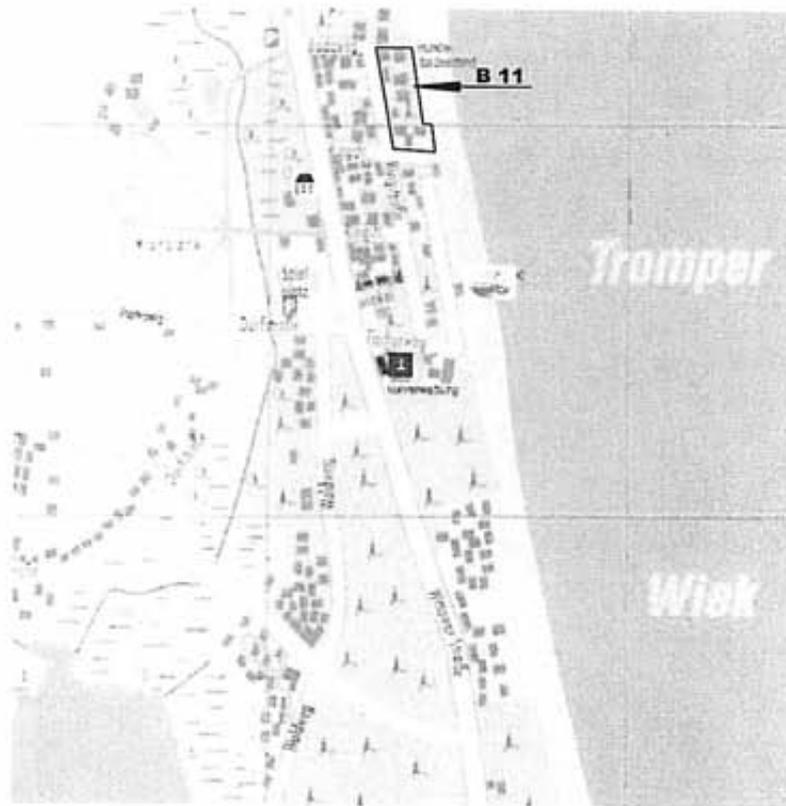


GEMEINDE BREEGE

Übersichtsplan



SATZUNG

Stand vom: 07.03.2007

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.11 "Badeweg Juliusruh"

Planung:



Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing.(FH) Jörg Nalenz

Stadt- und Landschaftsplanung - Architektur und Statik - Abgeschlossenheitsbescheinigungen - Visualisierung

Damaschkeweg 107 • 18437 Stralsund • Fon: 03831/494588 • Fax: 482350 • Mobil-Fon: 0170/3213800

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELSETZUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS.....	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
3	PLANUNGSVORGABEN.....	5
4	BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG.....	6
4.1	DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG.....	6
4.2	VERKEHRSERSCHLIESSUNG.....	6
4.3	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	6
4.4	NATUR UND LANDSCHAFT, GRUNBESTAND.....	6
4.5	IMMISSIONSSITUATION.....	7
4.6	ALTLASTEN.....	7
5	INHALT DES PLANES.....	7
5.1	BEBAUUNGS- UND GRUNORDNERISCHES KONZEPT.....	7
5.2	FLACHENBILANZ.....	8
5.3	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	8
5.4	ERSCHLIESSUNG.....	9
5.5	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	9
5.6	NATUR UND LANDSCHAFT, GRUNPLANUNG.....	9
5.7	WALD.....	11
5.8	IMMISSIONEN.....	11
5.9	ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
6	HINWEISE.....	12
7	MASSNAHMEN ZUR GRUND- UND BODENORDNUNG.....	13
8	MASSNAHMEN DER PLANREALISIERUNG.....	13
9	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	13
10	BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSABLAUF.....	14
11	RECHTSGRUNDLAGEN.....	14
12	UMWELTBERICHT UND GRUNORDNUNGSPLAN.....	14
13	ANLAGEN.....	15

1. ANLASS, ZIELSETZUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Insel Rügen ist eine Tourismusregion von hervorragender Bedeutung. Ständig wachsender Zuspruch bei Kurz- und Langzeiturlaubern garantieren eine zunehmende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Erholungsstandorten zu allen Jahreszeiten.

