



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

Bebauungsplan Nr. 19 „Nördliche Dorfstraße“

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

Satzungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	3
1.1.) Geltungsbereich.....	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.3.3.) Grobkonzept „östlicher Parkweg“.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	4
2.) Städtebauliche Planung.....	5
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	5
2.2.) Flächenbilanz.....	5
2.3.) Erschließung.....	6
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3.2.) Ver- und Entsorgung.....	6
2.4.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
2.4.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.) Auswirkungen.....	7
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	7
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	8
3.2.2.) Schutzgutbetrachtung.....	8
3.2.3.) Zusammenfassung.....	10

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 86/1 (vollständig) und 85/3 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Breege, mit einer Fläche von gut 7.500 qm. Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Dorfstrasse an deren nördlichem Ende; ca. 60 m südlich des Parkwegs.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale (rückwärtige Grundstücksbereiche) als Mischgebiet entwickelt und erschlossen werden. Wie schon in den angrenzenden Siedlungsbereichen üblich soll eine Mischung aus Wohnnutzung, touristischen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen) sowie ergänzender Einrichtungen (Gastronomie, Dienstleistung, kleinteilige gewerbliche Nutzungen) ermöglicht werden.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der B-Plan kann aus dem FNP entwickelt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet hervorgehoben)

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und haben die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt, der unter Beteiligung der für die Raumordnung zuständigen Behörde aufgestellt wurde. Hinsichtlich der Darstellung im Geltungsbereich der vorliegenden Planung gab es keine Einwände. Von der Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung ist deshalb auszugehen.

1.3.3.) Grobkonzept „östlicher Parkweg“

Für den Bereich südöstlich des Parkwegs und westlich der Dorfstrasse liegt ein Grobkonzept für die bauliche Entwicklung vor, das vor allem die verkehrliche Erschließung, die Freiflächen sowie die Baugebietsflächen untersucht. Berücksichtigt wurde die im FNP dargestellte Grünzäsur. Ziel dieser konzeptionellen Überlegungen ist die Neuordnung des gesamten Bereichs und die FNP-konforme Entwicklung als Misch- bzw. Wohngebiet.

Innerhalb des Rahmenkonzeptgebietes befinden sich z.T. bereits bebaute Grundstücke und



Ansätze zu Erschließungswegen. Das Rahmenkonzept zeigt Möglichkeiten zu einer sinnvollen Erschließung und Parzellierung, die sich in das vorhandene Umfeld einordnen und für die Gemeinde zu einer wirtschaftlichen Nutzung der Erschließungsanlagen führen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein erster Teilbereich auf der Grundlage des Grobkonzepts entwickelt.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Im östlichen Teil des Plangebiets liegen drei Gebäude, von denen zwei Doppelhäuser sind und als Wohngebäude bzw. Wohngebäude mit Beherbergungsfunktion genutzt werden. Diese Gebäude unmittelbar an der Dorfstrasse werden von dort erschlossen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Bungalow, der über einen mit Verbundpflaster befestigten Weg erschlossen ist. Dieser Weg ist an die Dorfstrasse zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 115 und 116 angeschlossen.

Im näheren Umfeld befindet sich ein Hotel Garni (10 Doppelzimmer).

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich in Abstand größer 300 m (FFH-Gebiet: „Nordrügensche 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 größer 60 m liegt der denkmalgeschützte Park Juliusruh.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Die Nutzung soll – wie auch im näheren Umfeld – eine Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben darstellen.

Rückwärtig hinter der bestehenden Bebauung an der Dorfstraße sollen 6 Bauplätze erschlossen werden, von denen einer bereits durch den bestehenden Bungalow bebaut ist. Die Grundstücke sind zwischen 500 bis 700 qm groß.

Derzeit können die Bauplätze über einen befestigten Weg von der Dorfstraße aus erreicht werden. Nach dem geplanten Ausbau der neuen Gemeindestraße (Verbindung Dorfstraße / Parkweg) wird der neu zu bebauende Bereich von Norden durch einen verkehrsberuhigten kurzen Stichweg mit Wendemöglichkeit für PKW erschlossen.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf mit Bestandsgebäuden (uhlig raith hertelt fuß 2009)

2.2.) Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz (qm):



<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Bebauung Bestand</i>	<i>Versiegelung Planung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Veränderung Versiegelung</i>
Mischgebiete	6440 qm	1610 qm	668 qm	2415 qm	1681 qm	+734 qm
Verkehrsfläche	1080 qm			1080 qm		+1080 qm
Gesamtgebiet	7520 qm					+1814 qm

