

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 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

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 „Windland“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Breege / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	2
1.1) Lage des Plangebiets/ Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.4.3) Hochwasserschutz.....	5
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.3) Flächenbilanz.....	7
2.5) Erschließung.....	7
3) AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
3.1) Eingriffsbewertung.....	8

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im östlichen Gemeindegebiet zwischen dem Ortsteil Breege und der Aquamaris Strandresidenz Rügen, nordwestlich der Kreuzung des Waldweges und der Dorfstraße. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs der bestehenden Gaststätte „Windland“ im Südosten.

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (Verschmelzung von Ferienhausgebiet und Wohngebiet zu einem gemischt genutzten Sonstigen Sondergebiet „Feriengebiet“),
- Anpassung der Inneren Erschließung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche,
- kleinräumige Ausrichtung der Baumstandorte für die festgesetzten Pflanzungen an den neuen Erschließungsflächen und Baufenstern.

Sämtliche übrigen bauplanungsrechtlichen inhaltlichen Festlegungen, insbesondere auch die Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, werden unverändert beibehalten. Das Gesamtmaß der baulichen Nutzung wird durch Verringerung des Sondergebiets „Gaststätte“ leicht reduziert.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben sowie der Einfriedungen geringfügig an die Entwürfe des Bauträgers angepasst.

Die Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand vom 16.05.2008 (vgl. Abbildung 2).

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wurde mit der Überplanung zu einem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche unterschreitet deutlich die Grenze von 20.000 m². Die Verträglichkeit mit in der Nähe befindlichen Schutzgebieten wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

1.2) Planungsziele

Abweichend von der ursprünglichen Planung (2 Appartementhäusern, 14 Einfamilienhäuser) sollen nunmehr 10 Einzelhäuser mit jeweils zwei Maisonettewohnheiten zur flexiblen Nutzung für Wohn- oder Ferienwohnzwecke entstehen. Touristisch motiviertes Wohnen und gewerblich bewirtschaftete Beherbergung können sich konfliktfrei kleinteilig mischen, so dass Vorgaben zur räumlichen Verteilung nicht notwendig sind.

Mit der Änderung soll die Planung zudem den Haustypen des Bauträgers angepasst und dadurch die Umsetzung erleichtert werden. Durch die kompakte und damit flächensparende Anordnung in einem vorgeplanten Bereich wird Fläche effizient genutzt. Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, das Plangebiet wird derzeit bereits vollständig baulich genutzt.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Breege wurde in den Jahren 2006/07 auf den Planungshorizont 2020 fortgeschrieben und damit neu aufgestellt. Für das Plangebiet werden ein Sondergebiet mit Erholungsfunktion nach § 10 BauNVO (SO1 Ferienhausgebiet) sowie im nördlichen Abschnitt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Grundsätzlich entsprechen die neu ausgewiesenen Nutzungen „Wohngebäude“ und „Ferienwohngebäude“ den im FNP für den Bereich ausgewiesenen Nutzungsarten; es wird zukünftig zugunsten einer flexiblen Nutzung lediglich auf die räumliche Trennung verzichtet.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens durch Übernahme des Sonstigen Sondergebiets berichtigt.

