

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schipperweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der Gemeinde Breege

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans und damit auf eine Fläche von knapp 2,2 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße in der Flur 2, Gemarkung Breege. Als Plangrundlage dient die Planzeichnung der Satzungsfassung in der Fassung der 1. Änderung vom 21.08.2012 (vgl. Abbildung 1), die digitalisiert wurde und mit einem digitalen Auszug der aktuellen ALK (Stand 9/2015) überlagert wurde.

Mit der Planung soll vor allem die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung rechtssicher neu festgesetzt werden.

Der Ursprungsplan setzte WA Gebiete fest, wobei offensichtlich davon ausgegangen wurde, dass Ferienwohnungen ergänzend/ ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. TF 2 alt). Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 wurde von der früheren Rechtsprechung vieler Landesgerichte abgewichen (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 –1B98.3122; VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 –4TG3185/89), so dass eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der Planungsziele der Gemeinde derzeit nicht mehr gegeben ist.

Im Zuge der Änderung wurde die Planzeichnung digitalisiert, dabei musste die Flächendarstellungen geringfügig an die aktuelle Flurstücksgeometrie angepasst werden.

Ergänzend wurden die übrigen Festsetzungen überprüft und sofern sinnvoll angepasst:

Die bisherigen Einzelbaufenster werden zu grundstücksübergreifenden Bauteppichen zusammengefasst, um die Flexibilität bei der Umsetzung zu erhöhen. Die bisher auf die Baufenster bezogenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls generalisierend neu gefasst, wobei die bewährten Regelungen aus neueren Bebauungsplänen aufgegriffen wurden (z.B. Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“). Ergänzend wird die Bauweise als abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 18 m festgesetzt.

Die für den Objektschutz einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe ist entsprechend des im Regelwerk Küstenschutz, Heft 2-5 / 2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenz-hochwasserstand“ angegebenen neuen Bemessungshochwassers von 2,1 m NHN (= 1,95 m HN) anzupassen. Die zulässige Traufhöhe wird an die Höhenlage der ausgebauten Straße angepasst, die zum Teil auf 2,3 bis 2,4 m HN und damit über dem ursprünglichen Gelände liegt.

Die gestalterischen Festlegungen für Dächer und Fassaden werden auf die Hauptgebäude (Wohn- und Ferienhäuser) beschränkt; Vorgaben zur Materialwahl werden ersatzlos gestrichen (Ausschluss von Kunststree, Kunststoffzäunen und Wellkunststoff und Metallplatten).

Ansonsten werden die Festsetzungen, vor allem auch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung sowie die plangraphischen Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, unverändert übernommen.

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des durch Parkweg (im Westen), Dorfstraße (im Süden und Osten) gebildeten und umgrenzten Siedlungsbereichs sowie des bestehenden Bau-rechts nach § 30 BauGB kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt

mit rund 2.142qm bei 8.570qm Baugebietsfläche weit unterhalb der Schwelle von 20.000qm.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit Hinweisen Landkreis Vorpommern-Rügen und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgegeben worden, welche weitgehend berücksichtigt wurde.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Riedel', written in a cursive style.

Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt