

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  
Fax: 0721 56 8888 81  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
www.stadt-landschaft-region.de  
stralsund@stadt-landschaft-region.de

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

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Breege / Rügen

Satzungsexemplar

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

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

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 5. Änderung erstreckt sich auf ein Teilgebiet des **SO** Fehs.2a des Bebauungsplans Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“, bestehend aus den Flurstücken 46/57, 46/10 und 77 alle teilweise der Flur 2, Gemarkung Breege mit insgesamt 2.600 qm.

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

- die Abgrenzung zwischen **SO**Fehs 2a und **SO**Fehs. 2,
- die überbaubare Grundstücksfläche (Aufteilung auf 2 Baufenster),
- die Bauweise (einheitlich offene Bauweise),
- die Geschossigkeit und Firsthöhe im nördlichen Bereich der Änderung (Herabsetzung auf 1 Vollgeschoss und max. 12,0 m HN Firsthöhe).
- die Fläche für Aufschüttung als Maßnahme des Hochwasserschutzes (Anpassung an Lage und Abgrenzung der neuen Baufenster).
- der als Verkehrsgrün dargestellte Grünstreifen (der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen).

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden hinsichtlich des Nutzungsartenkatalogs sowie um eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche mit nicht überdachten Terrassen ergänzt, bleiben ansonsten aber unverändert.

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.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplans mit Stand der 3. Änderung für die seeseitig angrenzende Fläche (vgl. Abb. 1).

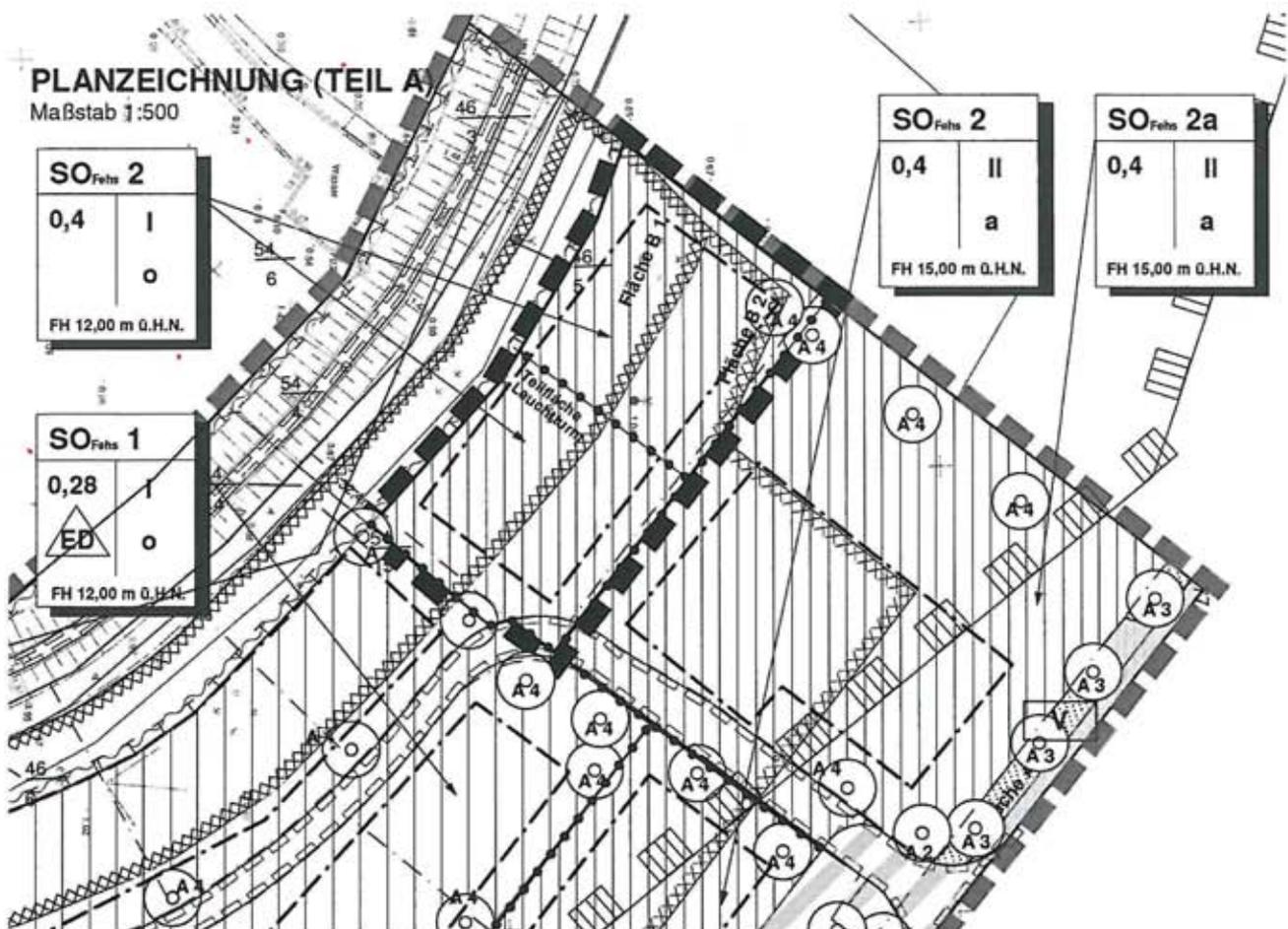


Abbildung 1: Planzeichnung, Stand 3. Änderung (ohne Maßstab)

### 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung 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.

Bereits bei der Bebauung entlang der Dorfstraße wurde festgestellt, dass größere Appartementhäuser an diesem Standort nicht nachgefragt werden. Deshalb wurden vom Vorhabenträger statt der zulässigen mehrgeschossigen Bebauung eingeschossige Doppelhäuser errichtet. Damit reduzierte sich die Beherbergungskapazität von ca. 45 Wohnungen auf nunmehr 10 Hauseinheiten.

