



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Breege

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

„Wohngebiet am Parkweg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht/Umweltprüfung

Satzungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	2
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Planung	2
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	3
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	3
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	3
1.4.3.) Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr.....	4
2.) Städtebauliche Planung.....	4
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	4
2.2.) Flächenbilanz.....	4
2.3.) Erschließung.....	4
3.) Auswirkungen.....	5
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	5
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	5
3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	5

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ende des Parkwegs.

Angesichts der Zugehörigkeit zum Innenbereich (§ 30 BauGB) mit Anschluss an die Ortslage sowie einer geplanten Versiegelung von deutlich unter 20.000qm wird die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der bereits 1998 als Satzung beschlossene, aber erst im Juli 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan überarbeitet werden.

Im Einzelnen

- sollen die Verkehrsflächen reduziert werden, da eine weitere Ausdehnung der Bebauung

nach Westen auch langfristig nicht beabsichtigt ist, gleichzeitig wird der innere Kreuzungsbereich geringfügig erweitert und als Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug bemessen.

- wird auf die ursprünglich geplante Reihenhauserzeile (Flst. 42) zugunsten von 2 Einzelhäusern verzichtet (mit entsprechender Anpassung der Baufenster sowie Aufgabe der großen Fläche für Stellplätze),
- wird die auf einer fehlerhaften Plangrundlage basierenden Planzeichnung auf die aktuelle Katasterkarte übertragen, wodurch sich weitere Änderungen hinsichtlich der Geometrie ergeben (Baugebiet, Baufenster, Randeingrünung),
- sollen die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden, wobei die Gestaltungsregeln des Bebauungsplans Nr. 19 „Nördliche Dorfstraße“ als Anhaltspunkt übernommen werden.

Die Festsetzungen zu Art (Allgemeines Wohngebiet), Maß (GRZ, Geschossigkeit, Firsthöhe) der baulichen Nutzung und Bauweise (offen) bleiben unverändert. Die Festsetzung einer GFZ kann entfallen, da bei einer eingeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,5 nicht erreichbar ist.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der B-Plan / die Änderung des B-Plans kann aus dem FNP entwickelt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet grau hervorgehoben)

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Im östlichen Teil des Plangebiets liegen zwei ältere Wohngebäude am Parkweg. Die restlichen Grundstücke sind unbebaut. Die im B-Plan vorgesehenen Erschließungsanlagen wurden noch nicht ausgeführt.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand deutlich größer 300m (FFH-Gebiet: „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ (DE 1446-302), SPA 29 „Binnenbodden von Rügen“).

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich in einer Entfernung von gut 60 m liegt der denkmalgeschützte Park Juliusruh.



1.4.3.) Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,55 m HN festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Hinsichtlich der Nutzung bzw. des städtebaulichen Entwurfs ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Die Verkehrsflächen werden reduziert, da eine weitere Ausdehnung nach Westen auch langfristig nicht mehr beabsichtigt ist. Der nach Süden führende Stich wird als 3m breiter Fußweg beibehalten, so dass eine Vernetzung mit einer später angrenzend geplanten Erweiterung auch zukünftig möglich bleibt (gleichzeitig mögl. Trasse für Trinkwasserringleitung).

Die Festsetzungen zum Ausgleich werden weitgehend übernommen (Anpflanzen naturnahe Hecke, Erhaltungsgebote für Bäume). Die Fläche für Erhaltung der bestehenden Hecke wird an die tatsächliche Lage der Hecke angepasst; der nordöstliche Abschnitt liegt außerhalb des Plangebiets auf dem Nachbargrundstück. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird von 70 auf 48 reduziert, da bereits mit 48 Pflanzungen das Baugebiet stark durchgrünt sein wird. Der Verzicht auf Pflanzungen wird durch eine externe Maßnahme kompensiert. Die beibehaltenen Pflanzgebote werden hinsichtlich der Standorte neu verteilt, wobei aus Gründen des Landschaftsbilds vor allem Pflanzungen an den Außenrändern sowie entlang der neuen Erschließungsstraße vorgesehen werden.

2.2.) Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz (qm):

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Versiegelung Planung</i>
Allgemeines Wohngebiet	7.921 qm	0,3	2.384 qm	3.577 qm
Verkehrsfläche	772 qm			772 qm
Gesamtgebiet	8.693 qm			

2.3.) Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 1. Änderung gegenüber der Ursprungsfassung keine geänderten Anforderungen.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2 Ziele der Planung) insbesondere auf die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer einzugehen. Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung werden öffentliche Belange nur durch den Verzicht auf Baumpflanzungen berührt; der Verzicht wird durch eine Beteiligung an einer externen Maßnahme kompensiert.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Durch die Planung ergeben sich anlagebedingt eine Verringerung der versiegelten Fläche, da der Umfang der Verkehrsflächen um gut 100 qm reduziert wird. Die statt dessen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete dürfen nur zu 45% versiegelt werden (GRZ 0,3 mit 50% Überschreitung nach § 19(4) BauNVO).

Um die Grundstücke nicht mit Pflanzungen zu überfrachten, wird auf Pflanzgebote von 22 Bäumen verzichtet. Stattdessen wird eine Beteiligung an einer externen Kompensationsmaßnahme vorgesehen, die in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

Betriebsbedingt entstehen durch die Änderungen keine geänderten Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden.

Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 1.610qm weit unter dem Schwellenwert von 20.000qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§ 26a NatSchAG M-V). Die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

Im Zuge der Planung wurde auf 22 Baumpflanzungen verzichtet, die im folgenden Bilanziert werden. Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Verzicht auf Pflanzung von Einzelbäumen 22 x 25	550.00	1	1.5	0.5	412.50
Gesamtumfang der zu ersetzenden Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					412,50



Externe Kompensationsmaßnahme E 1

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Finanzielle Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* in Höhe von 1.856,25 EUR.

Die Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* wird wie folgt beschrieben:

Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege auf insgesamt 37.700qm Fläche. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und erbringt 60.320,40 Kompensationsflächenpunkten (=Flächenäquivalente).

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Naturnahe Parkanlage	37.700,00	2	2	0,8	60.320,40

Auf 4.760 m² sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Weiterhin sind im Bereich der Parkanlage 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x v, ew, mB, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten. Die Anlage eines Teiches mit naturnaher Ufergestaltung zur Aufnahme des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.

Die Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine maximale Wegebreite von 2,50 m zulässig. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.

Für die Sammelkompensationsmaßnahme wurde ein Wert pro Kompensationsflächenpunkt von 4,50 € ermittelt. (270.000,- EUR Pflanz- und Grundstückskosten bei 60.320 Ökopunkte = 4,48 EUR / Ökopunkt = gerundet 4,50 EUR)

Daraus ergibt sich für die Planung eine finanzielle Beteiligung von:

412,50 x 4,50 EUR = 1.856,25 EUR

Mit Erbringung der festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen gilt der durch die 1. Änderung verursachte Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Breege, September 2010



[Handwritten signature]
Kuntze
Bürgermeister