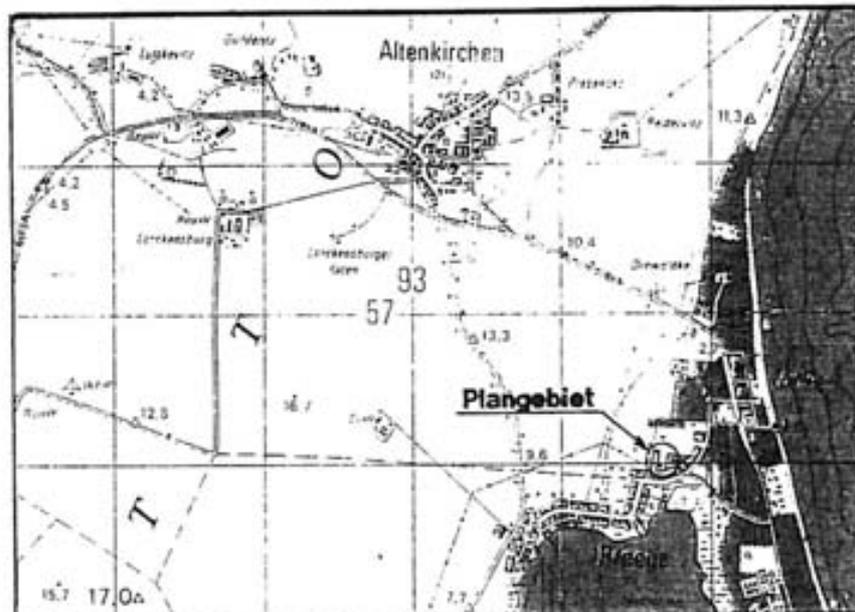


Satzung der Gemeinde Breege über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg"

- Amt Wittow -
Lanckenburg 10
18556 Altenkirchen



Planer: Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Beschlussfassung	1
2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	1
3. Planungsziel und -anlass	2
4. Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
5. Planbereich	3
6. Städtebaulicher Entwurf	3
7. Technische Ver- und Entsorgung und Erschließung	4
7.1 Allgemeines	4
7.2 Energieversorgung	4
7.3 Versorgung mit Trinkwasser	5
7.4 Abwasserentsorgung	5
7.5 Niederschlagswasser	5
7.6 Kommunikationsanlagen	6
7.7 Gasversorgung	6
7.8 Straßenerschließung	6
7.9 Abfallbeseitigung	7
8. Schutzgebiete, -objekte und andere Belange	7
8.1 Denkmalschutz	7
8.2 Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"	8
8.3 Trinkwasserschutz	8
8.4 Baugrund und Hydrogeologie	8
8.5 Weitere Schutzgebiete und -objekte	8
9. Grünordnung	8
9.1 Methode	8
9.2 Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme	9
9.3 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme	10
9.4 Ausgleichsmaßnahmen	11
10. Zusammenfassung	12
11. Arbeitsvermerk	12
Anlagen	
Karte "Lage im Raum"	Anlage A, Blatt 1
Flächenzustand vor den geplanten Baumaßnahmen	Anlage B, Blatt 1

Planzeichnung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg", Gemeinde Breege

1. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege hat in ihrer Sitzung vom 11. September 1996, Beschluss-Nr. 93-13/1996 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg" aufzustellen. Dieser Beschluss wurde gemäß Hauptsatzung öffentlich in der Gemeinde bekanntgemacht.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte zwar vor dem In-Kraft-Treten der BauGB-Novelle 1998, die Gemeinde Breege führt das Verfahren nach dem "neuen" BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zu Ende.

2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breege besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. In diesem ist die hier überplante Fläche zum Teil als Grün- und Mischbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde hat am 11. September 1996 die 2. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes beschlossen, die den Bereich des B-Planes als Wohnbaufläche überplant. Damit handelt es sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Da die umgrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und der Bereich des Bebauungsplan im Zusammenhang zu diesem Gebiet gesehen werden muss, werden die Flächen des B-Planes als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes läuft derzeit noch. Bezüglich der Raumordnung und Landesplanung fehlt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes noch die vollständige Anpassung an deren Ziele. Dies hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ausgesagt. Hierzu liegt die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vor (siehe Punkt 4.). In dieser wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Breege festgestellt. Mit der Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird diese Übereinstimmung mit den Zielen von Seiten des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nochmals bestätigt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot eingehalten. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus den künftigen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 3 (Parallelverfahren) wurde ebenfalls nach Durchsicht der erforderlichen Unterlagen durch das Ministerium für Arbeit und Bau bestätigt (gemäß Schreiben vom 8. August 2001).