Die Gemeinde Breege-Juliusruh, die seit dem 13.03.1996 als Seebad eingestuft wurde und sich laut regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 in einem Tourismusschwerpunktraum und Vorsorgeaum für Naturschutz und Landschaftspflege befindet, ist stetig um Weiterentwicklung als Seebad bemüht.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Badeweg Juliusruh“ der Gemeinde Breege ist die marode Bausubstanz der Ferienhäuser in Leichtbauweise auf den voll erschlossenen Grundstücken der Flurstücke 107/18 bis 107/21, das fehlende Baurecht für das sonstige Sondergebiet SO 2 – Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung („Strandidyll“) und geschuldet der Tatsache, dass der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1 „Ringstraße“ der Gemeinde Breege-Juliusruh, der diese 6.554 m² große Teilfläche mit der öffentlichen Verkehrsfläche (Ringstraße) von 520 m² mit beinhaltet, nicht zur Rechtskraft gelangte.

Städtebauliche Zielsetzung für die Neuplanung ist die Ausweisung der nördlichen Grundstücke als Sondergebiet SO 1 – Ferien, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 4 BauNVO), in dem eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern ermöglicht wird und die Ausweisung des südlichen Grundstücks („Strandidyll“) als sonstiges Sondergebiet SO 2 – Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO), in dem Hotels, Pensionen und Ladeneinrichtungen in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden können.

Am 31.01.2006 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Badeweg Juliusruh“, entstanden aus dem nordöstlichen Teilgebiet des nicht weitergeführten B-Planes Nr. 1 „Ringstraße“.

Die Kosten für die Vorbereitung, Planung und Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahren wird von den Eigentümern bzw. von den Erbbauberechtigten übernommen. Rechtliche Absicherung dafür bietet der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB, der am zur Unterzeichnung kam.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Breege-Juliusruh. Diese Gemeinde liegt im Norden der Insel Rügen und im speziellen, im südlichen Teil der Halbinsel Wittow.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Juliusruh. Innerörtlich verläuft das Plangebiet entlang westlich des landseitigen Dünenfußes, also in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Zur Ostsee wird das Plangebiet mit Gehölzen und Bäumen bewachsenen Dünen (Küstenwald) abgegrenzt.

Es erstreckt sich im Norden vom Südrand des fußläufigen Badeweges (Südgrenze des Flurstückes 107/10), im Osten durch den landseitigen Dünenfuß (Westgrenze der Flurstücke 107/9 und 110), im Süden durch die Ringstrasse (Flurstücke 96 und 97) und im Westen durch die Ostgrenze des Badeweges (Flurstücke 18 und 93).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 96 teilweise, 97 teilweise, 98 bis 103, 107/5 und 107/18 bis 107/35 in der Flur 5, Gemarkung Presenske.

Das Planungsgebiet umfasst ein ca. 0,71 ha großes Areal.

Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgröße in m ² *)
96 (teilweise)	152
97 (teilweise)	368
98	558
99	900
100	130
101	142
102	35
103	29
107/5	336
107/18	549
107/19	338
107/20	294
107/21	220
107/22	583
107/23	108
107/24	190
107/25	116
107/26	208
107/27	331
107/28	1
107/29	285
107/30	42
107/31	332
107/32	204
107/33	169
107/34	286
107/35	168
Summe:	7.074

*) Angaben laut Liegenschaftskataster – Liegenschaftsbuch – Liste 613 vom Kataster- und Vermessungsamt Rügen, Arkonastraße 6, 18528 Bergen auf Rügen

Plangrundlage ist ein digitalisierter Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung vom 12.09.2005 vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königstrasse 11, 18528 Bergen auf Rügen.

3. PLANUNGSVORGABEN

Das geplante Vorhaben ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen.

Da im Bebauungsplan für den Planbereich ein Sondergebiet Ferien (Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet, Gebiete für die Fremdenbeherbergung und Einkaufsmöglichkeiten nach § 11 BauNVO dargestellt sind, steht die geplante Nutzung des B-Planes nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Breege-Juliusruh, das heißt, der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen FNP (§ 8 Abs. 2).

Der FNP, vorbereitender Bauleitplan, der die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt (§ 5 BauGB).

