Begründung

Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden", der am 20.02.1999 rechtswirksam geworden ist.

Derzeitige Festsetzungen und Planänderungen

Die Änderungen dieses vereinfachten Verfahrens beziehen sich hauptsächlich auf eine Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften. Überarbeitungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 ergeben sich aus redaktionellen Änderungen. Zum Zwecke der Übersicht werden die derzeitigen Festsetzungen und die geplanten Änderungen sinngemäß gegenübergestellt.

Nr 1: Bei der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. III.1 handelt es sich um eine redaktionelle Überarbeitung. Die derzeitge Formulierung, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, betrifft auch notwendige Zuwegungen und Zufahrten auf den Grundstücken. Da dies nicht im Sinne der Planung ist und bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu Schwierigkeiten führen könnte, wird die Festsetzung entsprechend geändert. Nunmehr sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nr. 2: Die örtliche Bauvorschrift Nr. I.1 wird in der Hinsicht geändert, daß nun eine vergrößerte Palette an Farben für die Dacheindeckung zulässig ist. Die zusätzlich ausgewählten Farben bewegen sich allerdings weiterhin im Rahmen der zulässigen Rottöne der bisherigen örtlichen Bauvorschriften und der ortsüblichen Gestalt der Dachlandschaft in der Gemeinde Dreschvitz. Die Gemeinde bezweckt dadurch eine Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren, ohne allerdings ihren eigenen Gestaltungswillen bezüglich des Ortsbildes, den sie bereits bei der Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 2 demonstrierte, erheblich zu variieren.

Nr. 3: Ziel der Änderung der örtlichen Bauvorschrift Nr. I.2 ist es, die Bandbreite der zulässigen Materialien zur Dacheindeckung der Ferienhäuser zu vergrößern. Der Zwang zur Eingrünung der Dächer wird fallengelassen, da das harmonische Einfügen in die Landschaft und die Sicherung der Qualität des Landschaftsbildes bereits durch die Anpflanzungen an der südlichen Grenze des Planungsgebietes gewährleistet ist.

Nr. 4: Die örtliche Bauvorschrift Nr. I.3 wird so verändert, daß nun auch in den Gebäuden entlang der L 30 (Landower Straße) Dacheinschnitte zulässig sind, da auch in anderen Bereichen der Gemeinde Dreschvitz bei Gebäuden entlang den äußeren Erschließungsstraßen Dacheinschnitte vorgenommen werden dürfen. Bei der beabsichtigten Änderung handelt es sich somit um eine Gleichstellung der Bauherren innerhalb der Gemeinde Dreschvitz.

Nr. 5: Die örtliche Bauvorschrift Nr. II.2, die die Gestaltung der Außenwände der Ferienhäuser regelt, räumt den Bauherren nun zusätzliche Wahlmöglichkeiten bei der Errichtung ihrer Häuser ein. Neben den bisher schon zulässigen Holzfassaden sind jetzt auch Putz- bzw. Ziegelfassaden zulässig. Die Farbwahl wird durch die örtliche Bauvorschrift II.3 gesteuert.

Nr. 6: Analog zur Erweiterung der Dachgestaltungsmöglichkeiten wird auch die Gestaltung der Außenfassaden überarbeitet, die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. II.3 geregelt sind. Zu den bislang zulässigen Ziegel- bzw. Putzfarben treten weitere hinzu, die das ortsübliche Gestaltungsbild aber ebenfalls widerspiegeln. Die Gemeinde bezweckt dadurch eine Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren, ohne allerdings ihren eigenen Gestaltungswillen bezüglich des Ortsbildes, den sie bereits bei der Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 2 demonstrierte, erheblich zu variieren.

Nr. 7: Rarallel zur Erleichterung der Vorschriften zur Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden wird die örtliche Bauvorschrift Nr. III.2 bezüglich der Dachgestaltung von Nebenanlagen geändert. Der Zwang zur Eingrünung der Flachdächern von Garagen und Carports wird fallengelassen. Zulässig sind nunmehr auch andere Materialien zur Dacheindeckung.

Planungsabsicht

Ziel der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden" ist es, die von den Bauherren und Bauinteressenten als sehr restriktiv empfundenen örtlichen Gestaltungsvorschriften zu überarbeiten. Die Gemeinde Dreschvitz beabsichtigt dabei auch weiterhin, die Qualität des Ortsbildes zu sichern und zu gestalten. Dennoch ist es aus ihrer Sicht vertretbar, die Gestaltungsvorgaben im Sinne einer größeren Baufreiheit zu erweitern und verschiedene - oben erläuterte - Veränderungen vorzunehmen.

Auswirkungen der Planänderungen

Durch die Planänderungen treten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft auf. Allerdings wird - wie oben erwähnt - eine Überarbeitung der Kompensationsberechnung erforderlich. Die Dachbegrünung der Ferienhäuser, die bislang zwingend vorgeschrieben war, ist nach der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans zwar weiterhin zulässig, kann aber nicht mehr in vollem Umfang in die Kompensationsberechung einfließen. Bislang erfolgte die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen durch das Modell der sogenannten „Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen". Die Dachbegrünung wurde dort mit ca. 8.500 Punkten bewertet. Daher ist nun eine zusätzliche Kompensation in eben dieser Größenordnung vorzusehen.

Zu diesem Zwecke wird die folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Kompensationsmaßnahme:

Da eine frühzeitige Beteiligung des Landkreises Rügen zu dem Ergebnis gelangt ist, daß eine Kompensation für die entfallende Dachbegrünung im Plangebiet selber nicht sinnvoll zu verwirklichen ist, wurde eine Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes gesucht.

Die Gemeinde Dreschvitz kann in diesem Zusammenhang die Fläche des Sportplatzes in Dreschvitz zur Verfügung stellen. Hier bietet sich eine Eingrünung auf der nördlichen und östlichen Seite an. Dazu wird auf einer Länge von insgesamt ca. 180 m eine 2 m tiefe Heckenanpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern vorgenommen. Der Sportbetrieb wird durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

entstehende Biotop- und Nutzungstypen	Nummer des Biotoptyps	Fläche (m^2)	Wertpunkte / m^2	Ausgleichswert
Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen	02.400	360	27	9720
				9720

Damit wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erzielt.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung (WA und SO für Ferienhäuser) bleibt unverändert bestehen. Veränderungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ebenfalls nicht vorgesehen, so daß sich der Kreis der durch die Änderung Betroffenen im wesentlichen auf die zukünftigen Bauherren erstreckt.

GEMEINDE DRESCHVITZ 2 LANDKREIS RÜGEN

Dreschvitz, 07.12.2000

Bürgermeister
(Braumann)