3. Planungsziel und -anlass

Die Gemeinde Breege verfügt gemäß Zählung vom 30. September 1995 über

- 841 Einwohner
- 305 Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte (insgesamt)
- 427 Wohneinheiten (einschl. WE für Nichtwohnzwecke genutzt)
- 417 Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum
darunter
- 27 leerstehende Wohnungen
- 496 Wohnungen je 1000 EW
und
- 2,0 Einwohner je Wohnung.

Nach diesen statistischen Werten besteht für die Gemeinde kein dringender Wohnbedarf, sehrwohl aber das Recht gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf Eigenentwicklung.

Mit diesem Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Dabei soll 1 WE dem Dauerwohnen dienen. Der restliche Flächenanteil wird für die Bebauung mit Zweitwohnsitzen vorbereitet. Es liegt eine Vielzahl von Anträgen vor, die darauf abzielen, in der Gemeinde Breege einen Zweitwohnsitz zu errichten. Vielerorts liegt dieser Wunsch darin begründet, dass die Ruhe und Erholung in der Landschaft Rügens/Wittow angestrebt wird. Innerhalb des Gebietes wurde bereits in der Vergangenheit mit dem Bau von Zweitwohnungen begonnen, wobei aus diesem Grund dieser Bereich des Ortes Breege für eine solche fortführende Entwicklung für max. 10 zusätzliche Gebäude ausgewählt wurde.

Die Gemeinde Breege will mit diesem Bebauungsplan den gestellten Anträgen, wie o. g. entsprechen und betrachtet die daraus resultierenden Nutzungen und Bebauungen als für ihre Gemeinde zuträglich.

Es wird somit kein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde abgegolten, sondern für Rügeninteressierte die Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Wohnsitzes geschaffen.

4. Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf dem Dienstweg wurde durch die Gemeinde Breege beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 5 eingereicht. Es wurde angefragt, ob sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbaren lässt.

Mit der Ausweisung von 9 Zweitwohnsitzen und 1 WE zum Dauerwohnen wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung in der landesplanerischen Stellungnahme eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. So wird dem 1. Landesraumordnungsprogramm M-V entsprochen, indem der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt wird [Punkt 4.1 (1)].

Des weiteren erfolgt eine Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP-VP), da die geplanten, nicht gewerblich genutzten Freizeitwohnungen (Zweitsitze) im Innenbereich der Gemeinde untergebracht werden sollen [Punkt 7.5.2 (1) + (2)].

In der Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde diese Aussage nochmals bestätigt:

"Das Angebot der Gemeinde, für eigengenutzte Freizeitwohnanlagen in Form von Zweitwohnsitzen eine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage Breege bereitzustellen, entspricht den Zielen 7.5.2 [1] und [2] RROP VP zu Freizeitwohnanlagen. In der Begründung wird die Planung als "für die Gemeinde zuträglich" dargestellt. Meinem Hinweis im Schreiben vom 12.01.1998 zur erforderlichen Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan (FNP) wird dahingehend entsprochen, dass der FNP der Gemeinde Breege zur 2. Änderung vorgesehen ist und der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

...

Der B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Breege stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein."

5. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg" liegt in der Gemarkung Breege, Flur 2.

Überplant werden folgende Flurstücke, die vorher als Gartenland genutzt wurden:

112/6 (548 m²), 112/7 (547 m²), 112/11 (z.T.: 9 677 m²).

6. Städtebaulicher Entwurf

Für die geplanten Vorhaben sind Festsetzungen derart getroffen worden, dass eine individuelle Architektur mit den städtebaulichen Vorstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten für ein derartiges Wohngebiet in Breege vereinbar ist. Bei den Festsetzungen wurde des Weiteren neben der landesplanerischen Stellungnahme auf die städtebauliche Struktur des das Plangebiet umgebenden Ortsbereiches geachtet.