Das Plangebiet ist laut Änderungsverordnung Nr. 10 des Landkreises Rügen vom 01. Juni 1996 nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ befindlich.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen berührt das Plangebiet keine weiteren Naturschutzobjekte bzw. Naturschutzgebiete im Sinne der §§ 22 – 26 LNatG M-V. Weiterhin ist der Behörde in dem Plangebiet nichts über den Artenschutz und über das Vorhandensein von geschützten Biotopen bekannt. FHH-Gebiete befinden sich im großen Abstand zum Plangebiet.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit außerhalb des Plangebietes erfolgen, so der Vorschlag der UNB Landkreis Rügen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V im 200 m Gewässerschutzstreifen. In Zusammenhang mit dem nicht weitergeführten B-Plan Nr. 1 „Ringstraße“, der das derzeitige Plangebiet mit beinhaltet, wurde bereits mit Bescheid (GW-98/1) der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rügen, die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten zum Gewässerschutzstreifen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 des 1. NatG M-V erteilt. Für dieses Planverfahren ist der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß LNatG M-V jedoch neu zu stellen. Eine Genehmigung wird nach Aussage der UNB in Aussicht gestellt.

Weiterhin liegt bereits ein Bescheid vom 04.04.2002 über die Zulassung von Ausnahmen im Küstengebiet gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN) vor, der im Inhalt die Errichtung von baulichen Anlagen im Küstengebiet zulässt. Auch hier ist der Antrag auf Ausnahmegenehmigung o. g. Gesetzes für das gesamte Plangebiet neu zu stellen.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich nach Aussagen des Forstamtes Bergen mit Sitz in Werder kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG). Für den vorhandenen Baumbestand gilt daher die Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen vom 06.02.2003. Bei Notwendigkeit einer Baumfällung, insbesondere durch die Errichtung von Neubauten sind Anträge auf Baumfällung bei der UNB in Bergen auf Rügen zu stellen.

4. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG

Das Plangebiet umfasst derzeit im nördlichen Teil private Grundstücke, die mit eingeschossigen Ferienhäusern zum größten Teil in Leichtbauweise bebaut sind und im südlichen Teil private Grundstücke, die eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohn- und Beherbergungsgebäude mit Restaurantbetrieb aufweisen.

In der Umgebung schliesst sich nördlich des Plangebietes der unbefestigte Badeweg und dahinter Wald, östlich Küstenwald und eine die Ostsee begleitende Düne, die am Dünenkamm eine Höhe zwischen 3,40 und 5,50 m misst, an. Im Süden und im Westen grenzen eine öffentliche Straße an das Bebauungsplangebiet an.

4.2 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist erschlossen, zum einen aus dem westlich angrenzenden Badeweg, der die Bungalowgrundstücke erschließt, zum anderen aus der südlich angrenzenden Ringstraße, die das Haus „Strandidyll“ erschließt. Parkstellflächen für die „Strandidyll“-Besucher werden auf den vorhandenen befestigten und unbefestigten privaten Parkplätzen bereitgestellt.

Nördlich des Plangebietes verläuft direkt zur Küste bzw. zum Strand ein fußläufiger Weg.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen (siehe Planzeichnung) sind von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhalten. Zufahrten sind unbefestigt.

4.3 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Versorgungsleitungen, an die bereits angeschlossen ist, liegen für Elt, Gas, Trinkwasser und Abwasser im Badeweg bzw. in der Ringstraße. Die Löschwasserversorgung kann zum einen über das öffentliche Netz, über Hydranten erfolgen. Der am nächsten liegende Hydrant befindet sich ca. 160 m vom Badeweg nördlich an der Landstraße (rechtsseitig) nach Altenkirchen. Zur Gewährleistung einer effektiven Brandbekämpfung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich (Techn. Regeln W 405). Zum anderen ist eine Löschwasserversorgung aus der unmittelbar benachbarten Ostsee möglich, über Saugpumpen, so die Auskunft des ZWAR. Das anfallende Niederschlagswasser im SO 1-Gebiet verbleibt auf dem Grundstück. Die Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit = Maß für die Durchflussmenge je Flächen- und Zeiteinheit [Filtergeschwindigkeit]) in wassergesättigten Böden ist hoch.

4.4 NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNBESTAND

Das Plangebiet ist aufgrund der z. Zt. erfolgenden Bebauung mit 3 Ferienhäusern in unmittelbarer Nähe, am Badeweg, im Siedlungsgebiet gelegen. Der gesamte Bereich fällt in den 200 m Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V. Eine Errichtung bzw. eine Änderung von baulichen Anlagen ist in Aussicht gestellt; bereits unter Pkt. 3. ausführlich erläutert.

