

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Hochzeitsberg“

Gemeinde Breege / Rügen

Satzung

BEARBEITUNG STÄDTEBAU:

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur - Uhlig, Raith und Partner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl.Ing. Lars Hertelt
Freie Architekten und Stadtplaner

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe

Tel: 0(49) 721 37 85 64
Tel: 0(49) 172 96 83 511
Fax: 0(49) 721 38 43 893
E-mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner.de

BEARBEITER: Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner
Lars Hertelt, Architekt

**BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG:
nordprojekt thomas nießen**

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur
Büro Binz
Margaretenstraße 3
D-18609 Ostseebad Binz
Tel.: 0(49) 38393 – 376-0
Fax.: 0(49) 38393 – 32430
E-mail: ThomasNiessen@nordprojekt.com

PROJEKTLEITER: Thomas Nießen jun. / Landschaftsarchitekt
BEARBEITER: Kirsten Fuß / Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	4
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	4
1.2) Ziele der Planung	4
1.3) FNP / Raumordnung	4
1.4) Bestehende Flächennutzung	5
1.5) Schutzobjekte im bzw. anschließend an das Plangebiet	6
1.6) Hochwasserschutz	7
1.7) UVP	7
1.8) Plangrundlage	7
1.9) Abwägungsrelevante Belange	7
2) Städtebaulicher Entwurf	8
2.1) Nutzungskonzept / Bedarfsnachweis	8
2.2) Städtebaulicher Entwurf	9
2.3) Entwicklungspotenzial / Flächenbilanz	10
2.4) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
2.5) Verkehrliche Erschließung	11
2.6) Ver- und Entsorgung	11
2.7) Kosten	12
2.8) Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
3) Begründung der zentralen Festsetzungen	13
3.1) Art der baulichen Nutzung	13
3.2) Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Einfahrtsverbot	14
3.3) Festsetzung zur Grünordnung	14
3.4) Örtliche Bauvorschriften	14
4) Wirtschaftliche Auswirkungen	15
4.1) Wirtschaftliche Entwicklung	15
4.2) Soziale Auswirkungen	15
5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	15
5.1) Grundlagen / Zusammenfassung	15
5.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	16
5.3) Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	18
5.4) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen	19

Begründung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Die Planung erstreckt sich auf den als Hochzeitsberg bezeichneten Teil der Gemeinde Breege, der den südwestlichen Abschluss der Ortslage am Breeger Boddenufer bildet. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Landstraße in Richtung Lobkevitz begrenzt, im Osten reicht das Planungsgebiet bis an den Breeger Seglerhafen heran.

Die Planung umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 3, 51, 369/2, 369/4, 369/5, 370/1, 371/2, 371/3, 372/1, 373/1, 374/2, 374/3, 374/4, 375/2, 375/3, 375/4, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 377, 379/1, 380/2, 380/3, 380/4, 381/2, 281/3, 381/4, 381/5, 382/1, 383/1, 384/1, 385/1, 385/3, 385/4, 386/4, 386/5 der Flur 1 sowie 21/2, 21/5, 22/2, 23, 24/1, 24/2 der Gemarkung Lobkevitz, beide Gemeinde Breege

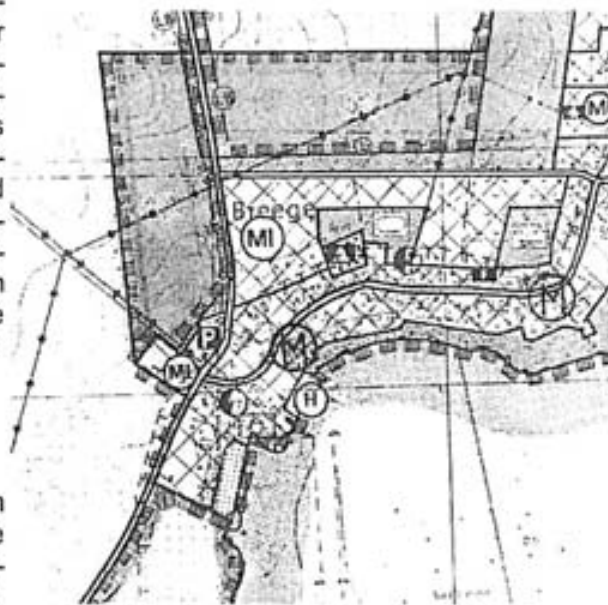
Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,4 ha.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- behutsame Arrondierung der Ortslage Breege durch ergänzende Bebauungen innerhalb der bestehenden Grundstücksstrukturen,
- Ausbau der Verkehrsflächen sowie des Stellplatzangebotes,
- Sicherung des Ortsbildes durch geordnete Ortsrandausbildung und gesicherte Grünordnung.

Im Planbereich wird Baurecht für voraussichtlich ca. 20 neue Gebäude im bisherigen Außenbereich geschaffen, die vorwiegend als Einfamilienhäuser der Deckung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung sowie als Ferienhäuser der Entwicklung des Tourismus dienen werden. Mit der Überplanung wird darüber hinaus Rechtssicherheit für Investitionen auch in bereits überbauten Bereichen geschaffen und eine zielgerichtete Entwicklung des Ortes gemäß den Kernaussagen des FNP sichergestellt. Mit der Aufwertung des Bereichs am Hochzeitsberges soll die Attraktion von Breege als Erholungsort insgesamt verbessert werden.



1.3) FNP / Raumordnung

Der gültige FNP der Gemeinde Breege sieht im Planungsgebiet im Wesentlichen gemischte Bauflächen vor. Die mit der Planung beabsichtigte baurechtliche Erschließung der Flächen zwischen Hochzeitsberg und Landstraße ist FNP der Gemeinde Breege, Ausschnitt

gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Neben den gemischten Bauflächen weist der FNP jedoch parallel zum Küstenverlauf noch eine Grünfläche aus, die in der Realität bereits mit kleinen Ferienhäusern und Wohngebäuden bebaut ist und die zur Sicherung des Ortsbids mitbeplant werden soll. Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert (3. Änderung) und auf die tatsächlich bestehende Situation hin aktualisiert.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP, Stand September 1998) werden das Gemeindegebiet von Breege als Tourismusschwerpunktraum geführt. Die westlich angrenzenden Landschaftsflächen sind überlagernd als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt, das Plangebiet wie die gesamte Ortslage bleiben jedoch ausgenommen.

1.4) Bestehende Flächennutzung

Das Planungsgebiet kann räumlich grob in drei Teilbereiche unterteilt werden.

- Zentraler Bereich des Plangebiets ist die derzeitig gemischt als Wohn- und Ferienhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Bebauung westlich des Weges „Am Hochzeitsberg“. Dieser Weg hat eine Höhenlage von durchschnittlich ca. 5,00 m ü.H.N. Den Abschluss des Weges bildet eine Aufweitung (Wendemöglichkeit) mit einigen Parkplätzen.
- Der östlich anschließende Streifen zwischen dem Weg „Am Hochzeitsberg“ und dem Bodden ist mit kleineren Wohn- und Ferienhäusern bebaut, die über meist große Gärten zum Bodden verfügen. Die Häuser stehen überwiegend giebelständig zur Straße. Auf Grund der großen Höhendifferenz zwischen Weg und Baugrundstücken besteht trotz der Bebauung weitgehend eine gute Aussicht auf den Bodden. Seinen südlichen Abschluss findet dieser östliche Streifen in dem touristisch genutzten Segelhafen.
- Im Bereich zwischen der historischen Bebauung „Am Hochzeitsberg“ und der Lobkevitzer Landstraße liegen zur Zeit private Gärten, die teilweise zur (Klein-)Tierhaltung, teilweise als Ziergarten, teilweise aber auch als Parkplatz oder Campingplatz genutzt werden.

Der zentrale Bereich des Plangebiets gehört zum Siedlungszusammenhang nach § 34 BauGB, nur die Gärten im Osten zum Bodden sowie die Flächen zwischen der Bebauung „Am Hochzeitsberg“ und der Landstraße stellen Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Im Übergang der Ortslage zum Plangebiet sind neben Wohnhäusern kleinere Stallungen vorhanden, die für die Tierhaltung verwendet werden, zum Teil aber auch aufgegeben wurden. Ein Teil der landwirtschaftlichen Anlagen befindet sich aufgrund fehlender Nutzung in schlechtem Zustand. Die einzelnen Teilbereiche entwickeln sich sehr unterschiedlich und nicht aufeinander abgestimmt. Eine sich verselbstständigende Entwicklung ist absehbar.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt derzeit über den Hochzeitsberg (Einbahnstraße), oder über die privaten Grundstücke von der Landstraße. Am Süden des Hochzeitsbergs besteht ein Parkplatz, der auch von der Landstraße aus anfahrbar ist. Von hier aus ist das Planungsgebiet fußläufig erreichbar. Ebenfalls befindet sich hier eine Wendemöglichkeit, da der Weg „Am Hochzeitsberg“ angesichts der geringen Breite nur von Norden nach Süden befahren werden darf (Einbahnstraße).