Es erfolgte die Festsetzung der Grundfläche des Wohnhauses und der Grundfläche der Stellplätze/ Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) auf jeweils max. 100 m². Eine Grundfläche für das Wohnhaus von max. 100 m² genügt den heutigen Ansprüchen und gliedert sich in die umgebene Bebauung ein. Betrachtet man die Fülle und die Flächeninanspruchnahme der einzubeziehenden Einrichtungen und Anlagen, die zu einem Wohngebiet gehören und durch die Wohnnutzung erforderlich sind und diese ausgestalten ist die Grundfläche von 100 m² für die Stellplätze/ Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Terrassen, Schuppen/ Geräteräume, Einrichtungen für Abfallbehälter, gemauerte Kompostanlagen usw. begründet. Zur Einschränkung wird jedoch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung ausgeschlossen. Mit den weiteren Festsetzungen wie Eingeschossigkeit, Festsetzungen von First- und Traufhöhe usw. ergreift die Gemeinde die Möglichkeit städtebaulicher Vorgaben zur Eingliederung des Plangebietes in das Ortsbild Breege und bietet dennoch genügend baulichen Freiraum. Mit den Festsetzungen

erfüllt die Gemeinde ebenfalls das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der weitestgehenden Eingriffsminderung.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind in Anlehnung an die Gestaltungssatzung (im Entwurf) des Ortes Breege für das Plangebiet aufgestellt worden. Die Gemeinde möchte für den Ort Breege mit ihrer Gestaltungssatzung die Sicherung und Förderung der typischen Gestaltungsmerkmale, des dörflichen Charakters, der baukulturellen Bedeutung sowie der architektonisch-städtebaulichen Eigenart des Straßen- und Dorfbildes erreichen. Auch für das Plangebiet möchte sie mit den aufgenommenen Örtlichen Bauvorschriften die Übertragung der Ziele der Gestaltungssatzung auf das Plangebiet wissen und nicht nur eine städtebauliche Eingliederung sondern auch eine gestalterische Anpassung der geplanten Gebäude erreichen.

7. Technische Ver- und Entsorgung und Erschließung

7.1 Allgemeines

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen (Energie-, telekommunikationstechnische, wärmetechnische und Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung) im Straßenraum unterirdisch zu verlegen sind. In diese Festsetzung ist ebenso die Leitungsführung der geplanten Niederschlagswasserleitung integriert, da das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser *Abwasser* gemäß § 39 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) ist.

Das Staatliche Amt für Natur und Umwelt (StAUN) hat folgenden Hinweis zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung gegeben:

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlage bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 des LWaG M-V der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziffer 1 Buchstabe g LWaG M-V das StAUN. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Planunterlagen richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376). Die Genehmigungsbedürftigkeit gilt unter anderem gemäß § 38 Abs. 1 Satz 2 nicht für:

- Anschlusskanäle für häusliches Abwasser, die nicht dem allgemeinen Gebrauch dienen,
- Anlagen für häusliches Abwasser, die für einen Abwasseranfall von weniger als 3 kg biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB 5) oder 8 m³ täglich bemessen sind
- Anlagen zur Verwertung von Niederschlagswasser nach § 39 Abs. 3 LWaG M-V.

7.2 Energieversorgung

Im beplanten Bereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis Energie Nord AG. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig, dazu ist die e.dis Energie Nord AG rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG ist durch Erweiterung der Anlagen möglich.

7.3 Versorgung mit Trinkwasser

Die Wasserversorgung für den Ort Breege ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zentral über das Wasserwerk Banz abgesichert.

Die Hauptwasserleitung befindet sich in der Dorfstraße Breege. Hier ist der Anschluss zur Versorgung des Plangebietes gegeben.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgesichert. Der Ort Breege ist in der jüngsten Vergangenheit an die Abwasserentsorgungsanlage in Lobkevitz angeschlossen worden. Ein Anschluss besteht an der Hauptabwasserleitung in der Dorfstraße, somit ist die abwasser-technische Entsorgung gesichert.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist somit Entsorgungspflichtiger, wobei gemäß § 40 Abs. 2 LWaG und Abwasseranschlusssatzung des Zweckverbandes für vorhandene Nutzungen ein Anschlusszwang an diese vorhandene Anlage besteht.

