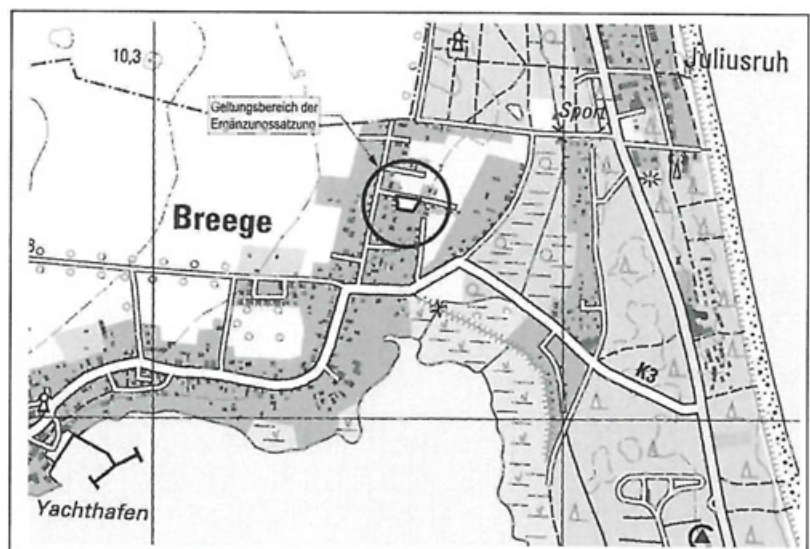

Gemeinde Breege

Ergänzungssatzung „Parkweg II“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Breege**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Rechtliche Grundlagen	2
1.4	Verfahren	2
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Technische Ver- und Entsorgung	4
3.1	Wasser und Abwasser	4
3.2	Energieversorgung	4
3.3	Kommunikation	5
3.4	Entsorgung	5
3.5	Straßenverkehr	5
3.6	Leistungsrechte	5
4	Immissionsschutz	5
5	Hinweise	5
6	Artenschutz	6
7	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	6
7.1	Biotoptypen und deren Flora	6
7.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	7
7.3	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	8
7.4	Entwicklung der Kompensationsflächen	8



1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Parkweg II“ der Gemeinde Breege erfolgt die Überplanung einer 960 m² großen Fläche südlich einer vom „Parkweg“ abgehenden Stichstraße für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung.

Die von der Satzung betroffene Fläche befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Breege. Die derzeit nicht bebauten Bereiche liegen zwischen vorhandener Wohn- und Ferienhausbebauung und werden als Hausgarten genutzt. Die Erschließung ist gesichert, bei der Straße „Parkweg“ handelt es sich um eine befestigte Straße.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung soll der westliche Teil des Flurstücks 102/1 der Flur 2 in der Gemarkung Breege in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS.1509).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S.66).

1.4 Verfahren

Mit der Satzung soll die Fläche am „Parkweg“ im Hauptort der Gemeinde Breege in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Errichtung von einem Einzelhaus ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Etwa 350 m südlich liegt das FFH-Gebiet "Nordreügensche Boddenlandschaft" (DE 1446-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet "Binnenbodden von Rügen" (DE 1446-401) und ca. 900 m nordöstlich liegt das FFH-Gebiet "Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow



und Arkona" (DE 1345-301). Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das Vereinfachte Verfahren durchgeführt.

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 960 m² künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand richten. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergibt sich ein neues Baugrundstück.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gem. § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohn- und Ferienhausnutzungen mit kleineren Hausgärten prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude zulässig.

Weiterhin ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf der Ergänzungsfläche zulässig. Ebenso prägt der Bestand das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschosszahl mit einer eingeschossigen Bebauung eindeutig vor.

Jedoch lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte (Grundfläche GR bzw. Grundflächenzahl GRZ) keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher unter der o. g. angestrebten Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Aufsiedlung eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 150 m², um sich im Rahmen des ansonsten prägenden Bestandes der direkten Umgebung zu bewegen. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen (Baugrenzen) erfolgt in der Flucht und Tiefe der westlich vorhandenen Bebauung.