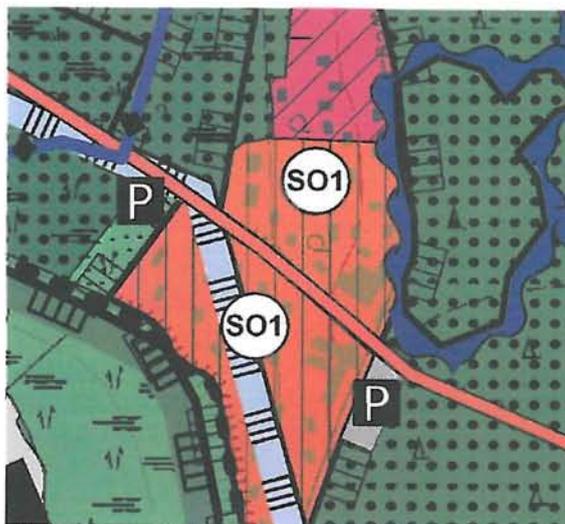


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist baulich geprägt und wird derzeit als Ferien- und Hotelanlage genutzt (Hotel, Ferienanlage & Restaurant Windland). Auf dem Gelände befinden sich acht eingeschossige Gebäude, die als Ferienhäuser mit jeweils mehreren Einheiten genutzt werden (insg. 20 Zweiraumzimmer, und eine Ferienwohnung). Im Südosten des Plangebietes liegt das Restaurant mit Beherbergung "Windland" mit 9 Hotelzimmern sowie einer großen Gaststätte mit Außenbereichen.

Der Bebauungsplan weist in seiner Ursprungsfassung den nördlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet, den südwestlichen als Ferienhausgebiet aus. Als Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich eine GRZ von 0,3 für eine eingeschossige Bebauung (maximale Firsthöhe 12,5m HN) in offener Bauweise festgesetzt. Für den Bereich der Gaststätte einschließlich einer ge-