Dies gilt ebenfalls für Neuplanungen, da die Bebauungen für die Flurstücke im B-Plangebiet eine Anschlusspflicht auslösen. Kleinkläranlagen sind unzulässig.

7.5 Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswasser (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde nicht befreit.

Eine zentrale Niederschlagsentwässerung ist in Breege vorhanden, Anschlussmöglichkeit besteht an die in der Dorfstraße liegenden Regenwasserleitung. Das als Abwasser eingestufte Niederschlagswasser löst ebenfalls gemäß § 40 Abs. 2 LWaG und Abwasseranschlusssatzung des Zweckverbandes für Grundstücke, die an einer öffentlichen Entsorgungsanlage liegen, einen Anschlusszwang an diese vorhandene Anlage aus. Dies gilt gemäß Abwasseranschlusssatzung auch für die Erschließungsstraße im Plangebiet. Ein Teil des Niederschlagswassers kann über den versickerungsfähigen Aufbau versickern, das überschüssige Niederschlagswasser wird gesammelt in die zu verlegende Regenwasserleitung geführt.

Für die Gewässerbenutzung in Form des Einleitens des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an den Entsorgungspflichtigen durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Die Erteilung bzw. Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist auch dann erforderlich, wenn sich die bereits eingeleitene Wassermenge z. B. durch neue Anschlüsse erhöht.

7.6 Kommunikationsanlagen

Die fernmeldetechnische Erschließung für das Plangebiet kann durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt werden.

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN, Postfach 11 01 25, 17041 Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Im Satzungsbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zum Schutz dieser Anlagen ist bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BBN 83, Barther Straße 72, 18437 Stralsund eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

7.7 Gasversorgung

Der Ort Breege ist an das zentrale Gasnetz des Energieversorgungsunternehmens Weser-Ems AG angeschlossen. Die Hauptleitung befindet sich in der Dorfstraße, von der bereits ein Abzweig in den Schipperweg abgeht. Die Leitungsführung im Schipperweg ist im Plan dargestellt. Eine genaue Vororteinweisung hat zu erfolgen. Eine Erweiterung für die Versorgung aller Vorhaben im Schipperweg ist durch die EWE AG sichergestellt.

7.8 Straßenerschließung

Der Schipperweg stellt sich momentan als unbefestigter Sandweg dar, welcher eine direkte Verbindung zur Dorfstraße des Ortes Breege hat.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist eine Verlängerung und Befestigung des Weges vorgesehen. Mit der konkreten Erschließungsplanung wird der Umfang der Straßenbaumaßnahmen entsprechend der vorgesehenen Nutzung festgelegt. Vorschläge zur Gestaltung des Straßenraumprofils sind bereits Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die mit den verkehrsberuhigten Bereich (§ 42 Abs. 4a STVO) verknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer Verkehrsfläche aus. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem normalen Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen Straßentyp dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat.

Folgende bauliche Mindestanforderungen sind zu beachten:

- niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite;
- deutlich erkennbare Ausbildung der Zufahrten durch Material- oder Niveauunterschied zwischen der zuführenden Straße und der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich (Torwirkung);
- deutlich erkennbare Ausbildung der Kreuzungen innerhalb des Bereiches;
- Gestaltungselemente zur Sicherung der Aufenthaltsflächen (z. B. fest mit der Verkehrsfläche verbundene Poller, eingefügte Bepflanzung, Laternen, Materialwechsel u. a.). Diese dürfen aber in der Summe nicht zu einer Trennung der Verkehrsarten führen;
- geschwindigkeitshemmende Elemente (z. B. Einengungen und Aufpflasterungen) sind so anzuordnen, dass sie den Fahrzeugverkehr lediglich behindern, jedoch keine Hindernisse darstellen.

7.9 Abfallbeseitigung

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen vom 10. Juli 1995 mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen.

Die entsprechend notwendigen Abfallbehälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beantragen. Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen EntsorgungsGmbH gesichert.

8. Schutzgebiete, -objekte und andere Belange

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmal:

Derzeit sind keine oberirdischen Bau - oder Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes bekannt.

Bodendenkmäler:

Derzeit sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

8.2 Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Das Planungsgebiet ist mit der Änderungsverordnung Nr. 10 vom 6. Dezember 1996, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 41 des Landkreises Rügen, im Zusammenhang mit der Herausnahme des Ortsbereiches Breege und anderer bebauter Gebiete an der Schaabe aus dem Landschaftsschutzgebietes "Ostrügen" entlassen worden.

