

Begründung zur Satzung
B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ der Gemeinde Breege -Juliusruh / Landkreis Rügen

Rechtliche Grundlagen:

Dem Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ der Gemeinde Breege-Juliusruh liegen folgende Gesetze, Verordnungen und Beschlüsse zugrunde:

- ⑩ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
zuletzt geänd. durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189),
- ⑩ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518),
- ⑩ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-Wohnbaugesetzes vom
22.04.1993, BGBl. I S. 466)
- ⑩ Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990,
- ⑩ Beschluss der Gemeindevertretung Breege-Juliusruh vom 06.02.1997 zur Aufstellung des
Bebauungsplans „Mischgebiet am Parkweg“ gem. §§ 8, Abs. 1 und 246a, Abs. 1 Nr.3 BauGB,
entwickelt aus dem genehmigten FN-Plan
- ⑩ Beschluss der Gemeindevertretung Breege-Juliusruh vom 09.09.1997 zur Änderung des Titels auf
Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ aufgrund der Stellungnahme des
Bauministeriums vom 15.08.1997
- ⑩ Außerdem war das „Strukturkonzept Rügen“ in der überarbeiteten Fassung vom 06.06.1991
Grundlage der Planung.

Geltungsbereich:

Das zu überplanende Gebiet liegt in der Ortslage Breege und umfasst folgende Parzellen der
Gemarkung Breege, Flur 1 (s. beigefügten Flurkartenausschnitt)

99/3, 99/5, 99/6, 99/8, 99/9, 99/10, 99/11.

Gelände- und Nutzungsbeschreibung

Das Gebiet ist eine ebene Fläche mit ca. 8700 m² Größe. Auf dem Flurstück 99/10 befindet sich ein
Gebäude in eingeschossiger Bauweise im Rohbauzustand. Das Gebäude soll nach Bestätigung des
B-Planes fertiggestellt werden. Das Flurstück 99/5 ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus sowie
einem Schuppen bebaut. Das restliche Areal teilt sich in Garten, Acker und Brache auf.

Gründe der Planaufstellung und städtebauliche Ziele

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist die B-Plan Fläche - wie den gesamten Bereich
Dorfstraße / Parkweg - als Mischgebietsfläche aus.

*Die vorgesehene Mischung der Funktionen Wohnen und Gewerbe (vorwiegend Tourismus) wird sich
auf der gesamten Fläche nicht gleichmäßig einstellen. Gemäß der unterschiedlichen Lagequalitäten
wird nach Norden hin zunehmend die Wohnfunktion überwiegen, während sich im Bereich Dorfstraße
eher gewerbliche / touristische Einrichtungen konzentrieren werden. Aus dem Mischgebiet wird
deshalb für den vergleichsweise kleinen, am nordwestlichen Rand der Siedlungsflächen liegende*

Bereich des B-Plans ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird per Beschluss der Gemeinde Breege diese Fläche für allgemeines Wohnen „WA“ geändert werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans soll der Eigenwohnbedarf der Breeger Bürger und Grundstückseigentümer, ein Teil des Wohnbedarfs der 90 Mitarbeiter der Hotelanlage „Aquamaris“ in Breege-Juliusruh gesichert sowie einen Bereich für die Einrichtung einer Pension geschaffen werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Bebauung fügt sich in den vorhandenen Siedlungscharakter der Parkwegbebauung mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung ein. Die Festsetzungen im Baufeld „Hausgruppe“ lässt den Bau eines Pensionsgebäudes zu, das in seiner möglichen Größe am Parkweg bereits vergleichbar vorhanden ist.

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das vergleichsweise versteckt liegende Plangebiet eignet sich vorwiegend für Wohnnutzung.

Ausgeschlossene Nutzungen

Wegen der schwierigen, nur gering ausgebauten Zuwegung über den langen, schmalen Stich des Parkwegs werden solche allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die einen erhöhten Besucher- / Kundenverkehr nach sich ziehen würden, ausgeschlossen. Darunter fallen insbesondere Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Alle diese Anlagen würden zusätzlichen, d.h. über den von den Bewohnern ausgelösten Anliegerverkehr hinausgehenden Verkehr anziehen, da sich die Einrichtungen angesichts der geringen Größe des Plangebiets mit nur 12 Grundstücken - letztlich aber des gesamten Bereichs am Parkweg - notwendiger Weise auf einen erheblich über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsbereich beziehen müssten.

Die genannten Einrichtungen sollen deshalb, zusammen mit Anlagen für Verwaltungen, an prominenter Stelle im Gemeindegebiet konzentriert werden. Gerade für einen Ort, der vom Tourismus lebt, sind belebte (frequentierte) öffentliche Bereiche im Ortszentrum (Dorfstraße Breege, Juliusruh) von zentraler Wichtigkeit.