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

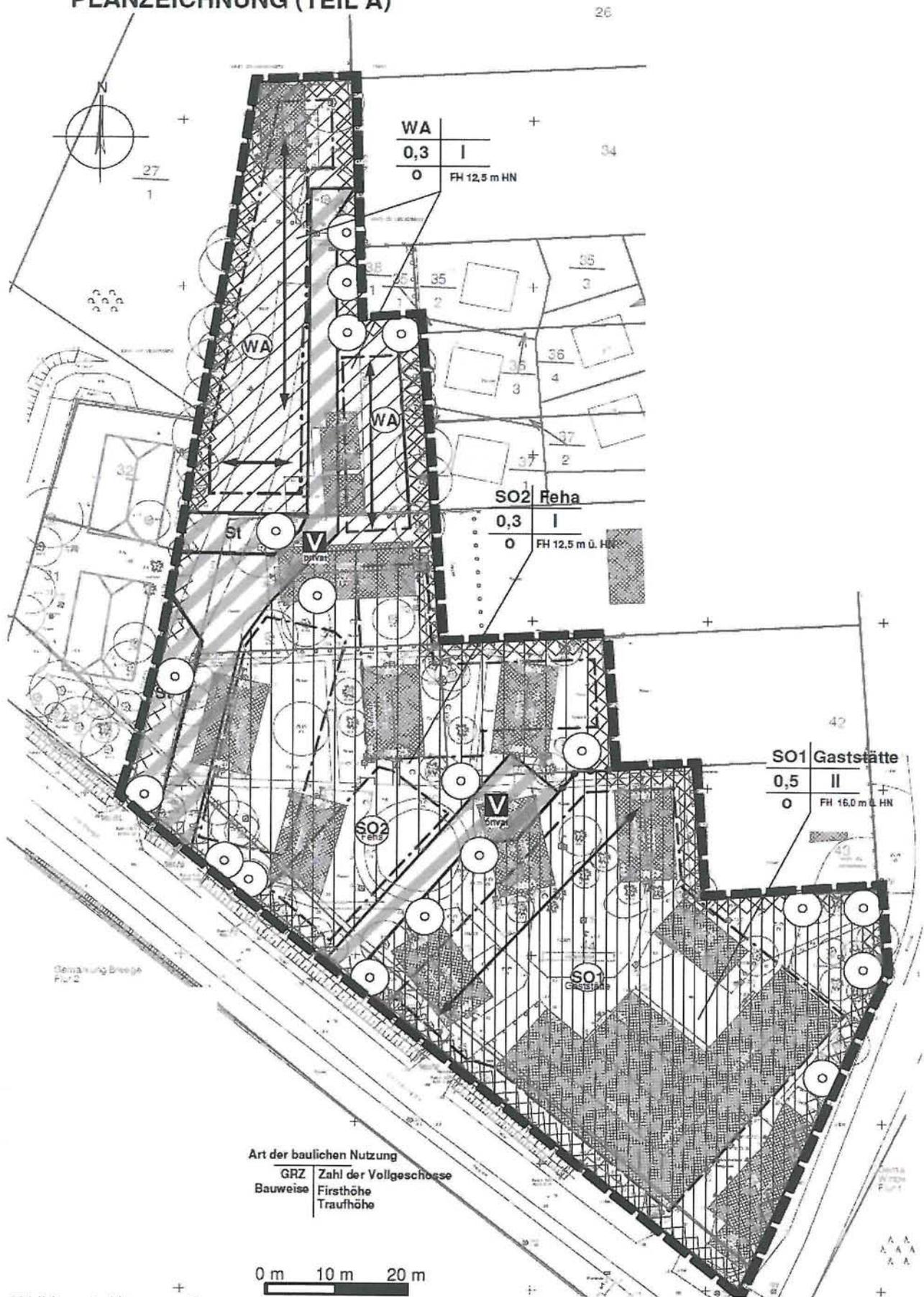


Abbildung 2: Ursprungsfassung

planten Erweiterung sind ein sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,5 für eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 16,0 m HN.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Flächen der Schaabe, die Röhrichtflächen entlang des Breeger Boddens und das Bodden-gewässer selbst sind als *FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordrügensche Boddenlandschaft"* gemeldet und damit Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000".

Im April des Jahres 2006 erfolgte die Nachmeldung des *SPA – Gebietes Nr. 35 Binnenbodden von Rügen*, das mit Erlass der Vogelschutzgebietslandsverordnung vom 12.07.2011 auch formell als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 ausgewiesen wurde.

Die Verträglichkeit mit beiden Gebieten wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

Biotope nach NatSchAG M-V

Der westlich angrenzende Erlenbruchwald ist unter Nummer 0803 im Atlas geschützter Biotope verzeichnet.

Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südosten an das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966).

Wald

Nordwestlich sowie südöstlich angrenzend befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Der im Rahmen des Ursprungsplans festgesetzte Abstand der Bebauung zum Wald (durch Bestandsbebauung örtlich geprägter Waldabstand) wird im Zuge der Änderung nicht verringert.

1.4.3) Hochwasserschutz

Große Bereiche der Ortslage liegen topographisch unterhalb des Bemessungshochwassers und müssen deshalb bis zur Erneuerung / Errichtung von geeigneten Hochwasserschutzanlagen als Überflutungsgefährdet gelten. Nach der „Analyse zum Hochwasserschadenspotenzial an der Ostsee- und Boddenküste in M-V“ der OSAM GmbH, Rostock von 11/1994 sind in Breege 466 Einwohner (56,9%) und 89 Arbeitsstätten (56,9%) von der Hochwassergefahr betroffen. In absehbarer Zeit sollte deshalb eine Lösung für die betroffenen Bereiche gefunden werden.

Nach Neuberechnungen der küstenabschnittsbezogenen Bemessungswasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Breeger Boddens bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Derzeit gibt es noch keine konkreten Planungs- und Bauabsichten des Landes für Hochwasserschutzanlagen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz sind durch die Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend ihrem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Änderung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange (z.B. bestehende Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB) sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (ohne Überlagerung eines Vorsorgebereichs Naturschutz und Landschaftspflege) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die qualitative Verbesserung sowie eine behutsame quantitative Ausweitung des Übernachtungsangebots.
- Die *Belange der Forstwirtschaft*: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzun-

gen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Der im Rahmen des Ursprungsplans festgesetzte Abstand der Bebauung zum Wald (durch Bestandsbebauung örtlich geprägter Waldabstand) wird im Zuge der Änderung nicht verringert. Gemäß § 3 (2) Waldabstandsverordnung M-V sind Ausnahmen vom Waldabstand auch für Wohngebäude zulässig, wenn der durch eine vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

