fort.

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 der Entschluss des Vorhabenträgers, im Bereich der eingeschossigen Ferienhäuser ausschließlich Gebäude mit Reetdach zu erreichen.

Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- Verbesserung der Bebaubarkeit angesichts der vorgesehenen Reetbedachung (Ausrichtung der Baufenster auf Abstände gemäß LBauO M-V) sowie langfristige Sicherung der Reetbedachung durch Ausschluss anderer Dachmaterialien im Bereich der eingeschossigen Ferienhäuser,
- Anpassung der Baufenster und Bauweise für die zweigeschossigen Appartementshäuser,
- Aktualisierung der Planung gemäß des inzwischen ergangenen Bescheids zur Entwidmung des Deichs (STAUN 310/5122/RÜG/04/539 vom 02.04.2007).

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.

Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,34. Die maximale Firsthöhe mit 12,0 m HN festgelegt.

Der ursprüngliche B-Plan sah für das Grundstück unregelmäßig geformte, bandartige Baufenster vor, die jedoch auf die Abstände für eine Bebauung mit Harddach ausgelegt waren.

1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG 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.

Biotope nach § 20 LNatSchG M-V

Der Uferbereich des Breeger Boddens ist durch ausgedehnte Phragmites-Röhrichtbestände gekennzeichnet. Diese sind im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope 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 Bezirkes 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 heranragenden Waldflächen werden zur Einhaltung des notwendigen Waldabstands umgewandelt, der Waldverlust durch Ersatzaufforstung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans ausgeglichen.

Durch die Planung (1. Änderung) ergeben sich keine geänderten Abstände zum Wald.

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

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Die Bestimmungen des Bescheids zur wesentlichen Änderung und Beseitigung von Küstenschutzanlagen vom 02.04.2007 sind zu übernehmen, um die *Belange des Hochwasserschutzes* zu gewährleisten.

Da sich durch die Änderung die Zahl der Einheiten und somit die zu überbauende Fläche reduziert (größere Abstände bei Reetdächern) sowie angesichts des insgesamt geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf weitere öffentliche Belange hervorzurufen.

Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Bebauung

Das Plangebiet soll mit freistehenden Ferienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus sowie mit zweigeschossigen Appartementhäusern entlang der Dorfstraße bebaut werden.

Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus

Wegen der aus Gründen des Brandschutzes notwendigen größeren Abstände bei Reetdächern ist mit der Planung insgesamt eine Verringerung der möglichen Einheiten verbunden. Statt der ursprünglich geplanten 30 Einheiten werden nur noch 27 Einheiten zu realisieren sein (13 freistehende Einzelhäuser, 14 Doppelhaushälften). Ebenso wird die GRZ im Bereich SO 1 von 0,34 auf 0,30 abgesenkt, wodurch sich die zulässige Gebäudegrundfläche um insgesamt 303 qm reduziert.

Gleichzeitig erhalten die Gebäude in zweiter und teilweise auch dritter Reihe einen verbesserten Blick auf den Bodden, wodurch die Aufenthaltsqualität der Anlage für die Gäste zusätzlich gesteigert wird.

Die Gebäude werden durch autofreie Stichwege erschlossen. Da auf eine Realteilung verzichtet wird (vorgesehen ist ausschließlich die Teilung als Wohneigentum (Sondernutzungsrechte)), kann auf eine Sicherung der Erschließungsstrassen durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet werden.

Angesichts der ausschließlichen Zulässigkeit von Reet/Rohrdach sowie der Festsetzungen Einzel-/Doppelhäuser mit max. einer Wohneinheit pro Ferienhaus ist sichergestellt, dass auch bei großzügigen, zusammenhängenden Baufenstern keine ungeordneten Verhältnisse eintreten. Der Bereich der eingeschossigen Ferienhäuser wird langfristig gemeinschaftlich bewirtschaftet.

Appartementhäuser

Im östlichen Bereich (Planbereich der 1- Änderung) sollen zwei Appartementhäuser entstehen. Das Baufenster wird überarbeitet, die bisher festgesetzte abweichende Bauweise aufgehoben. Die abweichende Bauweise war ursprünglich festgesetzt worden, damit die neue straßenbegleitende Bebauung im Vergleich mit den bestehenden kleinen eingeschossigen Gebäuden nicht unangemessen dominiert. Nachdem jedoch auch für den Bereich Windland (B-Plan Nr. 17) eine Entwicklung mit zweigeschossiger Bebauung vorgesehen ist, ist die Einschränkung auf die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit reduzierten Gebäudelängen gerade im östlichen Abschnitt (d.h. gegenüber Windland) nicht mehr notwendig.