Die Planungen erfolgen innerhalb der Grenzen der bestehenden Ortslage Breege und schließen an die gewachsenen Strukturen an und entwickeln diese weiter. Daraus resultierend wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch minimiert.

8.3 Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen einer Wasserfassung zur Gewinnung von Trinkwasser.

8.4 Baugrund und Hydrogeologie

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht-bindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) < 5 m. Das Grundwasser fließt nach Süden.

8.5 Weitere Schutzgebiete und -objekte

Weitere Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes bzw. ein weiterer Schutzstatus ist für das Plangebiet nicht bekannt.

9. Grünordnung

9.1 Methode

Die Ausführung der geplanten Maßnahmen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können, wird der ökologische Wert vor und nach der Maßnahme verglichen.

Der ökologische Wert der Flächen wird mittels Bewertungsrahmen für Biotoptypen ermittelt. Dieser Bewertungsrahmen aus Nordrhein-Westfalen wird von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt. Er beinhaltet die Stufen 0,0 als niedrigste und 1,0 als höchste

Bewertung. Die Flächen werden einer Nutzung zugeordnet und die Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsrahmen ermittelt. Dabei erfolgen zur genaueren Bestimmung der Flächen Zu- bzw. Abschläge.

Da aufgrund der Versiegelung oft der ökologische Wert nach der geplanten Maßnahme kleiner wird müssen Ausgleichsmaßnahmen derart gefordert werden, dass der ökologische Wert der Fläche nach der Maßnahmen dem vorherigen Wert annähernd gleich.

9.2 Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme

Das Planungsgebiet wurde bis vor der Wende fast ausschließlich als Gartenland genutzt.

So weist die gesamte Fläche nur eine geringe Versiegelung auf. Diese Versiegelung resultiert aus dem Vorhandensein von Bungalows, die teilweise dem Verfall preisgegeben sind oder von denen bereits nur noch die Bodenplatte existiert.

Der sogenannte Schipperweg dient als unbefestigte Zuwegung. Die ersten Meter des Schipperweges sind bereits gepflastert.

Die Flächen um und vor den genutzten Bungalows im südöstlichen Teil unterliegen noch einer Nutzung und werden gemäht. In diesen gemähten Rasenflächen wird eine kleine Fläche als Netz Trockenplatz genutzt. Diese Fläche wurde als Wirtschaftsfläche ausgewiesen.

Die restliche Fläche, das sind rund 2/3 des gesamten Planbereiches, ist umgepflügtes ehemaliges Gartenland und deshalb vom ökologischen Wert dem einer Ackerfläche gleich.

Nach Aussage der Geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes setzt sich das Bodeninventar des Plangebietes aus Geschiebelehm bzw -mergel auf Sanden unterschiedlichen Alters zusammen.

Zur Flächeneinteilung wurden die derzeitigen Nutzungen mit Buchstaben gekennzeichnet. Die einzelnen Flächenabgrenzungen sind der Anlage B, Blatt 1 zu entnehmen.

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
B	Wirtschaftsfläche
C	Pflasterfläche
D	unbefestigte Wegefläche
E	Rasen-, Grünfläche
F	gemindert bewertete Gartenfläche

Nun sollen die Teilflächen näher beschrieben werden:

Fläche A

insgesamt 224,0 m²

fast ausschließlich durch Bungalows versiegelte Fläche

Wertfaktor 0,0

Fläche B

insgesamt 30,0 m²

Wirtschaftsfläche, genutzt als Netz Trockenplatz, intensive Nutzung durch den Menschen
sehr spärliche Vegetation

Wertfaktor 0,2

Fläche C

insgesamt 63,0 m²
 gepflasterte Zuwegung
 Wertfaktor 0,1

Fläche D

insgesamt 350,0 m²
 unbefestigte Zuwegung
 Wertfaktor 0,2

Fläche E

insgesamt 3 225,8 m²
 ehemals Gartenland, gemäht, bewertet wie private Grün- und Gartenfläche
 Wertfaktor 0,4

Fläche F

insgesamt 6 879,2 m²
 umgepflühtes Gartenland, daher bewertet wie Ackerfläche
 Wertfaktor 0,3

Die Beurteilung der Flächen ist der nächsten Tabelle zu entnehmen. Aus dem Produkt der Flächen-
 gröÙe und dem Wertfaktor ergeben sich die Wertpunkte der einzelnen Teilflächen.