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt langfristig über die neue Gemeindestraße (Mischverkehrsfläche) im nördlichen Teil des Plangebietes. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens (kein Durchgangsverkehr) soll der Ausbau als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen (Verkehrsberuhigter Bereich, Anlage 1 zu § 40 Absatz 6 und 7 STVO, Zeichen 325.1/ 325.2). Mit der Festsetzung soll die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Nach straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die alleinige Anlage einer Mischverkehrsfläche für die Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ (Anlage 3, Abschnitt 4 Zeichen Vz 325.1 und 325.2 StVO) nicht ausreichend. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Im Zuge des Ausbau der neuen Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ist im Gebiet an anderer Stelle Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird dem o.g. Bebauungsplan zugestimmt.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann an bestehende Anlagen in der Dorfstraße angeschlossen werden, hierfür sind geringfügige Erweiterungen des bestehenden Netzes erforderlich.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße oder / und im Parkweg (je nach Topographie) herzustellen. Die Fortführung und innere Erschließung ist neu zu errichten.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Wasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Es unterliegt der Entsorgungspflicht durch den ZWAR. Ein eigener Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Untergrund, Grundwasserabstand) ist von für die Versickerung geeigneten Verhältnissen auszugehen, was durch die bestehenden Versickerungsanlagen des bebauten Bereichs bestätigt wird. Im gesamten Bereich Parkweg - Dorfstraße sind nach Reichsbodenkarte Sande bzw. anlehmige / lehmige Sande anzutreffen. Baugrunduntersuchungen im Bereich Parkweg haben die Aussagen grundsätzlich bestätigt (vorwiegend Feinsand, schluffig).

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz, 48 m³/h für 2 Stunden) kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die derzeit vorgesehene Bebauung erlaubt angesichts



geringer Abstände zwischen den Gebäuden keine weiche Dachdeckung.

Gas- und Stromleitungen befinden sich in der angrenzenden Dorfstraße und können durch geringfügige Netzerweiterungen auch im Plangebiet genutzt werden.

Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut.

2.4.) Begründung zentraler Festsetzungen

2.4.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung als Mischgebiet im FNP wird auch die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der Mischgebietsfestsetzung soll eine gleichwertige Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung / Beherbergung planerisch vorbereitet werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird durch die Höchstzahl von einem Vollgeschoss in Verbindung einer Firsthöhe von 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe gesteuert, wobei der Hochwasserschutz zu berücksichtigen ist (Erdgeschossfußbodenhöhe 2,55 m ü. HN..

Die festgesetzte offene Bauweise ist auch im näheren Umfeld vorhanden.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2 Ziele der Planung) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Die Belange der Baukultur, hier insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Übergang zur offenen Landschaft ist der Gestaltung der weithin sichtbaren Gebäude großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die geringe ökologischen Wertigkeit der bereits siedlungsnah genutzten Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung (Höhenlage) sichere Wohnverhältnisse herzustellen.
- Die Belange der Forst sind unmittelbar betroffen. Im Rahmen der Bebauung unterschreitet



der Abstand vom Wald zu den Häusern den 30m Waldabstand (§20 LWaldGt M-V). Jedoch befinden sich zwischen Wald und der neuen Bebauung bereits mehrere eng stehende Häuser in geringerem Abstand, so dass durch die neue Bebauung keine grundsätzliche Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer bzw. höhere Gefährdung der neuen Bewohner entsteht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Durch die Planung ergeben sich anlagebedingt die Zunahme der Gebäudegrundflächen um 942 qm sowie der Versiegelung im Plangebiet insgesamt um 1814 qm.

Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Ortslage Breege / Juliusruh) nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld vorhanden oder zulässig wären.

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 LNatG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§ 26a LNatG M-V). Geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Alternativen

Die Alternativenprüfung fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt.

3.2.2.) Schutzgutbetrachtung

Schutzgüter des Naturraumes

Klima:

- Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (Garten- / Brachflächen).



- Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.
- Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Boden:

- Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor (flächendeckend Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunäßig).
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt die Versiegelung im Gebiet.
- Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Wasser:

- Im Plangebiet existieren keine Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem (z.B. Aue) stehen.
- Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden.
- Für das Plangebiet wurde kein Überschwemmungsgebiet festgelegt.
- Der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 - 15 %] beigemessen.

Pflanzen und Tiere:

Das Plangebiet liegt auf derzeit als Hausgarten genutzter Fläche (Siedlungsbereich).

Nördlich grenzt eine Wiese (zukünftiges Baugebiet), südlich seit längerem bebaute Wohn- oder Ferienwohn-/ Hotelgrundstücke an.

- Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen.
- Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe Biotope und Nutzungstypen, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensstätten und Waldflächen können ausgeschlossen werden).
- Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten können für das Plangebiet aufgrund des betroffenen Biotoptyps und der angrenzenden Nutzungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Landschaftsbild, landschaftbezogene Erholung:

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum Wittow. In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsräume wurde das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche erfasst. Es sind keine Landschaftsbildräume höherer Wertigkeit betroffen.

- trotz der Nähe zum denkmalgeschützten Park Juliusruh (min. Entfernung ca. 60 m) sind vom Vorhaben keine kulturhistorisch bedeutenden Elemente und Strukturen betroffen.
- im Plangebiet sind keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder



Sichtbeziehungen vorhanden.

- die gemeindlichen Landschaftsräume, mit besonderer Bedeutung als (Nah-) Erholungsräume vom Vorhaben nicht betroffen.

Zur Sicherung des Ortsbildes werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit

- An das Plangebiet grenzen keine aus Sicht des Schutzgutes schutzbedürftigen bzw. sensiblen Nutzungen an (Mischgebiet).
- Erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe) werden mit der ausgewiesenen Nutzungsart ausgeschlossen.
- Das Verkehrsaufkommen wird sich vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen.
- Siedlungsbezogene Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Trotz der Nähe zum denkmalgeschützten Park Juliusruh (min. Entfernung ca. 60 m) beeinträchtigt das Vorhaben keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

3.2.3.) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Breege, Mai 2010



B. Kuntze
Bürgermeister