Aufgrund der im Plangebiet im Bestand befindlichen baulichen Anlagen wird eine leichte grundflächenbezogene Vergrößerung der Neubauten im SO 1-Gebiet bis zum 90 m Schutzstreifen und im SO 2-Gebiet bis zum 115 m Schutzstreifen als vertretbar angesehen.

Der vereinzelte Baumbestand im Plangebiet ist hauptsächlich durch Nadelbäume, Kiefern geprägt. Laubbäume, wie Eichen, Ahorne und Linden sind weitaus seltener anzutreffen. Im SO 1-Gebiet hat sich die Bodenvegetation, hervorgerufen durch die freizeit- und erholungsspezifische Nutzung der einzelnen Grundstücke und der damit verbundenen Zierrasensaat mehr und mehr zu einem Biotoptyp - artenarmer Zierrasen entwickelt.

Nur spärlich wird die mit artenarmem Zierrasen bedeckte Bodenschicht durch Herbstlöwenzahn, Spitz-Wegerich und Gemeinen Huflattich durchzogen.

Im SO 2-Gebiet ist der Biotoptyp – Trittflur am zutreffendsten. Die Flächen, die eine bauliche Veränderung erfahren sind über Jahrzehnte lang als unbefestigte Parkflächen für Pkw's genutzt worden.

Nach Aussage der UNB befinden sich im Plangebiet keine seltenen oder in ihrem Bestand bedrohten Pflanzen und Tiere (Bundesartenschutz-Verordnung), ebenso auch keine geschützten Biotope.

Das Wohnbauland-Gebiet wird in ihrer ökologischen Wertigkeit als fast gleich charakterisiert.

a) für das SO 1-Gebiet: artenarmer Zierrasen mit einer Fläche von insgesamt 4.760 m² wurde ein Kompensationserfordernis von 0,5 gewählt, ebenso

b) für das SO 2-Gebiet: Trittflur mit einer Fläche von insgesamt 1.794 m² wurde ein Kompensationserfordernis von 0,5 gewählt.

Für das Plangebiet ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ vorgenommen worden.

Das Kompensationsflächenäquivalent des betroffenen Bestandes beträgt 0,05.

4.5 IMMISSIONSSITUATION

Der Badeweg und die Ringstraße sind verkehrlich fast ausschließlich über den Zielverkehr der angrenzenden Bebauung belastet. Dabei ist das Befahren des Badeweges nur für Anlieger gestattet, ausgenommen Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 30 km/h. Der Verkehr wird als unbedeutend eingestuft. Durch die angrenzenden Verkehrswege sind keine Immissionen zu erwarten, die eine Überschreitung der Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts zur Folge hätten.

4.6 ALTLASTEN

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

5 INHALT DES PLANES

5.1 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Plangebiet ist unterteilt in Sondergebiet SO 1–Ferien und sonstiges Sondergebiet SO 2.

Sondergebiet SO 1 - Ferien:

Bauplanerisch sieht das Sondergebiet SO 1–Ferien, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 4 BauNVO), eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern vor.

Grünordnerisch gesehen, beinhaltet das SO 1-Gebiet außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen private Grünflächen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit erhalten bleiben.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 :

Bauplanerisch sieht das sonstige Sondergebiet SO 2, Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO), in dem Hotels, Pensionen und Ladeneinrichtungen errichtet werden sollen, in maximal zweigeschossiger Bauweise vor.

Grünordnerisch gesehen, beinhaltet das SO 2-Gebiet außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen mit Trittplatz bedeckte Bodenflächen. Die privaten Parkstellflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu errichten.

Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Wie schon genannt, ist der Anlass der B-Planung, die marode Bausubstanz der Ferienhäuser in Leichtbauweise im SO 1-Gebiet und die Veränderung und Erweiterung des Hauses „Strandidyll“ im SO 2-Gebiet. Zur landschaftlichen Einbindung bleiben alle Kiefern, Ahorne, Eichen und eine Linde innerhalb des Plangebietes erhalten bzw. werden bei Abgang durch Neupflanzungen ersetzt.

5.2 FLÄCHENBILANZ

Tab. : Bilanz der Flächennutzungen

Geltungsbereich Bebauungsplanes	Flächen in m ²
Wohnbauland:	
a) SO 1-Ferien-Sondergebiet (GRZ 0,25) mit:	4.760
b) SO 2-sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,6) mit:	1.794
Öffentliche Verkehrsfläche:	
Ringstraße aus teilweisen Flurstücken 96 und 97	520
Gesamtfläche Plangebiet	7.074

5.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Sondergebiet SO 1-Ferien:

Im nördlichen Teil des Plangebietes, wo sich freistehende eingeschossige Ferienbungalows im Bestand befinden, wird ein Sondergebiet SO 1-Ferien nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, festgesetzt.