Innenbereich gemäß Fachabstimmung mit Unteren Bauaufsicht vom 18.11.2004

1.5) Schutzobjekte im bzw. anschließend an das Plangebiet

1.5.1) FFH-Gebiet DE 1446-302

Die Boddenflächen südlich in geringer sowie östlich in gewisser Entfernung sind gemäß Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 als FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordreigensche Boddenlandschaft" gemeldet und sollen Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" werden. Im Ergebnis einer FFH-Vorabschätzung zum Vorhaben wurde festgestellt, dass eine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden nicht beeinträchtigt.

1.5.2) Landschaftsschutzgebiete

Südlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet "Ost-Rügen" an (Ackerflächen).

1.5.3) Biotope nach § 20 LNatSchG M-V

Die östlich angrenzenden Uferbereiche des Boddens (Schilfflächen) sind als Biotop gemäß § 20 LNatSchG M-V geschützt. Im Untersuchungsraum selbst sind nur kleinflächige Ausläufer der Schilfbestände zu verzeichnen. Weiterhin ist unter dem Biotop Nr. 7760 – "Boddengewässer mit Verlandungsbereich" der zum größten Teil außerhalb des Plangebietes liegende Breeger Bodden geschützt.

Weitere im Atlas der Geschützten Biotope des Landkreises Rügen geführte Strukturen sind innerhalb des Plangebietes:

- Nr. 0718 – Baumgruppe - naturnahes Feldgehölz - Esche / Ahorn (1.684 qm)
- Nr. 0720 – Baumgruppe - naturnahes Feldgehölz (241 qm)

Vor Ort wurden keine Gehölzbestände im Sinne eines Feldgehölzes vorgefunden. Die an den im Biotopverzeichnis des Landkreises Rügen verzeichneten Standorten vorgefundenen gehölzgeprägten Bestände liegen im unmittelbaren Zusammenhang zur dörflichen Bebauung. Der Bereich des Biotops 0718 wurde vor Ort als "ältere Einzelbäume" kartiert, welche als kurze lineare Struktur im rechten Winkel zur Straße stehen. Unmittelbar in östlichem Verlauf der Straße stehen begleitende alte Eschen. Vermutlich wurde der Bestand an dichten Baumkronen in der Interpretation des Luftbilds als flächige Struktur erfasst. Sowohl die Tatsache, dass der räumliche Zusammenhang zur Bebauung gegeben ist, als auch die Feststellung, dass es sich um einzelne Bäume handelt, führt zur Aussage, dass es sich im Falle des unter Nummer 0718 registrierten Biotops nicht um ein Feldgehölz im Sinne der "Anleitung für Biotopkartierung im Gelände" (LUNG 1998) handelt.

Der Bestand des Biotops 0720 konnte vor Ort ebenfalls nicht als "Baumgruppe – naturnahes Feldgehölz" bestätigt werden. Aktuell wurde dieser Bestand als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten kartiert. Er stellt sich als Baumhecke dar, welche einst geschnitten wurde und heute zu hohen Bäumen durchgewachsen ist.

Von einer Bewertung als Besonders schützenswertes Biotop wird für die soeben erwähnten Strukturen im Folgenden abgesehen. Sie stellen einen wichtigen Bestandteil der Großgehölzstruktur im Ortsrandbereich dar, jedoch konnte der erwähnte Schutzstatus im Einzelnen nicht nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, die Aussagen des Biotopkatasters bei Gelegenheit zu überprüfen und den Besonderen Wert der aufgeführten Biotope zu überprüfen.

1.5.4) Geschützte Alleen gem. § 27 LNatSchG M-V

Die straßenbegleitenden Bäume der Landstraße nach Lobkevitze sind als Allee bzw. Baumreihe gem. § 27 LNatSchG kartiert. Westlich der Straße wird der Bestand als Baumreihe angesprochen. Es deutet nichts darauf hin, dass östlich der Straße eine alte Pflanzung vorhanden gewesen ist. Schon die Grundstücksverhältnisse lassen keine Baumreihe auf öffentlichem Grund zu. Ab der südlichen Grenze des Plangebietes wird der Bestand als Allee betrachtet.

1.5.5) Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt. Angrenzend befindet sich in Ortslage ein unter Denkmalschutz stehendes Bauernhaus in einem verfallenen Zustand.

1.6) Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) für den Bereich Breeger Bodden wird mit 2,10 m ü.H.N. angegeben.

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf einer Höhenlage zwischen 3,30 und 7,00 m ü.H.N.. Allerdings liegt der östliche Planungsbereich mit den Flst. 369/2, 369/4, 369/5, 370/1, 371/2, 371/3, 372/1, 373/1, 374/2, 374/3, 374/4, 375/2, 375/3, 375/4, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6 mit einer Höhenlage von ca. 1,0 bis 2,0 m ü.H.N. nicht ausreichend sturmflutsicher. Gebäude mit einer Erdgeschosshöhe unter BHW dürfen nicht zu Wohn- oder Ferienwohnzwecken genutzt werden.

1.7) UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da die entsprechenden Grenzwerte der Anlage 1 des UVPG nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.7.1/2: Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen: bei über 100.000 qm Grundfläche Notwendigkeit einer UVP, ab 20.000 qm Grundfläche Vorprüfung). Auch die Grenzwerte gemäß Nr. 18.1.1/2 für Ferienanlagen werden nicht erreicht (bei über 300 Betten oder 200 Zimmern UVP, über 100 Betten oder 80 Zimmern Vorprüfung).

1.8) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer im Sommer 2004 durch das Vermessungsbüro Krawuttschke Meissner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

1.9) Abwägungsrelevante Belange

Gemäß der Bestandsaufnahme können durch die Planung folgende Belange des § 1 (5, 6) und des § 1a BauGB betroffen werden, die damit bei der Planaufstellung / Abwägung ausdrücklich zu berücksichtigen sind:

- *Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile in baulicher wie sozialer Hinsicht.* Es ist von zentraler Bedeutung für die zukünftige Gemeindeentwicklung, trotz steigender (Wohn-)Flächenansprüche (je Einwohner) sowie angesichts einer in der Region insgesamt schrumpfenden Bevölkerung die Einwohnerzahlen im Ort zu stabilisieren. Der Erhalt der Einwohnerzahl ist Voraussetzung für eine langfristige Sicherung der lokalen Bildungs- und Sportangebote sowie der sonstigen Versorgungseinrichtungen.
- *Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere mit der Möglichkeit zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.* Angesichts einer immer noch unterdurchschnittlichen Wohnflächenausstattung (LK Rügen mit 36,6 qm / EW) besteht weiterhin Handlungsbedarf zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Durch die baurechtliche Erschließung von Baulandreserven bei Nutzung der bestehenden Infrastruktur sollen zudem die Kosten niedrig gehalten und damit die Hürden zur Eigentumsbildung reduziert werden.
- *Die Belange des Umweltschutzes.* Der Planungsbereich liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzbereichs, in relativer Nähe zu einem FFH-Gebiet. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.
Dabei ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen (Wohnen, Ferienwohnen, Camping, (Klein-)Tierhaltung) stark siedlungsnah vorge-

prägt ist. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für die Nachverdichtung und Arrondierung bestehender Ortsteile, da so auf bestehende Versorgungsinfrastruktur und Verkehrsflächen zurückgegriffen werden kann und ohne zusätzliche Nebenflächen die Flächeninanspruchnahme je Nutzungseinheit insgesamt sinkt. Für bestehende bzw. nach § 34 BauGB zulässige Eingriffe ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Mittel und langfristig wird der Betrieb von neuen Beherbergungseinrichtungen (FeWo) die Beschäftigungssituation im Ort stärken; kurzfristig wirkt sich die Planung positiv auf das lokale Bauhandwerk aus.
- *Die Belange des Tourismus:* Angesichts der raumordnerischen Ausweisung als Tourismus-schwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des RROP M-V hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds.* Insgesamt ist eine landschaftstypische Bauweise anzustreben, die sich in den bestehenden Gehölzbestand einfügt und einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft erreicht.
- *Die Sicherheit der Wohnbevölkerung.* Zur Gewährleistung einer Mindestsicherheit im Sturmflutfall ist eine Erdgeschosshöhe von 2.1 m ü.H.N. (entspricht Bemessungshochwasser) einzuhalten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen. Für große Teilbereiche heißt dies, dass die nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte als Maßstab für die Festsetzung des zukünftigen Zulässigen ernst zu nehmen.

