Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 „Villa Louisa" der Gemeinde Breege nach § 13 a BauGB

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 soll Baurecht für die bauliche Verdichtung derzeitig im Innenbereich unzulässiger Vorhaben in der Ortslage Seebad Juliusruh geschaffen werden. Es handelt sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebes im Seebad Juliusruh. Die Planung ist eine Maßnahme zur verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich und soll eine effiziente Nutzung der Siedlungsflächen ermöglichen. Gleichzeitig sollen allgemeine Qualitätsziele für die Neubebauung gesichert werden (Anordnung der Gebäude, Maßstäblichkeit zur Umgebungsbebauung und Anpflanzungen).
Da sich die angestrebte Verdichtung des rückwärtigen Areals des bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebes nicht nach § 34 BauGB einfügt, muss über eine Bauleitplanung das Baurecht für die beabsichtigte Nachverdichtung geschaffen werden.
Die weitere Siedlungsentwicklung wird also auf in der Ortslage Juliusruh liegenden, bereits vorgenutzten Flächen konzentriert. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem seit 2008 rechtswirksam fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 befindet sich in der Nähe Internationaler Schutzgebiete (FFH marin DE 1345-301) und nationaler Schutzgebiete (200-m-Gewässerschutzstreifen; geschützte Alleen § 27 LNatschG und Geotope nach LNatG M-V). Es werden durch die Planung weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; diesbezügliche Aussagen in der Begründung wurden von der Unteren Naturschutzbehörde nicht beanstandet. Eine Ausnahmegenehmigung vom 200-m-Gewässerschutzstreifen ist aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht erforderlich.
Der Eingriff in die geschützte Allee bedarf der Genehmigung nach § 27 LNatG M-V. Eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung ist einzuholen. Sie wurde in Aussicht gestellt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen, vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung abgegeben worden, welche teilweise berücksichtigt wurden.

Angesichts der angestrebten weiteren Entwicklung des Seebades Breege- Juliusruh zu einem attraktiven Urlaubsort und Seebad durch Verbesserung der baulichen Qualität im Interesse eines ortsansässiges Gewerbebetriebes durch angemessene Nachverdichtung im Innenbereich bestehen für die geplante Entwicklung im Innenbereich des Seebades und Nähe des Gewerbebetriebes keine gleichwertigen Alternativen.

Breege, den 20.10.2008

Im Auftrag
Witt
Leiter Bauamt