Es ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach § 16 BauNVO für Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von maximal 5,50 m begrenzt. Ein weiteres Höhenmaß zum Ausschluss überdimensionierter Baukörper ist die Traufhöhe, die für einen Bereich zwischen 2,4 bis 3,5 m festgesetzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des SO 1-Gebietes auf maximal eines begrenzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht zulässig.

Da das SO 1-Gebiet von lockerer Bebauung geprägt sein soll, ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO und Einzelhäuser nach § 22 Abs. 2 festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO 2:

Der südlichen Teil des Plangebietes ist als sonstiges Sondergebiet SO 2, Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO), in dem Hotels, Pensionen und Ladeneinrichtungen errichtet werden sollen, festgesetzt.

Es ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist auf 1,5 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach § 16 BauNVO mit einer Firsthöhe von maximal 12,00 m begrenzt. Ein weiteres Höhenmaß zum Ausschluss überdimensionierter Baukörper ist die Traufhöhe, die für einen Bereich zwischen 2,4 bis 9,5 m festgesetzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des SO 2-Gebietes auf maximal zwei begrenzt.

Im SO 2-Gebiet ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet gilt weiter:

- a) Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
- b) Mit der Begrenzung der Höhen sollen außerdem die Proportionen der Häuser im notwendigen Maße reguliert werden.
- c) Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessenen HN-Punkte, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß zu den eingemessenen nächstliegenden HN-Höhenpunkten. Der maßgebliche untere Bezugspunkt wird im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsverfahren festgesetzt.
- d) Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschos.
- e) Die Stellung der Häuser ist mit der Hauptfirstrichtung parallel und auch rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

5.4 ERSCHLIESSUNG

Zwischen Bestand und Planung ist kein Unterschied zu verzeichnen, ergänzend siehe auch Pkt. 4.2.

Im SO1-Gebiet ist eine Versiegelung der Zufahrten unzulässig. Somit wird der Eingriff in Landschaft und Natur so gering wie möglich gehalten.

5.5 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Alle Medien liegen bereits auf den einzelnen privaten Grundstücken, ergänzend siehe auch Pkt. 4.3.

5.6 NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNPLANUNG

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V im 200 m Gewässerschutzstreifen.

Im 200 m Küstenschutzstreifen ist es unzulässig bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. In Zusammenhang mit dem nicht weitergeführten B-Plan Nr. 1 „Ringstraße“, der das derzeitige Plangebiet mit beinhaltet, wurde bereits mit Bescheid (GW-98/1) der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rügen, die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten zum Gewässerschutzstreifen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 des 1. NatG M-V erteilt.

Für dieses Planverfahren ist der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß LNatG M-V jedoch neu zu stellen. Eine Genehmigung wird nach Aussage der UNB in Aussicht gestellt, da eine Verkleinerung der Baufelder für den Ersatzneubau von Ferienhäusern im vorliegenden Entwurf vorgenommen wurde.

Auch durch eine geringfügige flächenmäßige Vergrößerung der Bebauung auf den bebauten Grundstücksflächen, die zwar in diesem Entwurf (vom 15.07.2006) stark eingegrenzt und reduziert wurden (ca. 12 m x 12 m Baufelder auf 8 m x 8 m reduziert) besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung bislang offener Bodenflächen und der sich dadurch verändernden Abflussmöglichkeit des Niederschlagswassers. Diese stellt einen Eingriff im Sinne des BauGB dar, der nach den gesetzlichen Bestimmungen im Land Mecklenburg-Vorpommern kompensiert werden muss.

Aus Biotopschutzsicht haben die unversiegelten (offenen) Bodenflächen einen geringen Wert (Wertstufe 0). So gehen im SO 1-Gebiet Bodenflächen mit dem Biotoptyp – artenarmer Zierrasen und im SO 2-Gebiet Flächen mit dem Biotoptyp – Trittflur verloren (Totalverlust).

Im SO 1-Gebiet ist in der Vergangenheit durch Zierrasensaaten jetzt nur noch ein Biotyp, nämlich artenarmer Zierrasen vorzufinden. Im SO 2-Gebiet ist im Grundstücksbereich der geplanten baulichen Veränderungen nur der Biotoptyp, Trittflur vorhanden. Diese unbefestigten Flächen werden schon Jahrzehnte lang zum Parken von Pkw's genutzt.