2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Nutzungskonzept / Bedarfsnachweis

Die Gemeinde erhofft sich im Bereich Hochzeitsberg eine baulich geordnete Entwicklung des zentralen Ortsteils. Dabei birgt nicht zuletzt die Höhenlage des Weges mit einem weiten Blick über den Bodden sowie die zentrale Lage im Ort zwischen dem traditionellen Hafen und dem neueren Seglerhafen ein großes Potenzial, dass bisher kaum adäquat genutzt wird.

Die verfügbaren Baugrundstücke liegen größtenteils zwischen Hochzeitsberg und der das Planungsgebiet begrenzenden Landstraße nach Lobkevitz.

Statt einer Rolladensiedlung, die außerhalb der Saison leer steht, wird eine ganzjährig bewohnte Bebauung angestrebt. Der Bestand trägt dem bereits Rechnung, da bisher am Hochzeitsberg Wohnen und Beherbergung kleinteilig gemischt bestehen. Mit der Festsetzung als Mischgebiet kann die ortstypisch kleinteilige Mischung von Wohnen und Tourismus weiterhin gewährleistet werden (vgl. Punkt 3.1).

Sowohl nach Wohn- wie Ferienwohngebäuden besteht in der Gemeinde Breege große Nachfrage:

2.1.1) Wohnen:

Angesichts einer trotz des lebhaften Baugeschehens der letzten Jahre weiterhin unterdurchschnittlichen Wohnflächenausstattung (im LK Rügen 36,6 qm / EW) ist auch mittel- und langfristig mit einem weiteren Anstieg der Neubautätigkeit zu rechnen. Schon die angesichts der Alterung der Bevölkerung zunehmende Anzahl der Einpersonenhaushalte (verwitwete Personen) wird zu

einem weiteren deutlichen Anstieg führen.

Angesichts starker Wanderungsbewegungen ist der Eigenbedarf zudem nicht statisch zu sehen: Der negative Wanderungssaldo (Rügen: -7,9 Personen je 1000 EW in 2000) wird verursacht vor allem durch Ausbildungsplatzwanderer (-58,2 Personen je 1000 EW der Altersgruppe) und Arbeitsplatzwanderer (-25,5 Personen je 1000 EW der Altersgruppe). Nur bei älteren Personen, d.h. den 50 bis 65jährigen, besteht für die Insel insgesamt ein positiver Wanderungssaldo, der jedoch in vergleichbaren Tourismusräumen deutlich stärker ausfällt (Wanderungssaldo: Rügen: 4,1 Personen je 1000 EW der Altersgruppe, Dithmarschen: 6,9, Garmisch: 8,5, Daun/Hochefel: 10,1). Angesichts der einseitigen Wirtschaftsstruktur wird die Abwanderung jüngerer Personen auch bei günstiger Entwicklung nicht völlig aufgehalten werden können. Schon zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur sind deshalb die Bevölkerungsverluste soweit möglich auch durch Neuan siedlung auszugleichen, wobei vor allem ältere Wanderer anzusprechen sind, die über eine hohe Kaufkraft verfügen, aber auch hohe Flächenansprüche haben.

Zur Bewertung des (Eigen)Bedarfs ist dabei nicht so sehr der Bundesdurchschnitt heranzuziehen (39,5 qm Wohnfläche / EW), sondern die Vergleichszahlen siedlungsstrukturell ähnlicher Landkreise, d.h. ländlicher Räume mit geringer Dichte. Liegt der bundesdeutsche Durchschnitt ländlicher Räume bereits bei 40,2 qm / EW, so fällt er in ländlichen Tourismusgebieten deutlich höher aus (Nordfriesland: 47,9 qm / EW, Dithmarschen: 44,7 qm / EW, Garmisch: 44,4 qm / EW, Rhön-Grabfeld: 43,2 qm, Daun/Hochefel: 47,6 qm / EW). Die Wohnflächenzunahme um knapp 7 qm / EW in den Jahren zwischen 1995 und 2000 dürfte also weiterhin anhalten, wenn auch sicherlich leicht abgeschwächt auf 0,8 bis 1 qm Zuwachs / Jahr.

Unterstellt man stabile Bevölkerungszahlen, so ergibt sich für die Gemeinde Breege bei einer Einwohnerzahl von etwas über 800 Einwohnern im nächsten Jahrzehnt statistisch ein Wohnflächenbedarf von ca. 6.400 qm Wohnfläche (bei einer jährlichen Zunahme von 0,8 qm) oder ca. 70 Wohneinheiten (bei durchschnittlich 90 qm Wohnfläche / WE), der teilweise im Gebiet gedeckt werden soll.

2.1.2) Ferienwohnen:

Der Tourismus ist als Hauptwirtschaftszweig der Region auch die Hauptbeschäftigungsmöglichkeit, 78,7% der Beschäftigten auf Rügen arbeiten im tertiären Sektor. Allerdings ist das Bruttoinlandsprodukt / Erwerbstätiger sowie die Bruttowertschöpfung selbst im Vergleich mit den ländlichen Kreisen geringer Dichte in den neuen Bundesländern unterdurchschnittlich.

Dabei ist zu beachten, dass durch die kleinteilige Struktur ein relativ hoher Prozentsatz der einheimischen Bevölkerung direkt vom Tourismus profitieren und so ein gewisser Ausgleich für die deutlich unterdurchschnittlichen Einkommen in der Region erreicht werden kann. Nicht selten sichern Ansässige ihren eigenen Neubau bzw. darüber hinaus ihre Altersvorsorge, indem sie neben dem eigenen Wohnhaus auch Ferienwohnungen bauen, die sie selber betreiben.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Die Planung gliedert sich räumlich in vier verschiedene Teilbereiche:

- Der zentrale Bereich ist die bestehende Bebauung westlich „Am Hochzeitsberg“, die je Grundstück aus einem traufständigen Wohngebäude direkt am Weg sowie weiteren rückwärtigen Nebengebäuden besteht (Bungalows, Scheunen, Schuppen, Garagen). Der neu ausgebaute Weg „Am Hochzeitsberg“ ist das Erschließungsrückgrat des Planungsgebietes und führt im Süden aus der Ortslage heraus. Der Weg endet an einer kleinen Aufweitung, die als zentraler Anwohner- und Besucherparkplatz für die östlich gelegenen Gebäude ausgebaut ist.
- Hinter der Bebauung „Am Hochzeitsberg“ liegen zur westlichen Grenze des Planungsgebietes schmale und sehr tiefe Gartenparzellen. Charakteristisch soll hier eine offene und durchgrünte Bebauung werden, die sich zu den westlich anschließenden Feldern öffnet. Wechselnde trauf- und giebelständige Gebäude werden für vielfältige Querbezüge sorgen und verstärken den Charakter privaten Wohnens im Grünen. Die versetzte Anordnung der Gebäude ermöglicht trotz der West-Ost-Ausrichtung jedem Haus den Sonneneinfall von Süden.

- Die östlich „Am Hochzeitsberg“ gelegene Bebauung aus kleineren Wohn- und Ferienwohngebäuden ist bereits heute überwiegend giebelständig ausgerichtet. Die Firsthöhen sind so festzulegen, dass man vom Weg aus auch zukünftig über die Dächer hinweg weitgehend die Sicht auf den Bodden behält und damit die öffentlichen Belange (Qualität des öffentlichen Raums) wie die privaten (Nutzung / Verwertung des Eigentums) gleichermaßen berücksichtigt werden. Den südlichen Abschluss dieses Streifens bildet der touristisch genutzten Seglerhafen.
- Im Übergang zwischen Hochzeitsberg und Ortslagelm wird die aufgelockerte ortstypische Einzelhausbebauung mit Wohngebäuden und (landwirtschaftlichen) Nebenanlagen im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung mit lockeren Gebäudegruppen nachverdichtet.

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Arrondierung der Ortslage durch Nutzung vorgeprägter Flächen als Baulandpotenzial sowie von einer behutsamen Innenentwicklung unter Zugrundelegung der bestehenden Grundstücks- und Wegestrukturen aus. Die geplante Bebauung fügt sich grundsätzlich hinsichtlich Baukörpergröße, baulicher Dichte sowie Gestaltung in die umgebende Bebauung ein. Die aufgelockerte Bauweise ermöglicht vielfältige Sichtbeziehungen.

2.3) Entwicklungspotenzial / Flächenbilanz

Gemäß dem Rahmenkonzept ergibt sich als Ersatz, Nachverdichtung oder Neubebauung im Bereich der Ortsteils Hochzeitsberg ein theoretisches Entwicklungspotenzial von insgesamt ca. 20 neuen Gebäuden, jeweils in der Dimension eines ortstypischen Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses oder eines kleineren Ferienhauses.