Die Firsthöhe wird auf 11,45 m und die Traufhöhe auf 6,65 m über Höhengnull (HN) begrenzt. Dies orientiert sich an der westlich vorhandenen Bebauung.

Die Errichtung von Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.



Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.4 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gewährleistet. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Trinkwassersystem sind über das in der Ortslage vorhandene System gegeben. Hausanschlüsse für die unbebauten Grundstücke sind noch nicht verlegt. Es sind separate Anträge beim ZWAR zu stellen. Die Trinkwasseranlage ist von der Hauptleitung bis zum Wasserzählerstandort durch eine vom ZWAR zugelassene Tiefbaufirma und ab Wasserzählerstandort durch einen vom ZWAR zugelassenen Installateur nach den anerkannten Regeln der Technik und Anschlusszustimmung der ZWAR zu errichten. Sollte noch kein Anschlussstarif berechnet worden sein, wird dieser je Grundstück in Rechnung gestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung sichergestellt.

Das anfallende häusliche Abwasser wird der Kläranlage Breege-Lobkevitz des ZWAR zugeführt.

Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt der Gemeinde Breege. Der ZWAR betreibt dort keine Leitungen. Im Plangebiet stehen Sande an die für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Das Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen kann auf der Fläche versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend des ATV-Regelwerkes „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Arbeitsblatt A138 „ zu bauen. Der Nachweis über die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

3.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die e.on e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei



den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

3.3 Kommunikation

Der Ortsteil Breege ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

3.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die vorhandenen Straßen in der Ortslage sind weiterhin uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.

3.5 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über den innerörtlichen Gemeindeweg „Parkweg“ gewährleistet.

3.6 Leitungsrechte

Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.

4 Immissionsschutz

Durch die reine Wohnnutzung und die Kleinteiligkeit des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung auf die Umgebung zu erwarten. Störende Einflüsse der Umgebung auf das Plangebiet sind ebenso nicht ersichtlich.

5 Hinweise

Bodendenkmalpflege:

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von privaten Gartenflächen. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Die Gartenfläche ist Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie:

Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig.

Durch die Bebauung eines Teils dieser Flächen entsteht keine Gefährdung der Vogelarten und es besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt. Da Nistplätze jedes Jahr neu bezogen werden, können sich die Singvögel neu auf einen geänderten Lebensraum einstellen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Gartenflächen ausweichen.

7 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung für den Bereich Parkweg im OT Breege der Gemeinde Breege wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

7.1 Biototypen und deren Flora

Das Plangebiet wird charakterisiert durch Einzelgehöfte, Siedlerhäuser und Grünlandflächen. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Hausgarten (13.8)

Die Fläche wird als Hausgarten des westlich liegenden Wohngebäudes genutzt.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biototypen

Biototyp M-V	Biototyp	Fläche m²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biototypen BRD	Status in M-V ²
13.8	Hausgarten	960	1	-	BWB
Summe Fläche		960			

² Anmerkung: BWB besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop.



7.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von maximal 150 m² festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 225 m². Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.8	Hausgarten	225	1	1,5 (1+0,5)	0,75	253
Fläche gesamt		225				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						253

Von einem Totalverlust sind 225 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **253** Werteinheiten betroffen. Ein Funktionsverlust wird nicht bilanziert, da die Fläche auch weiterhin als Haugarten genutzt wird und keine Funktionsänderung eintritt.



Es ergibt sich ein gesamtes Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotopverlust von **253** Werteinheiten.

7.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird von dem Wall im Osten bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Siedlungsgehölz angelegt. Als Kompensationswert wird 1,5 und als Leistungsfaktor 0,75 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Anlegen eines Siedlungsgehölzes aus heimischen Straucharten	225	1,5	1,5	0,75	253
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					253

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **253** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **253** Werteinheiten gegenüber.

7.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

Anlegen eines Siedlungsgehölzes aus heimischen Straucharten

Im östlichen Plangebiet wird auf ca. 225 m² ein Siedlungsgehölz aus Sträuchern (60-80) mit folgenden Gehölzen angepflanzt: Feldahorn (*Acer campestre*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt. Zur Sicherung der Kompensationsfläche zu Gunsten des Naturschutzes wird eine beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Breege, den 2.7.2015




Bürgermeister