- Die *Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*, hier: Überflutungsgefahr: Das Plangebiet ist angesichts einer topographischen Höhenlage von deutlich unter 2,1 m HN. überflutungsgefährdet. Nach der Neuberechnungen der küstenabschnittsbezogenen Bemessungswasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Breeger Boddens bei sehr schweren Sturmfluten sogar mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen sind nicht ausreichend; es ist derzeit nicht absehbar, wann ein neuer Deich realisiert werden kann. Bei größeren Baumaßnahmen kann ein Schutz durch Anheben des Geländes erreicht werden. Alternativ ist beim Bau neuer Gebäude zumindest der Objektschutz zu gewährleisten (Aufschüttung im Bereich der geplanten Gebäude, Erdgeschossfußboden mit einer Höhenlage von mind. BHW).
- Die *Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds*: Die Lage am Ortseingang des Ortes Breege bedarf einer besonderen Sorgfalt in der Einordnung neuer Bebauung. Gliedernde Großgehölze, insbesondere Einzelbäume und Baumgruppen, sind unverzichtbar. Die Neubebauung wird insbesondere im Zusammenhang mit den auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Neubauten gegenüber dem bisherigen Zustand eine deutliche Verbesserung des Ortsbilds erreichen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Dabei sind vor allem grundbuchlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Erschließung über Plangebiet) sowie grundbuchlich gesicherte, lagemäßig bestimmte Nutzungsrechte für vier Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Nutzung insgesamt flexibler bestimmt werden, wobei der Schwerpunkt auf touristisch motiviertes Wohnen und Beherbergung in Mischung mit (Dauer)Wohnen beibehalten wird.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass eine Nutzung durch wechselnde Gäste auch in den ausgewiesenen Wohngebieten im Umfeld des Plangebiets mehr als nur einen untergeordneten Anteil annehmen wird. Aus diesen Gründen wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung einheitlich für das Plangebiet mit Ausnahme der Flächen für touristische Infrastruktur (Gaststätte) als sonstiges Sondergebiet Feriengebiet neu gefasst.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

Dabei wird eine qualitative Gleichwertigkeit von touristischen Nutzungen und touristisch motiviertem Wohnen unter Einschluss von Zweitwohnungen und Altersruhesitzen, privat genutzten Ferienwohnungen und gewinnorientiert bewirtschafteten Ferienwohnungen im Sinne von Betrieben des Beherbergungsgewerbes angestrebt.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet verjüngt sich nach Norden und weist am östlichen Rand einen stufenförmigen Grenzverlauf auf. Ziel ist eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebiets bei gleichzeitigem Erhalt von zusammenhängenden, großzügig wirkenden Freiräumen und langen Blickachsen.

Erschlossen werden soll das Plangebiet wie in der Ursprungsplanung über zwei Zufahrten von der Dorfstraße aus. Die Stellplätze werden entlang der inneren privaten Straßen konzentriert, so dass große Bereiche des Plangebiets autofrei bleiben.

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Durch die Verringerung der Verkehrsflächen zugunsten des SO „Feriengebiet“ nimmt die Baugebietsfläche und damit bei konstanter GRZ die zulässige Grundfläche zu. Dieser Effekt wird ausgeglichen durch die Verringerung des SO „Gaststätte“, so dass sich insgesamt die zulässige Grundfläche nicht erheblich verändert.

	Fläche Ursprungsplan	Fläche Änderung	GRZ	GR Ursprungsplan	GR Änderung
SO „Gaststätte“	3.168 qm	1.962 qm	0,5	1.584 qm	981 qm
SO „Feriengebiet“		5.171 qm	0,3	--	1.551 qm
SO Ferienhaus	2.066 qm	--	0,3	620 qm	--
Allgemeines Wohngebiet	1.395 qm	--	0,3	419 qm	--
Verkehrsfläche	1.088 qm	584 qm			
Gesamtfläche	7.717 qm			2.623 qm	2.532 qm

2.5) Erschließung

Die geplante Erschließung über zwei Stichstraßen, die von der Dorfstraße aus in das Gebiet führen, wird grundsätzlich beibehalten. Beide Stichstraßen werden als private Verkehrsfläche ausgewiesen und erhalten nur eine PKW-taugliche Wendemöglichkeit. Ein Befahren mit größeren Fahrzeugen (z.B. Müllfahrzeug) ist nicht vorgesehen und angesichts der geringen Länge auch nicht notwendig. Der Müll wird zentral für das gesamte Baugebiet gesammelt und im Einmündungsbereich der westlichen Stichstraße an der Dorfstraße zur Abholung bereit gestellt.