Von dem Verbot von Anlagen für soziale bzw. sportliche Zwecke sind private (Klein-)Spielplätze nicht betroffen, die als untergeordnete Nebenanlagen privater Wohngrundstücke (vgl. § 14 BauNVO) für alle Wohngebiete gebietstypisch sind.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe scheiden wegen des nicht zu befriedigenden Platzbedarfs als mögliche Nutzungen für das Plangebiet aus.

Zulässige Nutzungen

Abweichend von § 4 BauNVO werden die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie „nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zugelassen.

⑩ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere als Ferienwohnungen und –häuser, Pensionen oder in der Form der Zimmervermietung, gehört zu den ortstypischen Nutzungen. Beherbergung liegt immer dann vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Gerade die enge Verzahnung der privaten Wohnnutzung mit der touristischen Beherbergung ermöglicht der ortsansässigen Bevölkerung eine direkte Teilhabe am Tourismus. Der Tourismus eröffnet Möglichkeiten zum Nebenverdienst, die nicht zuletzt zur Finanzierung des Hausbaus eingesetzt werden (Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung). Angesichts der kleinen Einheiten bleiben die mit

der Beherbergung einhergehenden Verkehre gering. Gerade Ferienhausgebiete sollen in der Regel eine „sparsame“ Erschließung aufweisen; ihre immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit entspricht der des allgemeinen Wohngebiets.

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes de facto auf die kleinen Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 3 BauNVO eingeschränkt, ohne dass dies ausdrücklich festgelegt werden müsste. Ein größerer Betrieb müsste mehrere Grundstücke / Baufenster und damit flächenmäßig einen erheblichen Anteil des Baugebiets einnehmen, so dass die allgemeine Charakteristik des Gebiets als Wohngebiet nicht gewahrt würde. Die geplante Zahl der Betten im Pensionsbereich soll 30 nicht übersteigen.

- ⑩ Die Zulassung nicht störender Gewerbebetriebe, einschließlich der im Wohngebiet regelmäßig zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe, begründet sich aus der schwierigen (einseitigen) Wirtschaftsstruktur der Gemeinde. Außerhalb des Hotel- und Gaststättengewerbes stehen in der Gemeinde ebenso wie in der Region nahezu keine Arbeitsplätze zur Verfügung. Die ortsansässige Bevölkerung ist deshalb darauf angewiesen (und soll auch baurechtlich dabei unterstützt werden), im häuslichen Umfeld selbstverantwortlich wirtschaften zu können. Dies betrifft sowohl den Tourismus (s.o.) als auch andere Formen gewerblicher Beschäftigung. Hierunter fallen die sog. freien Berufe ebenso wie kleinere Handwerksbetriebe bzw. sonstige Kleinunternehmen. Die freien Berufe wären ohne eine abweichende Festsetzung nur in geringem Maße zulässig: nach § 13 BauNVO sind in Wohngebieten nur „Räume“ für freie Berufe zulässig, nicht aber kleinere eigenständige Gebäude. Auch Handwerksbetriebe bzw. sonstige Kleinunternehmen wären ohne besondere Festsetzungen praktisch ausgeschlossen, da sie wegen der geringen Gebietsgröße kaum einen funktionalen Bezug zum Plangebiet aufweisen werden (Forderung auf „Versorgung des Gebiets“).

Angesichts der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde sowie in Anbetracht der möglichen Gebäudegrößen (durchschnittlich nur rund 150 bis 180 qm GR je Grundstück) ist u.a. das Entstehen folgender Branchen denkbar: Elektriker, Hausmeisterservice, Immobiliendienstleistung, Internetservice / web design, Kunsthandwerk (Töpferei, Holzschnitzerei), Malerbetriebe, Pflegedienst/Sanitätsbedarf, Photostudio, Werbeagentur / Werbegrafik / Direktmarketing. Es handelt sich um Branchen, die gerade in ländlichen Räumen in der Regel in enger Anbindung an die Wohnung des Eigentümers, aber nicht unbedingt wohnungsartig ausgeübt werden. Auch angesichts der grundsätzlichen Bedenken, ob die Rechtsform einer GmbH die Annahme einer freiberuflichen Tätigkeit zulasse (vgl. Hamb. OVG, U. v. 19.12.96), wären die o.g. Branchen, die weder auf einer persönlich erbrachten Dienstleistung beruhen noch zum klassischen Handwerk zu zählen sind, ohne die getroffene Festsetzung wahrscheinlich nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe soll eine eindeutige und praktikable Regelung getroffen werden. Bei der Prüfung, ob es sich um einen nicht störenden Betrieb im Sinne der Festsetzung handelt, ist von einer typisierenden Betrachtung auszugehen, die auf den Betriebstyp abstellt. Schon die vergleichsweise geringe Größe der Grundstücke und daraus resultierend die geringe Größe möglichen der eingeschossigen Gebäude schließt das Entstehen wohngebietsfremder Nutzungen aus. § 15 BauNVO bietet zusätzliche Handhabe, einen Missbrauch der Regelung und damit das Entstehen eines Gebiets mit Mischgebietscharakters zu unterbinden.