Gebiet	Größe	GRZ Hauptanlage	Fläche	GRZ Haupt-/Nebenanlage	Fläche
Mischgebiet 1	3.427 qm	0,25	856 qm	0,375	1.283 qm
Mischgebiet 2	1.601 qm	0,2	320 qm	0,3	480 qm
Mischgebiet 3	4.990 qm	0,2	998 qm	0,3	1.497 qm
Mischgebiet 4	2.557 qm	0,25	639 qm	0,375	959 qm
Mischgebiet 5	2.887 qm	0,2	577 qm	0,3	866 qm
Mischgebiet 6	570 qm	0,3	171 qm	0,45	257 qm
Mischgebiet 7	3.286 qm	0,4	1.314 qm	0,6	1.972 qm
Mischgebiet 8	958 qm	0,25	240 qm	0,375	359 qm
Mischgebiet 9	4.296 qm	0,2	859 qm	0,3	1.289 qm
Summe	2.4572 qm		5.974 qm		8.961 qm

Daraus ergeben sich für das Plangebiet insgesamt folgende städtebaulichen Werte:

	Größe Bestand	Anteil	Größe Planung	Anteil	Veränderung
Mischgebiete	ca. 1,31 ha	39,0%	2,46 ha	73,2%	+0,96 ha
GR Hauptanlage zulässig			5.974 qm		
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig			8.961 qm		
Gartenanlage			15.611 qm		
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünflächen			0,48 ha	14,3%	
Verkehrsflächen	0,34 ha	10,1%	0,39 ha	11,6%	+440 qm
Gesamtgebiet	3,36 ha	100 %	3,36 ha		

2.4) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.4.1) Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Aus naturräumlicher Sicht sind der Erhalt und die Entwicklung der Schilfbestände im Bereich des Boddenufers sowie ein Rückbau der Bootsstege und gärtnerischen Anlagen anzustreben. Der Baumbestand der Ortslage ist als prägendes Element zu sichern und ggf. zu entwickeln.

Angesichts der Nähe zum FFH-Gebietes "Nordreügensche Boddenlandschaft" (EU-Nummer 1446-302) sind dessen Schutz- und Entwicklungsziele insbesondere im boddennahen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

2.4.2) Vorhabenabhängiges Zielkonzept

Entsprechend der geplanten Nutzungsintensitäten sind die naturräumlichen Potenziale zu erhalten und zu entwickeln. Der Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten. Neupflanzungen werden im Bereich der Allee sowie auf einer Grünfläche festgesetzt. Die nicht für Erschließungsfunktionen erforderlichen Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Das grünordnerische Konzept sieht Maßnahmen zur Strukturierung des Ortsrandes mit Großgrün vor. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Ergänzung der vorhandenen sowie Pflanzung einer neuen Baumreihe bereichert. Der als Abschluss der Mischgebiete Mi 8 und Mi 9 geplante Wiesenstreifen dient als klare Abgrenzung zwischen den gärtnerisch genutzten Privatgrundstücken und dem naturnah zu belassenden Boddenufer, gewissermaßen als Pufferstreifen zur freien Natur. Diese Maßnahme kommt auch der FFH-Verträglichkeit zugute.

Das Wegesystem wird durch einen Fußweg zwischen der Landstraße und der Straße "Hochzeitsberg" ergänzt und die Bewegung der Passanten im Gebiet gelenkt. Die innere Erschließung wird mit den umliegenden, touristisch wertvollen Bereichen besser vernetzt.

Das Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

Das Umfeld des Planungsbereichs wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.5) Verkehrliche Erschließung

Angesichts der bestehenden Straßen und Wege ist die verkehrliche Erschließung aller Grundstücke bereits derzeit gesichert.

Im Plangebiet wird die Durchwegung durch die Anlage eines neuen Fußweges, der vom Hochzeitsberg nach Westen zur Klobkevitzer Landstraße und damit auf die Felder führt, verbessert. Der Anschluss der Bebauung an die umgebende Landschaft wird gestärkt. Der B-Plan sichert hierzu die notwendigen Flächen durch Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die vorhandenen Gehölze können erhalten werden.

2.6) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann in großen Bereichen durch die Einrichtungen der bestehenden Anlage übernommen werden. Nur für den rückwärtigen Bereich entlang der Lobkevitzer Landstraße muss die Ver- und Entsorgung neu aufgebaut werden. Da der Landkreis für 2007/08 den Ausbau der Kreisstraße (Lobkevitzer Landstraße) plant, sollten die notwendigen Erschließungsmaßnahmen bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein, um einen Schildbürgerstreich (d.h. ein Wiederaufreißen der neuen Straße) zu vermeiden.

Trinkwasserversorgung

Der Bereich Am Hochzeitsberg ist nach Ausbau voll erschlossen. Entlang der Lobkevitzer Landstraße verläuft die Hauptleitung Richtung Lobkevitz.

Löschwasser

Nach Aussage der örtlichen Feuerwehr (Hr. Steinfurth) kann die Löschwasserversorgung (48 m³ für 2h) über die Trinkwasserleitung erfolgen, was im bereits bebauten Bereich seit Jahren ohne Probleme praktiziert wird. Es besteht ein Spülhydrant (Unterflur) am Seglerhafen sowie ein Oberflurhydrant am Wohnblock an der Lobkevitzer Landstraße gegenüber dem Plangebiet. Weitere Hydranten befinden an den Grundstückszufahrten in das Plangebiet entlang der Lobkevitzer Landstraße. Nach Aussagen der örtlichen Feuerwehr ist der Wasserdruck ausreichend.

Abwasser

Der Bereich Am Hochzeitsberg ist nach Ausbau der Kanalisation in den letzten Jahren voll erschlossen. Entlang der Lobkevitzer Landstraße verläuft die Hauptleitung Richtung Lobkevitz als Druckleitung, an die jedoch nicht unmittelbar angeschlossen werden kann. Geplant wird eine ca. 300 m lange Sammelleitung zur nächstgelegenen Pumpstation im Ort.

Nach erfolgtem Ausbau der Kläranlage Lobkevitz stehen die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll auf den einzelnen Grundstücken dezentral entsorgt werden. Zum Nachweis der Versickerungsmöglichkeit wurden im Bereich Am Hochzeitsberg Sondierungen vorgenommen. Unter der obersten Bodenschicht befinden sich hiernach holozäne und pleistozäne Sande als Feinsande mit Beimischungen von Mittelsand und teilweise Schluff. Im Bereich der Böschungskante selber sind Auffüllungen mit Mittelsand und Beimischungen von Fein- und Grobsand, Schluff, Humus und einzelnen Ziegelresten mit teilweise bis zu 1,9 m nachzuweisen.

Angesichts des sandigen Bodens im Oberflächenbereich ist die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers als gewährleistet anzusehen.

Elektrizität

Der Bereich Am Hochzeitsberg ist voll erschlossen. Lediglich entlang der Kreisstraße muss das Verteilernetz ergänzt werden, da hier bisher nur eine Hauptversorgungsleitung verläuft.

Im Planbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen (0,4 kV und 20kV Kabel sowie Straßenbeleuchtungskabel). Sollten die Kabel baubehindernd sein, sind diese zu Lasten des Veranlassers umzuverlegen.

Gas

Die EWE wird gemäß Konzessionsvertrag das Plangebiet mit Erdgas versorgen. Die bestehende Bebauung Am Hochzeitsberg ist über die dort verlaufende Leitung erschlossen (110 PE). Auch entlang der Kreisstraße verläuft westlich der Baumreihe eine Gasleitung (160 PE), die zur Erschließung der neuen Baufelder herangezogen werden kann.

2.7) Kosten

Angesichts der vorhandenen Verkehrsflächen sind gemeindliche Erschließungsmaßnahmen nicht direkt notwendig. Der Bereich Am Hochzeitsberg wurde in den letzten Jahren vollständig erneuert. Mittelfristig ist bei Erneuerung der Lobkevitzer Landstraße im Bereich der neuen Bebauung ein Gehweg einzubauen.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung werden für den Bereich an der Lobkevitzer Landstraße mit rund 80.000,- EUR brutto veranschlagt.

Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden rund 30.000 EUR veranschlagt (123 Bäume bei 240,- EUR / Baum), die gemäß § 135a BauGB durch die Gemeinde gegenüber den Grundstückseigentümern zum Zeitpunkt der Zulässigkeit der Bebauung geltend gemacht werden.

2.8) Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Anliegen, Wohnbauflächen kostengünstig innerhalb der bzw. im direkten Anschluss an die Ortslage auf bereits siedlungsnah vorgenutzten, im Wesentlichen erschlossenen Flächen zu schaffen, ist in anderen Bereichen der Gemeinde nicht in gleichem Maße realisierbar. Angesichts der bestehenden Fixpunkte (Grundstücksstruktur, Erschließung) sind unter Zugrundelegung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs keine sinnvollen sich erheblich unterscheidenden Varianten erkennbar. Weder eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung noch eine Reduzierung der Dichte zugunsten großer Gartenbereiche sind angemessen: Ersteres würde zu ortsfremden Typologien führen (Geschosswohnungen, Appartementshäuser), letzteres zu einem wenig sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Alternativen hinsichtlich der Erschließung und damit der Stellung der baulichen Anlagen sind nur bei Abkehr von der derzeitigen Parzellenstruktur denkbar. Voraussetzung wären umfangreiche Investitionen in öffentliche Erschließungsanlagen sowie damit verbunden eine Bodenneuordnung bzw. Umlegung.

