

1. Änderung
des
Bebauungsplans mit
örtlichen Bauvorschriften
Nr. 5
„Wohngebiet Schipperweg“

Gemeinde Breege / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung / Grundzüge der Planung

Die Planung zur 1. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf Teilumfänge der Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Beschränkung der Wohneinheiten, zur Höhenlage des EG-Fertigfußbodens sowie zu den örtlichen Bauvorschriften. Geänderte Festsetzungen wurden durch Kursivstellung hervorgehoben.

Alle anderen Festsetzungen sowie die Planzeichnung bleiben unverändert. Die Planzeichnung wird jedoch zum besseren Verständnis in verkleinerter Form (M= 1:1.000) auf der Planzeichnung der 1. Änderung wiedergegeben.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltbericht / Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB entfallen.

1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung soll das auf den bereits erschlossenen Grundstücken bestehende Baurecht den Erfordernissen des Marktes angepasst werden. Angesichts der großen Grundstücke sollen Wohngebäude mit größerer Grundfläche zugelassen werden, die neben einer ständig bewohnten Wohnung Raum für jeweils ein bis zwei kleineren Ferienwohnungen bieten.

Bei der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen

- *Die Belange des Umweltschutzes:* Da die Änderung das Maß der baulichen Nutzung betrifft, sind die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Gemäß § 1a BauGB sind jedoch bereits zulässige Eingriffe auch bei einer Änderung nicht erneut auszugleichen.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds:* Angesichts einer Erweiterung der zulässigen First- und Traufhöhe ist den Auswirkungen auf der Orts- und Straßenbild großes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. durch eine dem Grundstückswert angemessene Bebaubarkeit) in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.3) Ableitung aus FNP / Planungserfordernis

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt den Planbereich noch als Grünfläche dar; der B-Plan wurde seinerzeit fälschlich nicht in den FNP übernommen. Obwohl bereits ein rechtskräftiger B-Plan vorliegt, der nur geändert werden soll, kann die Planung gemäß § 8(2) BauGB nicht aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt werden. Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren an die Darstellung des rechtskräftigen B-Plans angepasst.

1.4) Bestehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher sieht der B-Plan recht großzügige Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung vor. Eine allgemein verbindliche GRZ / GFZ sind nicht festgelegt. Allgemein gelten eine Beschränkung auf 1 Vollgeschoss, auf eine maximale Traufhöhe von 5,6 m ü.H.N. sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m ü.H.N.

Allein für Wohngebäude gilt eine ausdrückliche Beschränkung der Grundfläche („GR 100 m²

Wohnhaus" je Baufläche (!). Mit dem fälschlich verwendeten Begriff „Baufläche" dürfte wohl „Baufenster" gemein gewesen sein. Für Wohngebäude bedeutet diese Festsetzung, dass realistischer Weise nur extrem kleine Gebäude mit ca. 90 m² Grundfläche sowie ca. 10 m² der Hauptanlage zuzurechnendem Terrassenbereich errichtet werden können.

Angesichts der allgemeinen Zulässigkeit weiterer baulicher Anlagen / Nutzungen im WA (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) bedeutet die ausdrückliche Einschränkung auf Wohngebäude jedoch, dass das Maß der baulichen Nutzung allgemein nur über die Größe der zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksfläche definiert wird. Da aber Terrassen sowie untergeordnete Bauteile, die nicht unter die in den textlichen Festsetzungen separat aufgeführte Kategorie „Stellplätze/Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO" fallen, nicht an die Baufenster gebunden sind, ist im Ergebnis eine weit stärkere Überbauung zulässig. Angesichts der üppigen Größe der Baufenster (zwischen 252 m² und 221 m²) sind demnach im Plangebiet bisher bei geschickter Anwendung der gültigen Festsetzungen deutlich mehr als 2.356 m² Grundfläche zulässig.

Ob die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auch für zusätzliche Ferienwohnungen gilt, ist fraglich.

1.6) Bemessungshochwasser

Für den Bereich des Breeger Boddens wird das Bemessungshochwasser mit 2,10 m ü.H.N. angegeben.