Vom einem Mischgebiet wird sich das Gebiet durch die deutliche Dominanz des Wohnens unterscheiden. Die (gemäß der Darstellung im FNP alternativ mögliche) Ausweisung eines Mischgebiets wurde verworfen, da erfahrungsgemäß an dieser versteckten, abseitigen Lage die im Mischgebiet zu erwartende Gleichwertigkeit der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sich nicht einstellen wird.

Maß der baulichen Nutzung / Dachausbildung

Als Bauform ist die eingeschossige Bauweise vorgesehen mit einer GRZ = 0,3 und einer GFZ = 0,5. Die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf 9,80 m vom Höhenausgangsmaß HN nicht

überschreiten.

Die Dachgeschosse sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° - 50° auszubilden. Flachdächer sind nur bei Nebenbauten zulässig. Ein Dachgeschossausbau ist zulässig bis max. 2/3 der Grundfläche. Die Drempehöhe bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen von 40 - 50 darf 0,70 m nicht überschreiten.

Garagendächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigung analog dem Hauptdach bzw. als Flachdach auszuführen.

Unterkellerungen unter den Gebäuden sind zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in diesem Fall + 0,80 m über Höhenausgangsmaß nicht übersteigen.

Die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf 9,80 m vom Höhenausgangsmaß HN nicht überschreiten.

Verkehr

Das B-Plangebiet wird durch die Planstraße A und die Planstraße B in sich erschlossen. Beide Planstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von § 42 Abs. 4a der Straßenverkehrsordnung (StVO) festgesetzt.

Die Planstraße A bindet in die Gemeindestraße „Parkweg“ ein. Es handelt sich hier um eine befestigte Straße mit einer Breite von 5,50 m, von der seitlich angrenzende Wohnobjekte erschlossen werden.

Die Stellplätze für Feriengäste, Bewohner und Personal sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Ver-/Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Planungsgebiet ist über das vorhandene Trinkwasserrohrnetz nicht möglich. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird über ein neu zu erstellendes öffentliches Kanalsystem erfolgen, das 1998 fertiggestellt wird.

Die ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers ist durch eine Regenwasserversenkungsanlage geplant. Dabei wird das anfallende Regenwasser pro Einzel- oder Doppelhausbebauung in einem unterirdischen Sammelschacht aufgefangen und von dort aus über Drainagerohre in das umliegende Erdreich versickert. Der Sammelschacht ist auf dem eigenen Grundstück zu installieren.

Angesichts der im Bereich des Plangebiets anstehenden sandigen Böden (Mittelsand auf Feinsand) ist die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Gemäß Reichsbodenschätzung sind im Plangebiet einheitlich lehmige Sande zu verzeichnen. Erst westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Bereiche sandiger Lehme, in denen die Möglichkeit der Versickerung nicht mehr ohne weiteres als gesichert anzunehmen wäre. Dieser Befund konnte durch eine Sondierung im Bereich Planstraße A / Parkweg bestätigt werden:

0,00 bis 0,85 m Mutterboden, kalkfrei, mittelschwer zu bohren, erdfeucht, dunkelbraun

0,85 bis 1,60 m Mittelsand (holozän), feinsandig, humos, schluffig, sehr schwach grobsandig

1,60 bis 5,00 m Feinsand (pleistozän), schluffig, sehr schwach mittelsandig, Holzkohlenreste

Der Grundwasserflurabstand wurde bei 1,90 m unter OK Gelände angetroffen.

Die Elektrizitätsversorgung ist vorhanden und voll ausreichend für das Beplanungsgebiet. Bei Bedarf ist ein Ausbau gegeben. *Die bestehende Erschließung für Flst. 99/10 verläuft derzeit entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flst. 99/5. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird die Leitung in die Planstraße A verlegt.*

Eine zentrale Gasversorgung existiert noch nicht. Die EWE wird das Gebiet gemäß Konzessionsvertrag versorgen.

Die Müllentsorgung ist durch eine Privatfirma im Auftrag der Gemeinde Breege gewährleistet.

Begründung

Bei den im Planungsgebiet vorkommenden Einzelbäumen handelt es sich um Sandbirken, Silberweiden und verschiedene Obstbäume. Entlang der Grundstücksgrenzen und des Plattenweges erstreckt sich eine Hecke aus Obstgehölzen, Weiden, schwarzer Holunder und Weißdorn.

Im erarbeiteten Grünordnungsplan wurde der Bestand eingearbeitet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans nachgewiesen.

Breege, 10.02.1998

Ergänzungen vom 21.02.2006 gemäß Beitrittsbeschluss in Kursiv gesetzt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. K. P.' or similar, written in a cursive style.