3) Begründung der zentralen Festsetzungen

3.1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der Flächenausweisung des FNP insgesamt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Neben Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben gehören dabei auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also Pensionen und im Falle von Breege vorwiegend Ferienwohnungen / -häuser, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden, zu den Gewerbebetrieben im Sinne der BauNVO. Die Unterscheidung in gewerbliche und private Vermieter (>9 Betten) ist aus der Sicht des Baurechts unerheblich. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da sie entweder eine großmaßstäbliche Bebauung erfordern oder störende Emissionen erwarten lassen.

Der Gebietscharakter eines Mischgebiets ist davon abhängig, dass beide Hauptnutzungen erkennbar im Gebiet vorhanden sind. Ein bestimmtes quantitatives Verhältnis kann und soll nicht festgesetzt werden. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnissen voraus. Die Bewohner eines MI-Gebiets müssen jedoch auch gewisse Störungen in Kauf nehmen (z.B. erhöhter PKW-Verkehr auf gewerblich genutzten Grundstücken). Wer sich an so zentraler Stelle im historischen Siedlungsbereich von Breege niederlässt, muss seine Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern.

Eine ausschließliche Konzentration auf touristische Einrichtungen, also der Ausschluss neuer Wohngebäude über den Bestandsschutz hinaus, wäre schädlich, da eine touristische Monostruktur entstünde, die der erwünschten städtebaulichen Vielfalt einer lebendigen Ortslage widerspräche. Als zusammenhängendes Ferienhausgebiet bzw. Sondergebiet Fremdenbeherbergung würde der Ortsteil Hochzeitsberg außerhalb der Saison leblos wirken, so dass einerseits die Akzeptanz bei der ortsansässigen Bevölkerung in Frage gestellt wäre und andererseits auch der Erfolg bei den Gästen zweifelhaft würde, da touristische Monostrukturen als ortsunabhängige „Kulisse“ durchschaut werden (fehlende Einbindung in den Ort, fehlende Authentizität). Zudem würde die Bevorzugung des Tourismus dem Wohnbedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung nicht gerecht werden können.

3.2) Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Einfahrtsverbot

Das Maß der baulichen Nutzung wird über das gesamte Plangebiet gemittelt mit einer geringen GRZ bei grundsätzlich eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Die moderate Dichte sowie die offene Bauweise aus Einzelhäusern entsprechen der Bebauung im Ort.

Die Dichte wird in Ansehung der Erschließungssituation in den verschiedenen Teilbereichen spezifiziert. Westlich der bestehenden Bebauung, für die gemäß der bestehenden Bebauung eine relativ hohe GRZ von 0,4 festgesetzt werden muss, wird eine lockere Neubebauung vorgeschlagen, die in ihrem Randbereich zur Kreisstraße und zum südlich gelegenen Weg verdichteter in Erscheinung tritt (GRZ 0,25 und 0,3), während die inneren Flächen eine sehr geringe Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,2 aufweisen. Ergänzend wird im Inneren des großen Baublocks eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Gebäude eingeführt, um übermäßigen Zufahrtsverkehr über die Grundstücke / entlang der vorderen Gebäude auszuschließen.

Östlich des Weges „Am Hochzeitsberg“ wird angesichts der sensiblen Lage am Bodden ebenfalls eine sehr geringe GRZ von 0,2 festgesetzt, die der hier bestehenden Bebauung aus kleinen Gebäuden entspricht. Ergänzend wird in diesem Bereich eine maximale First- und Traufhöhe festgeschrieben, um zu verhindern, dass die neuen Gebäude den Blick auf den Bodden verbauen. Mit einer Firsthöhe von 7,30 m ü.H.N. ragen die Firste nur ca. 2,3 m über das Straßenniveau. Die Traufhöhe von 5,3 m ü.H.N. resultiert aus folgender Berechnung, aus der deutlich wird, dass eine geringere Höhe zu gravierenden Einschränkungen bezüglich Nutzung und / oder Konstruktion führen würde:

- OKF EG wegen Hochwasser	2,10 m ü.H.N.
- EG mit 2,5 m lichte Höhe	2,60 m ü.H.N.
- Decke und Fußpfette	5,00 m ü.H.N.
- Dachaufbau	5,30 m ü.H.N.

Um die prägnante topographische Situation (Geländesprung) zu erhalten, wird für die Grundstücke östlich „Am Hochzeitsberg“ zudem ein Einfahrtsverbot festgesetzt. Das Befahren der Grundstücke wäre technisch nur nach umfangreichen Eingriffen in die Böschung möglich. Um den durch die zugelassene Nutzung verursachten Stellplatzbedarf abzudecken (Stellplatznachweis gem. LBauO M-V), steht in der näheren Umgebung die der Gemeinde gehörenden Flst. 21/2 und 22/2 als private Parkplatzfläche zur Verfügung. Angesichts der kleinen Gebäude sowie der schwierigen Erschließungssituation wird die Anzahl der Wohneinheiten und damit der Stellplatzbedarf auf 1 Einheit je Gebäude beschränkt.

3.3) Festsetzung zur Grünordnung

Zwischen der bestehenden Bebauung und der Neubebauung wird eine große grundstücksübergreifende private Grünfläche als zentrale Ausgleichsfläche festgesetzt. Durch die Bevorzugung von Obstbaumanpflanzungen soll nicht zuletzt der insgesamt grüne und private Charakter des Ortsteils erhalten bleiben. Eine Durchgrünung des westlichen Planungsgebietes ist Ziel einer geordneten Ortsrandplanung.

Für Grundstücke, die nicht zu der ökologisch wertvollen zentralen Grünfläche beitragen, wird eine verstärkte Pflanzung hochstämmiger Laubbäume festgesetzt (in Abhängigkeit von der überbauten Grundfläche).

3.4) Örtliche Bauvorschriften

Durch Örtliche Bauvorschriften wird die Zielsetzungen des Bebauungsplans nach einer für das Ortsbild verträglichen und der Landschaft adäquaten Gestaltung der baulichen Anlagen unterstützt. Dabei wird nicht die Kaschierung zeitgemäßer Bauten in historischem Gewand erstrebt und folglich nicht die Fixierung historischer, baugeschichtlich exakter Details, sondern der Ausschluss grober Verunstaltung, soweit dies mit wenigen, allgemein verständlichen Festsetzungen

zu erreichen ist.

Die Vorschriften über Dachform orientieren sich an der umgebenden Bebauung beziehungsweise an landschaftsspezifischen Bauformen. Die Ausbildung der Dachaufbauten wird in ihrer Größe beschränkt, um deren untergeordnete Stellung als Ausbauelemente zu erhalten. Um die Dächer in ihrem Querschnitt schmal zu halten und dadurch einen möglichst umfangreichen Blick zum Bodden zu bewahren, werden Dachaufbauten (Gauben) im MI-Gebiet 9 ausgeschlossen.

Grundstücke werden gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche traditionell deutlich abgegrenzt, damit ein Ausufern des öffentlichen Raumes trotz der offenen Bauweise verhindert werden kann. Im Bereich des MI-Gebietes 9 wird eine Maximalhöhe der Einfriedungen angegeben, um einen freien Blick über den Bodden zu sicherzustellen.

4) Wirtschaftliche Auswirkungen

4.1) Wirtschaftliche Entwicklung

Mit der Planung soll Rechtssicherheit für lange erhoffte / beabsichtigte Investitionen im Plangebiet gesichert werden, die zum Einen kurzfristig das lokale Bauhandwerk stützen, zum Anderen mittel- und langfristig im Falle der als Ferienhäuser genutzten Einheiten der Gemeinde Erträge (direkt als Kurabgabe sowie indirekt über Steigerung des Steueraufkommens) sichern werden.

4.2) Soziale Auswirkungen

Die Planung verbessert die Wohnungsversorgung und erleichtert die Eigentumsbildung ortsansässiger Kreise der Bevölkerung. Außerdem werden Beschäftigungsmöglichkeiten kurzfristig bei Umsetzung der Gebäudeinvestitionen wie auch langfristig bei der Bewirtschaftung von Ferienwohnungen geschaffen.

5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

5.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Es gibt keine Hinweise, dass im vorliegenden Einzelfall die Regelvermutung des UVPG nicht zutreffen könnte, bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen eine erhebliche Umweltbelastung erst ab 100.000 qm Grundfläche zu unterstellen bzw. erst ab 20.000 qm Grundfläche für überhaupt wahrscheinlich zu halten.

