

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: 0721 378564  
Fax: 0721 3843892

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

Gemeinde Breege / Rügen

## Ergänzungssatzung „Parkweg Breege“

### Satzung



## Begründung

<b>1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung.....</b>	<b>2</b>
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Satzung .....	2
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	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.....	4
1.5.) Erschließung.....	4
1.6.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	5
1.7.) Flächenbilanz.....	5
<b>2.) Auswirkungen.....</b>	<b>5</b>
2.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6
2.2.1.) Allgemeines.....	6
2.2.2.) Schutzgutbetrachtung.....	6
2.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	8
2.2.4.) Zusammenfassung.....	10

### 1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

#### 1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Parkweg Breege“ liegt im nordwestlichen Bereich des Wohngebiets am Parkweg (Teile des Flurstücks 50, Flur 1, Gemarkung Breege in einer Tiefe von 40 m parallel westlich des Parkwegs). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 2.766 qm.

#### 1.2.) Ziele der Satzung

Das Flurstück 50 unterbricht den Bebauungszusammenhang zwischen den Häusern Parkweg 12 und Parkweg 11 auf rund 90 m, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben nach Aussage des zuständigen Bauamts des Landkreises Rügen nicht gem. § 34 Abs. 1 oder 2 beurteilt werden kann. Zur Nutzung von Baulücken in einer solchen Größenordnung sind entweder Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.



Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale entwickelt und erschlossen werden (Arrondierung um durch angrenzende Siedlungsbereiche vorgeprägte Flächen). Die beabsichtigten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine Nutzung als Wohnhaus oder Ferienwohnung bzw. als Einfamilienhaus mit zur Fremdenbeherbergung genutzten Einliegerwohnung, womit eine Teilhabe breiter Schichten der Bevölkerung an dem wirtschaftlichen Nutzen des Tourismus möglich ist.

### 1.3.) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Baugebietsfläche (Allgemeines Wohngebiet) dar. Die Ziele der Satzung sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### 1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und haben die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Satzung 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.

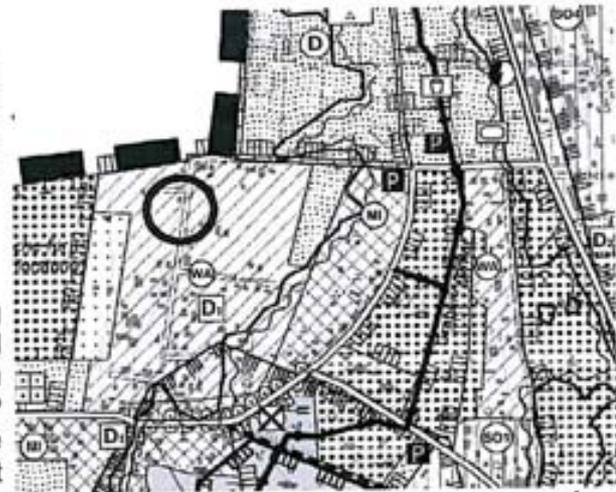


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Satzungsgebiet) hervorgehoben

### 1.4.) Zustand des Plangebietes

#### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und durch angrenzende Wohnnutzung geprägt. Direkt nördlich und südlich angrenzend befindet sich am Parkweg eine kleinteilige Wohn- bzw. Ferienwohnbebauung.

Die nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Flächen sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 7 als Wohngebiet ausgewiesen und können nach Realisierung der inneren Erschließung bebaut werden.



Abbildung 2: Luftbild vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und Lage zum B-Plan Nr. 7

Unmittelbar nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ an.

#### 1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich in Abstand größer 300 m (FFH-Gebiet: DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“, SPA DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“).

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

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 1.5.) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den Parkweg sichergestellt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Parkweg erschließt als Sackgasse von der Dorfstraße im Süden aus das gesamte bestehende Wohngebiet. Mittelfristig plant die Gemeinde zur Entlastung des parkwegs, im Norden eine zusätzliche Erschließungsstraße als zweite Anbindung an die Dorfstraße herzustellen, so dass ein vollständiger Erschließungsring entsteht.

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas,



Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist gegeben.

## 1.6.) Begründung zentraler Festsetzungen

Die Entwicklung des Plangebietes für Wohn- bzw. Ferienwohnzwecke ist das Hauptziel der Satzung. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist angesichts der eindeutigen Prägung durch die Umgebung nicht notwendig.

Um eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke zu verhindern, wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 festgesetzt und mittels Baufeldausweisung (überbaubare Grundstücksfläche) die Anordnung baulicher Anlagen planerisch gesteuert. Die Tiefe der Bauflächenausweisung orientiert sich an der Bebauungstiefe der benachbarten Grundstücke. Zum Parkweg hin wird die in der Nachbarschaft vorhandene vordere Bauflucht aufgenommen. Der Abstand des Baufensters zur Straße beträgt 6 m, zu den benachbarten Grundstücken 3 m bei einer Tiefe des Baufeldes von 20 m.