Seltene floristische und faunistische Besonderheiten wurden bei der Begehung am 11.08.2005 im Plangebiet nicht festgestellt. Die vorhandenen Bäume sind nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen vom 06.02.2003 geschützt.

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird innerhalb des Sondergebietes SO 1-Ferien (nördlicher Teil des Plangebietes) die GRZ auf 0,25 reduziert (im Entwurf vom 27.10.2005 wurde noch eine GRZ 0,3 festgesetzt) und eine Überschreitungsmöglichkeit für beide SO – Gebiete ausgeschlossen.

Durch die geplante Massnahme erfolgt ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild, da die Baukörper eine geringfügige Vergrößerung in der Grundfläche bei geringer Erhöhung der First- und Traufhöhe erhalten.

Der Ausgleich über die Neupflanzungen von Einzelbäumen erfolgt außerhalb des Plangebietes mit der Ausnahme, dass für das SO 1 die Baumpflanzung auch im Geltungsbereich des B-Planes erfolgen kann. Es sind insgesamt 10 standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Mindestqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen. Dabei entfallen auf das SO 1-Gebiet 4 Baumpflanzungen und auf das SO 2-Gebiet 6 Baumpflanzungen. Die Festsetzung der Stammumfänge der Baum-pflanzungen soll eine rasche Eingrünung am Pflanzstandort gewährleisten und führt in kürzester Zeit zum Kompensationserfolg des Eingriffs. So ist geplant, die Bäume am Standort Parkplatz (Gemeinde Breege-Juliusruh, Gemarkung Presenske, Flur 2, Flurstück 4/1) am Ortsausgang Juliusruh in Richtung Altenkirchen als nördliche Umgrenzung zu pflanzen. Dabei ist der derzeitige Boden (Aufschüttung) auf einen Durchmesser von 3,91 m der Kreisscheibe (Fläche von 12 m²), entsprechend der zu pflanzenden Baumart in erforderlicher Tiefe auszutauschen, das Bewässerungsdargebot auf 3 Jahre sicherzustellen und einen natürlichen Anprallschutz (z. B. Windbruchholz) vor den Bäumen zu errichten.

Für das Plangebiet ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ vorgenommen worden.

Das Kompensationsflächenäquivalent der Planung beträgt 0,05.

Für den Baumbestand im Plangebiet wurde festgesetzt, dass in Anlehnung an den aktuell bestehenden Baumschutzstatus nach der gültigen Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen vom 06.02.2003 eine Nachpflanzungspflicht bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht, d. h., dass standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsdargebot zu sichern sind.

5.7 Wald

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz, jedoch grenzt er im Norden und Osten unmittelbar an.

Bei der Vorortbesichtigung durch die Landesforst M-V, Forstbehörde Malchin am 27.04.2006 wurde beschlossen, dass durch die zu erwartende Endhöhe der Kiefern im benachbarten Waldbestand und durch die Existenz von Gebäudebestand eine Verringerung des Waldabstandes auf 17 m festgesetzt wurde.

Die Baufelder im SO 1-Gebiet wurden gegenüber dem 1. Entwurf (Stand 27.10.2005) stark eingeschränkt. Sie gestatten eine geringfügige Vergrößerung der Grundflächen der Ferienhäuser. Die Lage der einzelnen 8 m x 8 m – Baufelder wurde mit der Forstbehörde abgestimmt.

Innerhalb des 17 m Waldabstandes im SO 1- und SO 2-Gebiet sind Stellflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Alle ostseitig befindlichen Leichtbau-Schuppen sind aus dem 17 m Waldabstandsbereich umzusetzen.

5.8 IMMISSIONEN

Zwischen Bestand und Planung ist kein Unterschied zu verzeichnen, ergänzend siehe auch Pkt. 4.5.

Es ist der gleiche Zielverkehr zu verzeichnen, wie im Bestand, d. h., es ist die gleiche Anzahl von Anliegern, die weiterhin ihre Grundstücke anfahren.