Das Gebiet liegt im Bereich des 200 m Gewässerschutzstreifens sowie nahe des FFH-Gebietes "Nordrügensch Boddenlandschaft" (EU-Nr. 1446-302). Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch das Vorhaben für die Schutzziele des im Umfeld angrenzende FFH-Gebiet (EU-Nr. 1446-302) "Nordrügensch Boddenlandschaft" nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung zum B-Plan).

Das Plangebiet selbst wird aufgrund der geplanten Nutzung keine über die Plangrenzen hinausgehenden bzw. das FFH-Gebiet beeinträchtigenden Wirkungen verursachen. Die Realisierung des Vorhabens entspricht den Anforderungen des Umfelds, indem im Sinne einer landschaftsschonenden touristischen Nutzung durch eine bewusste Ordnung des Grundstücks die naturnahen Bereiche beruhigt und die Nutzungen in bewusst ausgewählten Arealen konzentriert werden.

Die für die Realisierung des Vorhabens unvermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt wurden durch sorgfältige Prüfung von Planungsvarianten auf das unvermeidbare Maß reduziert. Das grünordnerische Konzept sieht Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs im Plangebiet vor. Der nicht im Untersuchungsraum realisierbare Ausgleich wurde ermittelt und ist als Er-

satzmaßnahme zu realisieren.

Mit der vollständigen Realisierung des grünordnerischen Konzeptes werden die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt rechnerisch ausgeglichen.

5.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

5.2.1) Schutzgut Mensch

Die besondere Lage des Ortes Breege in landschaftlich exponierter Situation mit einer gesunden naturräumlichen Ausstattung bietet ideale Voraussetzungen für einen Wohnstandort.

Im Planbereich wird Baurecht für voraussichtlich ca. 20 neue Gebäude im bisherigen Außenbereich geschaffen, die vorwiegend als Einfamilienhäuser der Deckung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung sowie als Ferienhäuser der Entwicklung des Tourismus dienen werden.

5.2.2) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Unter der Potentiell natürlichen Vegetation versteht man die denkbare Vegetation, welche unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschlichen Eingriff als höchstentwickeltste Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre. Der Vergleich mit der aktuellen Artenausstattung, insbesondere der von Waldgesellschaften, ermöglicht Aussagen über die Naturnähe eines vorgefundenen Bestandes.

Für das Untersuchungsgebiet werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Subatlantische Buchenmischwälder als potentiell natürliche Vegetation benannt.

Zum Zeitpunkt der Kartierung (15.01.2005) wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

2.7 Einzelbaum (BB)

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA): Als ältere Einzelbäume wurden Bäume kartiert, welche einen Stammumfang von > 50 cm aufweisen.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ): Als jüngere Einzelbäume wurden Bäume kartiert, welche einen Stammumfang von < 50 cm aufweisen.

Kopfbaum (BBK): Kopf-Linden straßenbegleitend östlich des boddenparallelen Teils des Hochzeitsberges.

10.1 Staudensaum und Ruderalflur

10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis halbtrockener Standorte (RHU): Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern, ein- und zweijährigen Kräutern auf nicht landwirtschaftlich genutzten Standorten (Wegrainen, Schuttflächen). Hier wurden der westlich die Landstraße begleitende Bereich des Straßengrabens, eine Fläche entlang einer alten Baumreihe sowie der südlich des Wirtschaftsweges das Plangebiet begrenzende Streifen erfasst. Im Bereich südlich des Wirtschaftsweges sowie der Baumreihe sind Müllablagerungen zu finden.

12.1 Acker (AC)

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL): Äcker auf lehmigen bzw. tonigen Böden werden in dieser Einheit erfasst.

13.1 Frei- / Gehölzflächen des Siedlungsbereiches (PW)

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX): Diese Kartiereinheit erfasst nichtlineare Baumbestände oder Baumgruppen im Siedlungsbereich, bzw. mindestens von zwei Seiten an Siedlungsbereiche angrenzend. Die Krautschicht ist meist von nitrophilen Arten geprägt. Es dominieren heimische Baumarten.

13.1.2 Artenarmer Zierrasen (PER): Weite Bereiche der privaten Grundstücke sind als PER kartiert. Im Unterschied zum Ziergarten fehlt es in diesen Bereichen überwiegend an Gehölzstruktur bzw. sonstigen Bepflanzungen.

13.2 Siedlungsgebüsch / -hecke (PH)

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX): Nichtlineare Gebüsche des Siedlungsbereiches mit Dominanz von heimischen Baumarten, Strauchbestände oder z.T. auch einzelne bzw. junge Bäume.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ): Lineare Gehölzbestände des Siedlungsbereiches mit Dominanz von heimischen Strauch- und / oder Baumarten. Schnitt zumeist zweimal jährlich.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW): Lineare Gehölzbestände des Siedlungsbereiches mit Dominanz von nichtheimischen Strauch- und / oder Baumarten. Schnitt zumeist zweimal jährlich.

13.3.3 Nicht- oder Teilversiegelte Freifläche teilweise mit Spontanvegetation (PEU) : In dieser Kartiereinheit werden

geschotterte Flächen erfasst, welche in Teilen durch ständiges befahren kaum Vegetation aufweisen. Die betrifft Straßenräume (Teil des Hochzeitsberges) ebenso wie Nebenflächen.

14.5 Dorfgebiet

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF): Die in dieser Kategorie erfasste Bebauung des Hochzeitsberges ist durch eine konzentrierte straßennahe Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden und -flächen sowie teilweise Kleintierhaltung in Hausnähe geprägt. Die Grünstruktur wird durch Zierpflanzungen und Hecken an den Grundstücksgrenzen dominiert. Die Abgrenzung zum Ziergarten wird mit der zwischen B-Planer und der Bauaufsicht festgelegten Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich beschrieben.

Grundstücke im Außenbereich, welche dieser Kategorie zu geordnet wurden sind durch intensive Nutzungen als Hühnerhof, Lagerplatz, Fahr- oder Parkflächen gekennzeichnet.

14.7 Verkehrsfläche

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder Teilversiegelt (OVU): Durch Nutzung als unbefestigte Grundstückszufahrt bzw. sonstige Verkehrsfläche vegetationsarm.

14.7.5 Versiegelte Straße (Landstraße) (OVL): Die das Gebiet westlich begrenzende Landstraße weist einen mit Asphalt überzogenen Großpflasterbelag auf.

14.7.8 Versiegelte Fläche / Parkplatz (OVP): In dieser Kartiereinheit werden Flächen erfasst, welche durch Pflasterung überwiegend völlig versiegelt sind.

Die vorhandenen Gebäude sind unter dem Begriff "Gebäude" ohne Zuordnung gem. "Anleitung für Kartiereinheiten im Gelände" des Landes M-V aufgeführt.

Bewertung: Der gesamte Bearbeitungsraum ist von menschlicher Nutzung geprägt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind von Wegen zerschnitten bzw. durch anderweitige Nutzung (Sitzplätze, Nebengebäude, Lagern von Bau- und anderen Materialien) gekennzeichnet.

Aufgrund seiner naturräumlichen Situation ist das Gelände reich strukturiert. Das Biotopentwicklungspotential des Areals wird in der Karte zur naturräumlichen Entwicklung des Landes M-V als gering bis mittel eingestuft.

5.2.3) Schutzgut Boden

Die Bodenphysikalischen und -chemischen Eigenschaften präsentieren sich wie folgt. Gemäß Geologischer Karte herrschen im Gebiet Geschiebelehme bzw. -mergel mit überwiegend geringer Wasserdurchlässigkeit bzw. Versickerungseigenschaften vor. Bei den im Plangebiet durchgeführten Bodensondierungen wurden unter der obersten Bodenschicht jedoch holozäne und pleistozäne Sande als Feinsande mit Beimischungen von Mittelsand und teilweise Schluff angetroffen. Im Bereich der Böschungskante selber sind Auffüllungen mit Mittelsand und Beimischungen von Fein- und Grobsand, Schluff, Humus und einzelnen Ziegelresten mit teilweise bis zu 1,9 m nachzuweisen.

Versiegelungen im Bereich der Ziergärten (Terrassen, Schuppen und Nebenanlagen) sowie Schutt- und Unratablagerungen in Randbereichen sind heute als Zeugen einer langjährigen Nutzung der Flächen erkennbar. Altlasten sind gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege nicht bekannt.

Naturnähe: Bei den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen handelt es sich um bereits gestörte Areale, auf welchen durch die Vornutzung teilweise Veränderungen des Oberbodens vorgenommen wurden. Die vorgefundenen Böden weisen keine Seltenheit auf.

5.2.4) Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Gelände 5-10m (gem. Themenkarte Wasser des Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 15 % hoch. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird der Klasse 4 (>10.000 m³/d) zugeordnet. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

Unmittelbar nördlich an das Vorhabensgebiet grenzend befindet sich ein kleiner Weiher mit naturferner Uferausprägung. Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Breeger Bodden, welcher östlich an das Plangebiet grenzt.