Auch im Planbereich der 5. Änderung soll auf größere mehrgeschossige Appartementhäuser verzichtet werden. Die Gewerbeflächen sollen entsprechend der reduzierten Gesamtkapazität auf den straßenseitigen Bereich beschränkt werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist im Sinne der Innenentwicklung eine sinnvolle Nutzung erschlossener Siedlungsflächen anzustreben. Das Beseitigen von Entwicklungshemmnissen und die Orientierung an den Wünschen der Grundstückseigentümer und späteren Nutzer ist daher ein legitimes städtebauliches Anliegen.

### 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 bis auf den Bereich der 5. Änderung bebaut. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und wurde in der Vergangenheit für einzelne Teilbereiche bereits geändert (Stand 4. Änderung).

Für den Bereich der 5. Änderung ist der Bebauungsplan im Stand der 2. Änderung einschlägig. Demnach ist im SO Fehs.2a eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 15,0 m HN in abweichender Bauweise zulässig (Gebäuelängen bis 30 m). Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Abweichend von den allgemeinen Regelungen wurden die Erdgeschossflächen für die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe und die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung sowie allgemein Schank- und Speisewirtschaften vorbehalten.

### **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 (Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V, FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordrügensche Boddenlandschaft", Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, Landschaftsschutzgebiet Ostrügen, Wald nach § 2 LWaldG M-V) bleiben gültig.

### **1.6) Abwägungsrelevante Belange**

Die 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).

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Die Änderungen betreffen die folgenden Regelungen:

- Mit der Änderung sollen statt des ursprünglich geplanten winkelförmigen Appartementhauses mit bis zu 15 Wohneinheiten nunmehr zwei kleinere Zeilen mit bis zu 10 Einheiten errichtet werden. Hierfür wird das Baufenster geteilt und neu zugeschnitten. Die Zeilen werden jeweils aus einem Doppelhaus sowie einer 3er-Hausgruppe bestehen, die über ein eingeschossiges Nebengebäude mit begrüntem Flachdach verbunden werden. Die Aufschüttungsfläche wird an die geänderte Lage und Abgrenzung der Baufenster angepasst.
- Angesichts der differenzierten Baufensterfestsetzungen sind ergänzende Regelungen zur Bauweise überflüssig, so dass wie für den südlich angrenzenden Bereich einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt werden kann.
- Die südliche (von der Straße aus rückwärtige) Zeile wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, aber auch des Maßes der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Bebauung zugeordnet (SOFehs. 2 mit 1 Vollgeschoss und 12,0 m HN Firsthöhe). Damit reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich um 3,0 m.
- Die nördliche straßenbegleitende Zeile soll im Erdgeschoss zumindest an der Einfahrt ins Gebiet Gewerbeflächen aufnehmen. Für die gewerbliche Nutzung wird eine höhere lichte Höhe im Erdgeschoss und damit eine insgesamt größere Firsthöhe benötigt. Ob auch im nordwestlichen Bereich Gewerbeflächen entstehen können, wird erst im Zuge der Vermarktung zu klären sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass angesichts der fortgeschrittenen Planungen für den Ausbau der Gewerbeflächen im Hafen Breege (vgl. Ausbauplanung Kapitänshäuser mit Gastronomie und großem öffentlichem Wellnessbereich) der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen an anderen Stellen im Ort tendenziell zurückgehen wird. Die Konzentration auf den stark frequentierten Hafenbereich ist städtebauliche sinnvoll.
- Der Nutzungsartenkatalog sieht bislang dem Betrieb zugeordneten Serviceeinrichtungen zur Versorgung vor. Hierzu erfolgt die eher redaktionelle Klarstellung, dass dazu auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gehören, auch wenn sie durch eigenständi-

ge Betriebe bewirtschaftet werden.

- Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.
- Der bisher als Verkehrsgrün dargestellte Streifen wird rechtlich der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen, da der Grünstreifen die Erschließung der zukünftig geteilten Grundstücke im Änderungsbereich verhindern würde. Der Grünstreifen wird als Bestandteil der Straße wie geplant angelegt werden, auch die Baumpflanzung bleibt bestehen.

### 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 im Wesentlichen unverändert. Aus der neu eingefügten Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächen mit Terrassen (als Bestandteil der Hauptanlage) ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung, da die Deckelung des § 19(4) BauNVO erhalten bleibt.

Durch die Änderung wird sich die Gesamtbeherbergungskapazität im Ferienhausgebiet verringern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass entlang der Dorfstraße in den letzten Jahren statt der ursprünglich geplanten (und zulässigen) 45 Wohnungen in drei größeren Appartementshäusern nur 10 Hauseinheiten in fünf kleinen Baukörpern (Doppelhäuser) realisiert wurden.

Durch die Einbeziehung des Verkehrsgrüns in die Straßenverkehrsfläche ändert sich nur deren rechtlicher Status, nicht jedoch die tatsächliche Beschaffenheit.

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, März 2014

ausgefertigt: 12.5.2014



*Kebbin*  
*A. Ketterick*  
Bürgermeister