Wertpunktermittlung

Flächenbe- zeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m ²	Wert- faktor	Wert- punkte
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche	224,0	0,0	0,0
B	Wirtschaftsfläche	30,0	0,2	6,0
C	Pflasterfläche	63,0	0,1	6,3
D	unbefestigte Wegefläche	350,0	0,2	70,0
E	Rasen-, Grünfläche	3 225,8	0,4	1 290,3
G	gemindert bewertete Gartenfläche	6 879,2	0,3	2 063,8
insgesamt:			10 772,0	3 436,4

Das Plangebiet mit einer Größe von 10 772,0 m² hat einen ökologischen Wert von 3 436,4 Wertpunkten.

9.3 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme

Durch die geplanten Maßnahmen sollen Wohngebäude mit Nebenanlagen entstehen. Die umliegenden Flächen sind als private Grün- und Gartenflächen zu bewerten. Der Schipperweg wird weiter gepflastert und entsprechend notwendiger Zuwegung erweitert.

Eine genaue Auflistung und Bewertung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Nutzungsart der Einzelflächen	Anteil an der Gesamtfläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte	Summe
Wohnbebauung mit Nebenanlagen				
- erhaltener Anteil	24,0	0,0	0,0	
- neu bebaubar	2 000,0	0,0	0,0	
gepflasterte Straße				
- erhaltener Anteil	63,0	0,1	6,3	
- neu gepflastert	960,0	0,1	96,0	
Grünfläche gemäß § 8 LBauO M-V	7 725,0	0,4	3 090,0	
				<u>3 192,3</u>

Biotopwertverlust nach Realisierung des Vorhabens:
 $3\,436,4 - 3\,192,3 = 244,1$ Wertpunkte

9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geplanten Vorhaben erfolgt eine Minderung des ökologischen Wertes des Plangebietes um 244,1 Wertpunkte. Dies ist die Folge der geplanten Versiegelung durch die Wohngebäude.

Um den ökologischen Wertverlust aufzuheben, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Dabei sind Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt anzugeben, da sie innerhalb des Geltungsbereiches wirken. Ersatzmaßnahmen, die dann außerhalb des Geltungsbereiches greifen, sind erst bei nicht genügendem Ausgleich des Wertverlustes anzuwenden.

An der erweiterten Erschließungsstraße (Schipperweg) bietet sich die Pflanzung einer Baumreihe an. Das Ende des Schipperweges könnte durch einen Solitärbaum betont werden. Als einheimische Baumarten werden Hängebirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraeae*) oder Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) vorgeschlagen.

Weiterhin haben freiwachsende Strauchpflanzungen mit einer Gesamtmindestlänge von 150 m und einer Breite von 3,0 m zu erfolgen. Diese sind an der Geltungsbereichsgrenze zu den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Als Arten sollen hier Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguines*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*) genannt werden.

Bilanzierung: 16 Bäume
 150 m Strauchpflanzung

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Nr.	Art der Maßnahme	wirksame Fläche nach der Maßnahme in m ²	Wertfaktor vorher	Wertfaktor nachher	Wertzuwachs	Berechnung	Wertpunkte
1	Anpflanzung von Bäumen an der Straße	400,0	0,4	0,8	0,4	400,0 x 0,4	160,0
2	Strauchpflanzung	450,0	0,4	0,6	0,2	450,0 x 0,2	<u>90,0</u>
Summe der Biotopwertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen:							<u>250,0</u>
Auszugleichender Biotopwertverlust erreichter Ausgleich			244,1	<u>250,0</u>	+ 5,9		

Durch die vorherbeschriebenen Pflanzungen ist ein positiver Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Daher brauchen keine Ersatzmaßnahmen erfolgen.

10. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 soll der von Wohnbebauung umgebene Planbereich ebenfalls einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden, die hauptsächlich der Unterbringung von in Breege nachgefragten Zweitwohnsitzen dient. Mit dieser Zielstellung stimmt die Planungsabsicht laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Die Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Leitungen und Anschlussmöglichkeiten sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen gesichert.

Der ökologische Wertverlust ist durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar.