Bewertung: Das Grundwasserregime des Plangebietes kann als naturnah angesprochen werden.

Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Untersuchungsgebietes ergeben sich aus den registrierten Voraussetzungen keine Einschränkungen.

5.2.5) Schutzgut Klima/Luft

Rügen gehört großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 K entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz, 1 mm entspricht 1 l/qm). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, dem August, 12 % und auf den trockensten Monat, dem Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt 83 %, auf die Monate Mai und Juni entfallen die niedrigsten Monatsmittel mit 76 %. Die Monate Januar und Dezember sind mit 89 % relative Luftfeuchtigkeit die mit dem höchsten Monatsmittel.

Bewertung: Im Untersuchungsraum herrschen sehr günstige klimatische Bedingungen, welche den Standort für die Wohn- und Erholungsnutzung privilegieren.

5.2.6) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Gemäß gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern wird dem Landschaftsbild der Boddenküste eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit beigemessen. Charakteristisch ist die vom Bodden bzw. den südlichen Bereichen der Gemeinde Breege aus wahrnehmbare Staffelung der vorhandenen Bebauung mit einem prägenden Baumbestand .

Bewertung: Die Lage des Plangebietes im unmittelbaren Bezug zum Breeger Bodden stellt ein hohes Potenzial dar. Es handelt sich um einen sensiblen, Naturraum, welcher mit großer Sorgfalt weiter zu entwickeln ist. Von den Gebäuden entlang des Hochzeitsbergs aus besteht eine Sichtbeziehung zum Bodden. Die Gebäude selbst sind vom Boden aus erlebbar.

5.2.7) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine besonders schützenswerten Kultur- und Sachgüter (Denkmale) verzeichnet.

5.3) Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

5.3.1) Schutzgut Mensch

Hauptziel der Planung ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse ortsansässiger Familien, welche durch die Möglichkeit des Neubaus die Möglichkeit erhalten, innerhalb vertrauter Strukturen die eigenen Wohnverhältnisse und durch den möglichen Ausbau des Tourismus (Ferienhäuser) auch ihre ökonomische Basis zu verbessern.

Die Realisierung des Vorhabens wird sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

5.3.2) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Vorhabensgebiet sind keine besonders schützenswerten Arten- und Lebensgemeinschaften zu finden. Das angrenzende Boddenufer ist als besonders wertvoller Bereich und potentieller Lebensraum des Fischotters zu betrachten.

Der zu erhaltende alte Baumbestand bietet einen wertvollen Lebensraum für relevante Tierarten.

5.3.3) Schutzgut Boden

Das Vorhaben verursacht zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Baufenster bzw. Nebenanlagen. Die vorgefundenen Böden weisen keinen besonderen Wert durch Seltenheit auf. Befestigungen der Oberfläche (Wege, Stellplätze) sind als Teilversiegelungen vorgesehen.

5.3.4) Schutzgut Wasser

Das naturnahe Grundwasserregime des Plangebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich im Gelände.

5.3.5) Schutzgut Klima/Luft

Das Vorhaben wird auf die günstige klimatische Situation des Vorhabensgebietes keine negativen Auswirkungen ausüben.

5.3.6) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Die Fernwirkung des Vorhabensgebietes, insbesondere der Blick vom Bodden aus, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich die erstmals zulässige Bebauung hinter den markanten Gebäuden am Hochzeitsberg entwickelt. Auch die Erholungseignung des Umfeldes wird durch die Maßnahme nicht negativ beeinflusst.

5.3.7) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Belange des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5.3.8) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vom Vorhaben wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Umwelt ausgehen.

5.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle einer Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens wird das Plangebiet seine momentane Nutzung beibehalten, tendenziell würden sich weitere Nebenanlagen (Stellplätze, Schuppen), ggf. auch weitere Stellplätze für Dauercamper etablieren, welche für das allgemeine Ortsbild nicht förderlich wären.

5.4) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1) Maßnahmekonzept zur Vermeidung und Verringerung

Das Vorhaben überplant Flächen des Außengebiets nach § 34, welche derzeit bereits gärtnerisch bzw. durch Bebauung mit Nebenanlagen (Carports, Schuppen, massive Terrassen mit Überdachungen u.ä.) beeinträchtigt sind.

Die zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs möglichen Maßnahmen wurden konzeptionell berücksichtigt.

5.4.2) Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust von Ziergärten sowie Einzelbäumen unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu

Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen - hier Landstraße sowie Straße am Hochzeitsberg - größer/gleich 50m ist. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75. Die jeweils betroffenen Flächenanteile werden wie folgt berücksichtigt:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum-beinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Grünland	9.3.2	880,00	1	1 x 0,75	660,00
Acker	12.1.1	420,00	1	1 x 0,75	315,00
Artenarmer Rasen	13.3.2	4330,00		0,3 x 0,75	974,25
Ziergarten	13.3.4	2930,00	-	0,5 x 0,75	1.098,75
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	14.5.1	1395,00	-	0,3 x 0,75	313,88
Gesamt:					3361,88

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum-beinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	2.7.2	11 x 25,00	1	1,5 x 0,75	309,38
Grünland	9.3.2	310,00	1	1 + 0,5 x 0,75	348,75
Ruderal Staudenflur	10.1.2	270,00	1	1 + 0,5 x 0,75	303,75
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	13.1.1	490,00	1	1,5 x 0,75	551,25
Artenarmer Rasen	13.3.2	1.245,00	-	0,3 + 0,5 x 0,75	747,00
Artenarmer Rasen		315,00		0,3 + 0,2 x 0,75	118,13
Ziergarten	13.3.4	650,00	-	0,5 + 0,5 x 0,75	487,50
Acker	12.1.1	240,00	1	1 + 0,5 x 0,75	270,00
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	13.2.3	40,00		1,5 + 0,5 x 0,75	60,00
Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzen	13.2.4	140,00	1	1 + 0,5 x 0,75	157,50
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	14.5.1	1.205,00	-	0,3 + 0,5 x 0,75	723,00
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	14.7.3	15,00	-	0,1 + 0,5 x 0,75	6,75
Gesamt:					4083,01

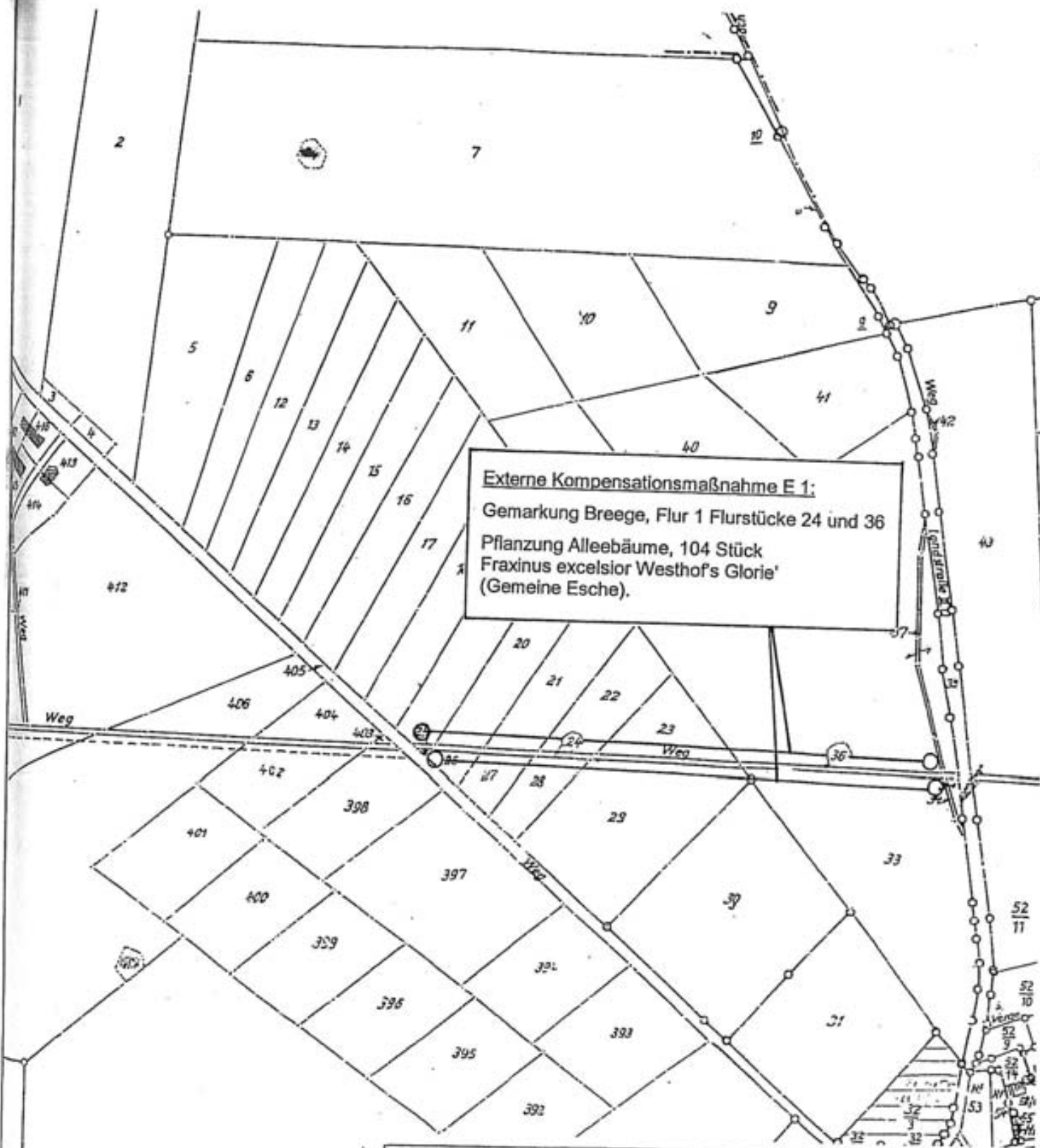
Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.361,88 Kompensationsflächenpunkte
<u>Biotopbeseitigung mit Totalverlust</u>	<u>4.083,01 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteinriff:	7.444,89 Kompensationsflächenpunkte