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



West-Ansicht

Vorgesehene Bebauung (Beispiel), Planung: Ing.-Büro Manfred Meyer, Langwedel-Völkersen

Aufschüttung

Der Bescheid über die Beseitigung der Küstenschutzanlage sieht gegenüber der Ursprungsplanung geänderte Bedingungen vor. Diese Änderungen werden übernommen, soweit sie für die Bodennutzung relevant sind:

- Abweichend von früheren Planungen ist das Gelände im seeseitigen Bereich auf eine Höhe von 2,9 m ü. HN aufzuschütten (mit 5,0 m ebene Deichkrone). Ausgehend von der Oberkante des bisherigen Deiches ist eine Außenböschung mit Steigung 1:3 herzustellen.
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des STAUN und seinen Auftragnehmern auf einer Breite von 5,0 m.

Die Aufschüttung wird entsprechend dem durch das STAUN bestätigten „Lageplan Deichentwidmung“ aktualisiert. Dadurch nimmt die Baugebietsfläche geringfügig zu. Dem Deichunterhaltungspflichtigen und seinen Auftragnehmern ist die Durchfahrt mit Fahrzeugen und Unterhaltungstechnik auf der 5 m breiten Deichverteidigungsfläche zu gewährleisten, um die effektive Unterhaltung der angrenzenden Deichabschnitte zu gewährleisten. Die Fläche wird entsprechend insgesamt als Fläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nur unwesentlich verändert. Bezogen auf das gesamte Baugebiet ändert sich die Flächenbilanz wie folgt:

Tab.: Flächenbilanz

	Planung	1. Änderung	Veränderung
	Größe	Größe	
Sondergebiet Ferienhaus	18.669 qm	19.200 qm qm	+ 531 qm
davon SO 1	11.805 qm	12.230 qm	+ 425 qm
davon SO 2	6.864 qm	6.970 qm	+ 106 qm
GR Hauptanlage SO 1 (0,3)	4.013 qm	3.679 qm	- 344 qm
GR Hauptanlage SO 2 (0,38)	2.608 qm	2.649 qm	+ 41 qm
GR Hauptanlage gesamt zulässig	6.621 qm	6.318 qm	- 303 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	9.932 qm	9.477 qm	- 455 qm
Gartenanlage	8.737 qm	9.727 qm	+ 990 qm
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.616 qm	6.085 qm	- 531 qm
davon Deichflächen	5.164 qm	5.876 qm	+ 712 qm
Verkehrsflächen	2.720 qm	2.720 qm	---
Grünflächen	474 qm	474 qm	---
Gesamtgebiet	28.479 qm	28.479 qm	

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. Aus der Verschiebung der Baufenster ergeben sich für die umweltrelevanten Belange keine Änderungen, da die gesamte Fläche im Zuge der Bebauung aufgeschüttet wird. Das Maß der bebauten Grundflächen reduziert sich geringfügig um 303 qm (Hauptanlage) sowie um 455 qm (Haupt- und Nebenanlagen).

Die beiden durch die Änderung wegfallenden Bäume werden im Einzelnen bewertet und ausgeglichen.

Durch die geringe Verschiebungen hinsichtlich der Flächenanteile ergeben sich für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des B-Plans folgende Änderungen. Zum Ausgleich für wegfallende 531 qm Ausgleichsfläche werden die Gartenflächen vergrößert (Kompensationsmindernde Maßnahme).

Veränderung Eingriffe

	Fläche	Faktor Zuschlag Versiegelung	Veränderung Flächenäquivalente
Fläche Vollversiegelung	-303 qm	0,5	- 152
Fläche Teilversiegelung	- 152 qm	0,2	- 30
Summe			- 182

Kompensationserfordernis gemäß Baumschutzsatzung des Landkreises Rügen

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung des Landkreises Rügen wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume	Ausgleichsverhältnis	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
0,75m-1,5m	2	Kastanie d=0,4 Kiefer d=0,3	1 : 2	4

Veränderung Maßnahmen

Maßnahme	Fläche alt	Flächenäquivalent alt	Fläche neu	Flächenäquivalent neu	Veränderung Flächenäquivalente
A 1 Extensive Parkanlage aus Landesschutzdeich und südlicher Restfläche	6295 qm	6.295 (2*0,5)	6.085 qm	6.085	- 210
A 4 Pflanzung landschaftsbildprägender Einzelbäume im Grundstück	47 x 25 qm	940 (2*0,4)	43 x 25 qm	860	- 80
Kompensationsmindernde Maßnahme; Anlage von parkartiger Grünfläche mit intensiver Nutzung und Pflege	9.076 qm	1.815 (0,5*0,4)	9.727 qm	1.945	+ 130

Bilanzierung

Durch die Verringerung der Versiegelung verändert (reduziert) sich der Eingriff um -182 Flächenkompensationspunkte, gleichzeitig verschlechtert sich die Wirksamkeit der Maßnahmen um 160 Flächenkompensationspunkte. Es ergibt sich demnach ein Überschuss von 22 Flächenkompensationspunkten.

Die abgängigen Bäume werden durch Ersatzpflanzung ausgeglichen. Deshalb wird die Zahl der nach Maßnahme A 4 zu pflanzenden Bäume nicht reduziert.

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 "Nordrügische 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 2008/April 2008