Die Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung nicht aus.

Die Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Schmutzwasserentsorgung ist über vorhandene Leitungen in der Dorfstraße gesichert. Das innere Leitungsnetz wird neu aufgebaut. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern wird der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn durchführen.

Der Löschwasserbedarf im Bereich ist durch entsprechende Bevorratung sicherzustellen, wobei für das Plangebiet entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 von einer Wassermenge von mindestens 48 m³/H (800l/min) für mindestens zwei Stunden auszugehen ist. Ein ausreichend dimensionierter Löschwassertank besteht im Geltungsbereich des südlich der Dorfstraße liegenden Bebauungsplans Nr. 10.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und kann somit auf den Grundstücken versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit (Durchlässigkeit des Bodens und Grundwasserflurabstand) sowie die zur Verfügung stehende

Versickerungsfläche es zulassen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde inzwischen ein Bodengutachten erstellt. Im gesamten Plangebiet liegen unter dem Mutterboden Mittelsande (SE), die als sickerfähig eingeschätzt werden. Als Durchlässigkeitsbeiwert wird im Bodengutachten ein k-Wert von ca. $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ angegeben. Grundwasser wurde ab ca. 0,5 m unter GOK festgestellt. Da aus Gründen des Hochwasserschutzes (BHW = 2,55m HN) das Gelände zumindest im Bereich der Bebauung deutlich angefüllt werden muss (Geländehöhe derzeit zwischen 1,2 und 1,5 m HN), ist bei Einbau entsprechend durchlässigen Materials eine Versickerung mit ausreichendem Abstand zum Grundwasserleiter sichergestellt.

Gemäß derzeitiger Erschließungsplanung ist vorgesehen, dass im B-Plan-Gebiet anfallende Niederschlagswasser entsprechend des Bodengutachtens größtenteils zu versickern.

Der Erschließungsträger hat entsprechend § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz ergänzend dafür Sorge zu tragen, dass ein möglicher natürlicher Wasserablauf der östlich angrenzenden Grundstücke (d.h. jedoch nicht der Wasserabfluss von befestigten Flächen oder Dachflächen) durch die geplante Aufschüttung nicht behindert wird und die westlich angrenzenden tiefer liegenden Grundstücke durch die vorgesehene Versickerung des im B-Plan-Gebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt werden (Vernässung). Alternativ könnte deshalb ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. aus Drainageleitungen) in den straßenbegleitenden Gräben abgegeben werden, der seinerseits in die Vorflut des Wasser- und Bodenverbands mündet. Das Ableiten des Niederschlagswasser in den angrenzenden Gräben stellt eine genehmigungsbedürftige Gewässerbenutzung dar. Eine Genehmigung ist durch den ZWAR bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

3) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.1) Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Angesichts einer geringen, nicht erheblichen Reduzierung der zulässigen Grundfläche um knapp 90 qm entstehen durch die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe durch Versiegelung. Auch hinsichtlich der Kapazität (Anzahl Wohneinheiten) wird keine erhebliche Änderung vorgenommen. Die zuzulassenden Nutzungen entsprechen grundsätzlich den bisher zulässigen sowie den in der Umgebung vorhandenen Nutzungsarten.

Der Ausgleichsbedarf für den angesichts der flächigen Auffüllung abgängigen Baumbestand wurde bereits in der Ursprungsplanung überprüft. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst überwiegend Pappeln, Weiden, Birken sowie Rosskastanien und fällt demnach nicht unter den Schutz des NatSchAG M-V (Bäume in Hausgärten).

Die aus gestalterischen Gründen als Neupflanzungen festgesetzten Bäume werden im Zuge der Änderung beibehalten, jedoch in Abhängigkeit zu den geänderten Baufenstern neu positioniert.

Die Verträglichkeit mit den nahe gelegenen Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“, EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenboden von Rügen“) wurde bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

Gemeinde Breege, April 2012


Kuntze
Bürgermeister