Der die Ortslage schützende Deich sowie die Höhenlage des Plangebiets entspricht nicht den Erfordernissen des Hochwasserschutzes. Das STAUN plant mittelfristig einen Ausbau des Deichs auf ca. 2,60 m ü.H.N.. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet durch Anheben der Höhenlage der Gebäude auf mind. 2,10 m ü.H.N. zu schützen (Objektschutz).

Der Hochwasserschutz ist bisher in der Planung fälschlicher Weise nicht berücksichtigt.

1.7) UVP

Mit der Änderung werden die Schwellenwerte der Anlage 1 UVP nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.7 für sonstige Städtebauprojekte mit einer Grundfläche über 100.000 m² UVP, ab 20.000 m² Grundfläche Vorprüfung).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen erstrecken sich auf folgende einzelne Punkte:

- Im Zuge der Änderung wird die maximal zulässige Grundfläche je Baufenster auf 170 qm, die zulässige Geschossfläche auf 150 m² festgesetzt. Damit sind Gebäude mit ca. 150 qm Gebäudegrundfläche sowie ca. 20 qm Terrasse zulässig, deren Grundfläche ebenfalls der Hauptanlage zuzurechnen ist. Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen sind nicht zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird die Beschränkung der Festsetzung der zulässigen GR auf Wohngebäude aufgegeben. Eine vollständige Ausschöpfung der Baufensters wird damit zukünftig anders als bisher nicht mehr zulässig sein. Insgesamt sinkt die maximal zulässige GR von über 2.356 m² auf 1.700 m²

- Gleichzeitig wird die maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m ü.H.N. auf 11,0 m ü.H.N. angehoben. Angesichts der größeren Gebäudequerschnitte sind auch höhere Dächer vorzusehen, um die ortstypische Dachneigung von 45-50 Grad erreichen zu können. Die Traufhöhe wird beibehalten. Die Gebäude werden damit eine für die umgebende Einfamilienhausbebauung typische Höhe von ca. 9 m bezogen auf das natürliche Gelände erhalten.

- Um eventuelle Auswirkungen der nunmehr höheren Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild auszugleichen, wird die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen verstärkt. Neben den straßenbegleitenden Bäumen soll für jedes Baufenster im Gartenbereich ein zusätzlicher Baum gepflanzt werden. Gleichzeitig wird für alle Pflanzungen ein Nachpflanzgebot bei Abgang ergänzt und unsinnige Pflegevorschriften (Verbot des Auf-den-Stock-Setzens) gestrichen. Für die mit Standort bestimmten Bäume wird eine Abweichung von bis zu 5 m zugelassen, um mit den Pflanzungen auf Grundstückszufahrten, Straßenlaternen oder die Lage der Hausanschlussleitungen reagieren zu können.
- Angesichts der vergrößerten Gebäude sollen zukünftig neben der dauerhaft bewohnten Wohnung bis zu 2 Ferienwohnungen zulässig sein. Da allerdings bislang nicht abschließend juristisch geklärt werden konnte, ob Ferienwohnungen überhaupt unter den Begriff der Wohnung gemäß §9(1) Nr. 6 BauGB fallen können, wird textlich präzisiert, dass Ferienwohnungen nicht unter die Beschränkung der Wohneinheiten fallen und somit zusätzlich im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Gebiets zulässig sind.
- Da das Gelände nicht Hochwassergeschützt ist (BHW 2,10 m ü.H.N.), wird vorbeugend eine Mindesthöhenlage für das Erdgeschoss (Fertigfußboden) festgesetzt. Die Höhenlage gewährleistet jedoch keinen umfassenden Schutz, da ein möglicher Wellenauflauf nicht berücksichtigt wurde.

2.2) Geänderte Örtliche Bauvorschriften

Angesichts nunmehr größerer Dachvolumina und -flächen werden die Festsetzungen zu Dachgauben bzw. zu anderen Formen von Dachaufbauten neu gefasst.