Derzeit weist das Flurstück eine Straßenfrontlänge von 70 m auf. Im näheren Umfeld liegen die Straßenfrontlängen zwischen 20 m und 40 m. Wird das Flurstück geteilt, werden voraussichtlich drei bis vier orstübliche Grundstücke mit Größen von 650 qm bis 750 qm entstehen können.

## 1.7.) Flächenbilanz

Nutzung	Planung	Bebauung Planung	Bebauung Bestand	Versiegelung Planung	Versiegelung Bestand	Veränderung Versiegelung
Gesamtgebiet	2.766 qm	553 qm	—	830 qm	—	+830 qm

## 2.) Auswirkungen

### 2.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Satzungszielen (siehe 1.2 Ziele der Satzung ) 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 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 Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

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



## 2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

### 2.2.1.) Allgemeines

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder den Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

### 2.2.2.) Schutzgutbetrachtung

#### Schutzgüter des Naturraumes

##### Klima:

- Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (Ackerflächen im Siedlungszusammenhang).
- 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 staunäß).
- 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, Quelfluren, 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 landwirtschaftlich genutzter Fläche, welche dem Biotoptyp Lehmacker (ACL, vgl. Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur M-V, 1998 / Heft 1) zugeordnet wird. Auf eine Plandarstellung wird aufgrund der Homogenität der Fläche verzichtet.

Nördlich grenzt ein in Entwicklung befindliches Baugebiet (B-Plan Nr. 7), südlich seit längerem bebaute Wohngrundstücke mit großzügigen, rückwärtig gelegenen Gartengrundstücken 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.

Die Aspekte des besonderen Artenschutzes gem. §44 BNatSchG wurden betrachtet. Besonders geschützt Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhaben berührt keine Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG.

#### Landschaftsbild, landschaftsbezogene 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 125m) 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 (nördlich, östlich und südlich grenzen Wohnnutzungen an).
- 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 125m) beeinträchtigt das Vorhaben keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.



### 2.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs wird die zulässige Bebauung aus ein Mindestmaß beschränkt. Aufgrund der geringen Umweltauswirkungen des kleinflächigen Vorhabens sind keine wirksamen darüber hinausgehenden Minimierungsmaßnahmen festsetzbar.

#### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Strukturierung des Plangebietes sowie zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Großgrün werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

*Unvermeidbare Beeinträchtigungen:* Eingriffe entstehen durch das Einordnen eines Baufensters mit Nebenflächen entlang der vorhandenen Straße (Biotoptyp 12.1.2 Lehmaccker). Darüber hinausgehende Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

##### *Biotopbeseitigung mit Totalverlust*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis Zuschlag Versiegelung Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	+ Flächenäquivalent für Kompensation
Lehmaccker (ACL)	12.01.02	630,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	708,75
<b>Gesamt:</b>		630,00			<b>708,75</b>

##### *Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis Zuschlag Versiegelung Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	+ Flächenäquivalent für Kompensation
Lehmaccker (ACL)	12.01.02	200,00	1	$[1 + 0,2] \times 0,75$	180,00
<b>Gesamt:</b>		200,00			<b>180,00</b>

Weitere Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust werden für das Plangebiet nicht geltend gemacht. Die Umnutzung von Ackerfläche in Garten wird nicht als Eingriff bewertet, da die zu erwartende Strukturvielfalt von privaten Gartenflächen eine im Gegensatz zur Ackerfläche vielfältigere Lebensraumqualität erwarten lässt.

#### *Mittelbare Eingriffswirkungen*

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb



projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein, da im Umfeld keine Wertbiotope vorhanden sind.

*Ermittlung des Gesamteingriffs:*

Biotopbeseitigung mit Totalverlust:	708,75 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	180,00 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0,00 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	888,75 Kompensationsflächenpunkte

*Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)*

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen der Herstellung einer Grundstruktur an Großgrün der Ortslage.

**Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen**

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen 8 x 25	200,00	1	1,5	0,8	240,00
E 1 Pflanzung von Einzelbäumen im Gemeindegebiet von Breege 13 x 25 (Ehemaliges Gehöft Backschatt)	325,00	2	2,5	0,8	650,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					890,00

E 1 Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme 'Ehemaliges Gehöft Backschatt' der Gemeinde Breege durch Zahlung eines Entgelts für die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von 13 Obstbäumen im Bereich der Sammelkompensationsmaßnahme. Die Pflanzung ist gegen Wühlmäuse sowie gegen Wildverbiss zu schützen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist Bestandteil der Maßnahme. Für die Pflanzung und Pflege eines Obstbaumes wurde ein Wert von 225 EUR ermittelt. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung eine finanzielle Beteiligung von **13 x 225 EUR = 2.925 EUR**.

*Bilanz:* Dem rechnerisch ermittelten Eingriff im Umfang von 888,75 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 240,00 Kompensationsflächenpunkten sowie externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 650,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Mit Erbringung der festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gilt der ermittelte Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

## 2.2.4.) 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 Anwuchserfolg 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.

Gemeinde Ostseebad Breege, Mai 2010



  
B. Kuntze  
Bürgermeister