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäss der Ermächtigungsklausel für die Ländergesetzgebung in § 9 (4) BauGB im § 86 (4) der LBauO M-V geregelt. Danach sollen unter Wahrung der Eigenarten der näheren Umgebung aber auch zur Weiterentwicklung des besonderen Ortsbildes an dieser Stelle allgemeine Gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Bebauung im Sondergebiet SO 1-Ferien, das der Erholung dient, soll einen einheitlichen Charakter erhalten, d.h., es erfolgt eine Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Ferienbungalows.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2, Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung wird eine Bebauung mit Hotels, Pensionen und Ladeneinrichtungen in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Allgemeine Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 LBauO-MV

Innerhalb des SO 1-Gebietes sind nur flachgeneigte Sattel-, Walm und Zeltdächer mit maximaler Dachneigung von 28° zulässig.

Innerhalb des SO 2-Gebietes sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° - 45° und Mansarddächer mit maximal 70° zulässig.

Nurdachhäuser sind unzulässig.

Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6010, 6029, 7016 und 9021 zulässig.

Zusätzlich sind im SO 1-Gebiet Dachbegrünungen zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind Klinker in materialeigenen Farben und Putze im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1018, 1021, 5002, 5010, 5012, 6002 und 6018 zulässig.

Warenautomaten

Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im SO 2-Gebiet zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine maximale Werbeflächengröße für das SO 1-Gebiet von 0,50 m² und für das SO 2-Gebiet von 2,00 m² besitzen.

Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten

Die Befestigung von Stellflächen und Zufahrten (nur SO 2-Gebiet) ist mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Die befestigten Flächen haben somit einen hohen optischen Grünanteil.

Befestigungen mit Betonier- oder Asphaltierungen sind unzulässig.

6 HINWEISE

- a) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GS M-V GL Nr. 2130-9) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.
- b) Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der Ausgleich-Bilanzierung ist Bestandteil der Begründung.
- c) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäss § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- d) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäss § 11 Denkmalschutzgesetz M-V, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumassnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
- e) Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- f) Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen liegen vom Vermessungsbüro vor, welches die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- g) Eingemessene HN-Höhenknoten liegen vom Vermessungsbüro flächendeckend den geplanten Bereichen baulicher Anlagen vor. Diese Festsetzung ist rechtseindeutig, weil keine Geländeregulierungen vorgenommen werden.

7 MASSNAHMEN ZUR GRUND- UND BODENORDNUNG

Die Bodenordnung erfolgte auf privatrechtlicher Basis. Grundstücke befinden sich zu einem Teil in Privatbesitz, zum anderen in Erbbauberechtigung.

8 MASSNAHMEN DER PLANREALISIERUNG

Die Planrealisierung des Plangebietes obliegt jedem einzelnen Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten.

Grünausgleichmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren.

9 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für die Planvorbereitung und -realisierung wurde eine Bauherrngemeinschaft aus Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten gegründet.

- Die Kosten der Erarbeitung des B-Planes durch das beauftragte Planungsbüro trägt privatrechtlich per Planungsvertrag die Bauherrngemeinschaft zu allen Teilen.
- Die Kosten für den Ausgleich, der Neupflanzung von 10 Einzelbäumen teilen sich wie folgt auf:
 - 6 Einzelbäume durch den Bauherrn des SO 2-Gebietes
 - 4 Einzelbäume durch die Bauherren des SO 1-Gebietes

10 BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF

1. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.01.2006 von der Gemeindevertretung gefasst worden.
2. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am *7.12.05* erfolgt.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch öffentliche Bürgerinformation am *31.1.06* erfolgt.
4. Die Beteiligung der zuständigen Behörde für Raumordnung und Landesplanung ist für *am 12.2.06*geplant. *erfolgt*
5. Auslegung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*erfolgt*.....
6. Abwägung Träger öffentlicher Belange*erfolgt*.....
7. Erneute Auslegung im*/*.....
8. Erneute Abwägung Träger öffentlicher Belange*/*.....
9. Satzungsbeschluss ist für März 2007 geplant. (*geplant am 6.3.07; ergänzt am 20.6.07*)

11 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GS M-V GL Nr. 2130-9).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) und das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) und das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) dar.

12 UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Siehe unter Pkt. 13. ANLAGEN

13 ANLAGEN

- **Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Grünordnungsplan mit Begründung**

Stralsund, 07.03.07
.....
(Ort, Datum)

Planungsbüro:
Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Jörg Nalenz

J. Nalenz
.....
(Jörg Nalenz)

Gemeinde Breege

B. Kuntze
.....
(B. Kuntze, Bürgermeister)