5.4.3) Ausgleichsmaßnahmen

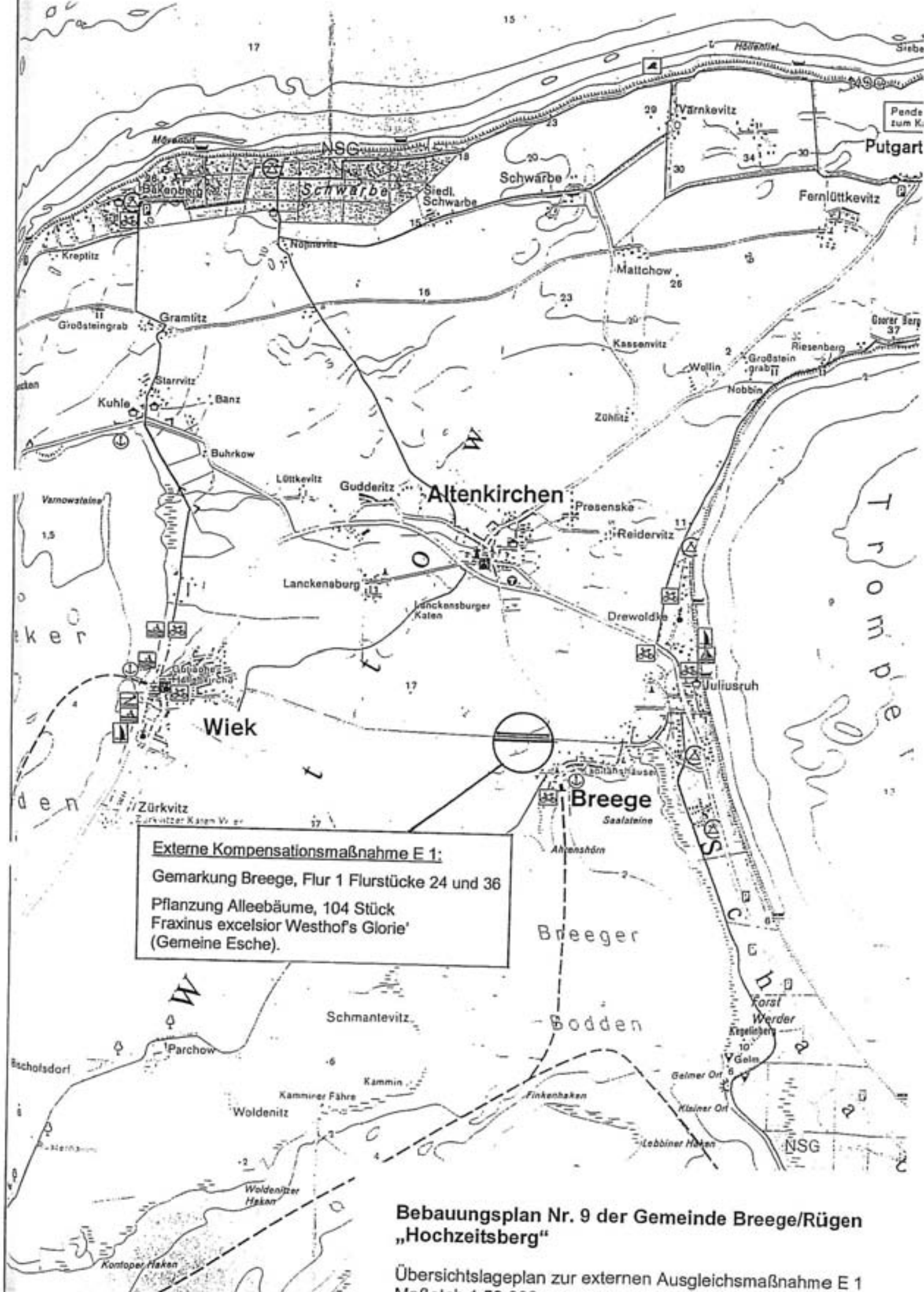
Die Baumreihe entlang der Landstraße nach Lobkevitz ist durch Neupflanzung von 11 Bäumen zu komplettieren. Entlang der südlichen Straße sowie im Bereich des geplanten Parkplatzes werden 8 neue Bäume als Baumreihe gepflanzt.

Die teilweise gärtnerische Gestaltung der Mischgebietsflächen 1-5 (der rechnerische Ansatz berücksichtigt 50 % der mit keiner anderen Funktion belegten Freifläche) wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.



Breege Flur 1
 1:12.000

nordprojekt		thomas nießen	
Freischaffende Architekten und Ingenieure, Reg.-Nr.: 245-91-1-a			
Fachbereich: Landschafts- und Freiraumarchitektur			
Dipl.-Ing. Thomas Nießen, Johanniskirchstr. 3, 18546 Sassnitz, Tel: 038392-22703			
Büro Binz: Margaretenstr. 3, 18609 Binz, Tel: 038393-3760, Fax: 038393-32430			
E-Mail: ThomasNießen@nordprojekt.com			
Bauherr: Amt Nord - Rügen, Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagord			
Objekt: B - Plan Nr. 9 "Hochzeitsberg" der Gemeinde Breege			
Zeichnung:		Proj.-Nr.:	
Externe Ausgleichsmaßnahme		LA 04/01	
		Maßstab:	
		ohne	
		Leistungsphase:	
Architekt:	bearbeitet:	Bauherr:	Datum:
			Blatt-Nr.:



Weiterhin wird die Anlage eines Schutzstreifens als Grenze zwischen der gärtnerischen Nutzung der boddenorientierten Grundstücke und dem als § 20-Biotop im Sinne des Naturschutzgesetzes M-V geschützten Breeger Boddens mit seinen Uferbereichen als kompensationsmindernde Maßnahme angesehen.

Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m²	Wert-stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Baumreihe (Ergänzung straßenbegleitender Baumreihen)	19 x 25,00	2	2	1,0	950,00
Kompensationsmindernde Maßnahme; Anlage von Hausgärten aus PER	2165,00	-	0,5	0,5	541,25
Kompensationsmindernde Maßnahme Hausgärten aus PGZ	1465,00	-	0,5	0,5	366,25
Kompensationsmindernde Maßnahme Hausgärten aus ODF	697,50	-	0,5	0,5	174,38
Kompensationsmindernde Maßnahme Wiesenstreifen aus PGZ	960,00	-	0,5	0,5	240,00

Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):

2271,38

Externe Kompensationsmaßnahme E 1:

Pflanzung einer Allee aus insgesamt 104 Stück *Fraxinus excelsior* Westhof's Glorie' (Gemeine Esche) zwischen Breege und Wiek auf den Flurstücken 24 und 36 der Gemarkung Breege, Flur 1. Die 3-jährige Entwicklungspflege ist Bestandteil dieser Maßnahme.

Ermittlung des Flächenäquivalent für die Externe Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui-valent
Pflanzung einer Allee zwischen Breege und Wiek Baumart <i>Fraxinus excelsior</i> (104 Stück)	104 x 25,00	2	2	1,0	5.200,00

5.4.4) Bilanzierung

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 7.444,89 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 2.271,38 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 5.173,51 Kompensationsflächenpunkten ist als externe Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Für die Pflanzung von 104 Alleebäume wurde ein Wert von 5.200,00 Kompensationsflächenpunkten ermittelt. Die rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ergibt einen Überschuss von 26,49 Kompensationsflächenpunkten.

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

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen.

Breege, 01.08.2005

ausgefertigt am 15.9.2005