- Grundsätzlich wird dabei weniger die Länge, als vielmehr die Position der Gauben auf dem Dach beschränkt (Abstand zu First, Ortsgang und Traufe sowie der Bezug zur darunterliegenden Außenwand), um den Status der Gaube als untergeordnetes, hinzugefügtes Bauteil sicher zu stellen.
- Dachbalkone und Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, da sie die Geschlossenheit der Dachfläche in ortsuntypischer Weise verletzen. Balkone im Dachbereich sind als Loggien in Gauben zulässig, so dass funktional keine unzumutbaren Einschränkungen für die zukünftigen Bauherren / Nutzer zu erwarten sind.
- Kunststree wird als Dachmaterial ausgeschlossen, da das Material, anderes als Ziegel oder natürliches Reet, unschön altert.

Desweiteren werden offensichtliche Auslassungen (Festsetzung von Satteldächer perspektive Ausschluss von Sched und Pultdächern; Hinweis auf Ordnungswidrigkeit) sowie kleinere Ergänzungen bei den zulässigen Farben aufgenommen.

2.3) Kosten für die Gemeinde Breege

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde Breege keine Kosten. Die Planung (1. Änderung des B-Plans) wurde durch den Vorhabenträger beauftragt.

Die Erschließung des Plangebiets wurde bereits fertig gestellt.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die formelle Umweltprüfung / Umweltbericht nach §2(4) BauGB sind nicht notwendig, da mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das vereinfachte Verfahren nach § 13(1) BauGB angewandt wird.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere im Punkt 2 der Begründung dargestellt sind. Zusammenfassend

ist festzustellen, dass im Vergleich zu der bereits zulässigen Bebauung mit der Änderung keine erkennbaren Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden sind.

3.2) Auswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Umwelt können sich theoretisch ergeben aus

- einer veränderten Grundfläche (Zunahme der Versiegelung),
- einer vergrößerten Gebäudehöhe (Orts- und Landschaftsbild),
- einer intensivierten Nutzung (Belastung durch Verkehr und sonstige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft).

Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht nachweisbar, da bei allen theoretisch möglichen Aspekten eine zusätzliche Belastung sicher ausgeschlossen werden kann.

- Hinsichtlich der Grundfläche ist durch die Änderung eine Entlastung zu verzeichnen, da statt den bisher möglichen deutlich mehr als 2.356 m² Grundfläche zukünftig nur 1.700 m² Grundfläche (Hauptanlage) zulässig sind. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits von der planerischen Entscheidung (Änderung) zulässig waren.
- Die um 1 m vergrößerte Gebäudehöhe wird sich auf das Landschaftsbild nicht auswirken. Die Gebäude werden bezogen auf ihre Wandhöhe nicht höher als die bisher geplanten erscheinen, da allein die Höhe der Dachfläche zunehmen wird. Mit ca. 9 m über natürlichem Gelände entsprechen die geplanten Gebäude weiterhin dem ortstypischen Maß. Zudem wird zum Ausgleich für die nunmehr vergrößerten Volumina die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen ergänzt.
- Die Vermischung von dauerhaft bewohnten Wohnungen mit Fremdenbeherbergung ist ortstypisch und hätte auch mit einer nicht geänderter Planung realisiert werden können, allerdings nur durch das Nebeneinander zweier Gebäude mit jeweils anderer Nutzung innerhalb eines Baufensters (Doppelhaus mit je einer Hälfte als Wohnhaus sowie als Ferienhaus). Aus der Änderung resultiert somit keine Nutzungsintensivierung.

Die Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften wirken sich auf Natur und Umwelt erfahrungsgemäß nicht aus.

3.3) Planungsalternativen und -varianten

Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen, des grundsätzlich bestehenden Baurechts (Vertrauensschutz) sowie der nicht unerheblichen Investitionen in die Erschließung (Straße, Versorgungsleitungen) konnten keine sich wesentlich von der gewählten Lösung unterscheidenden Alternativen untersucht werden.

Dr. Raith
Breege, März 2005

ausgefertigt: 14.9.2005



[Handwritten signature]
Bürgermeister