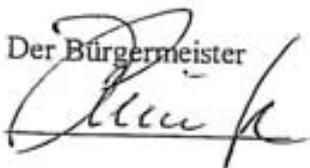
Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass die geplanten Maßnahmen dem Gebiet zuträglich sind.

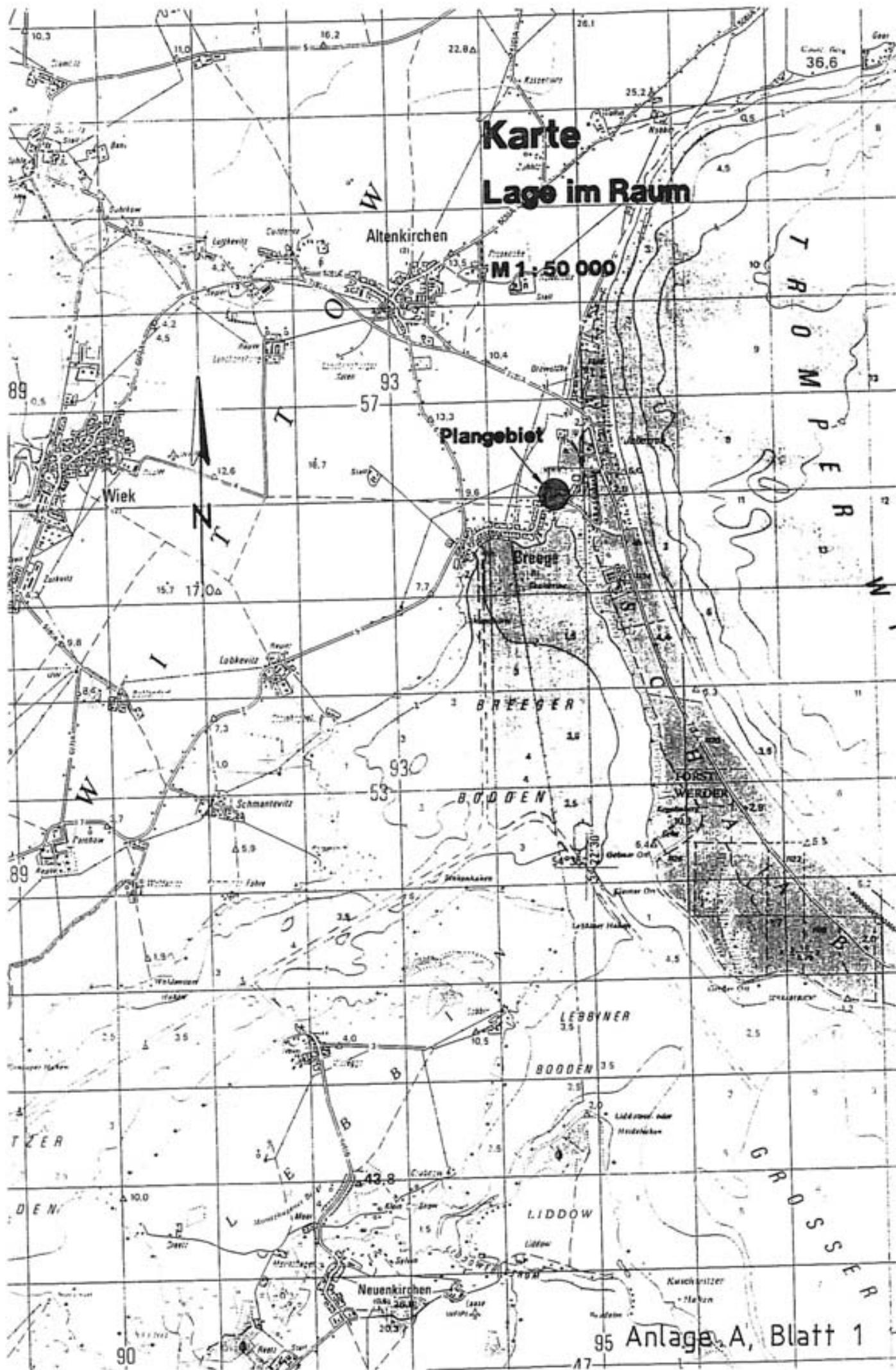
11. Arbeitsvermerk

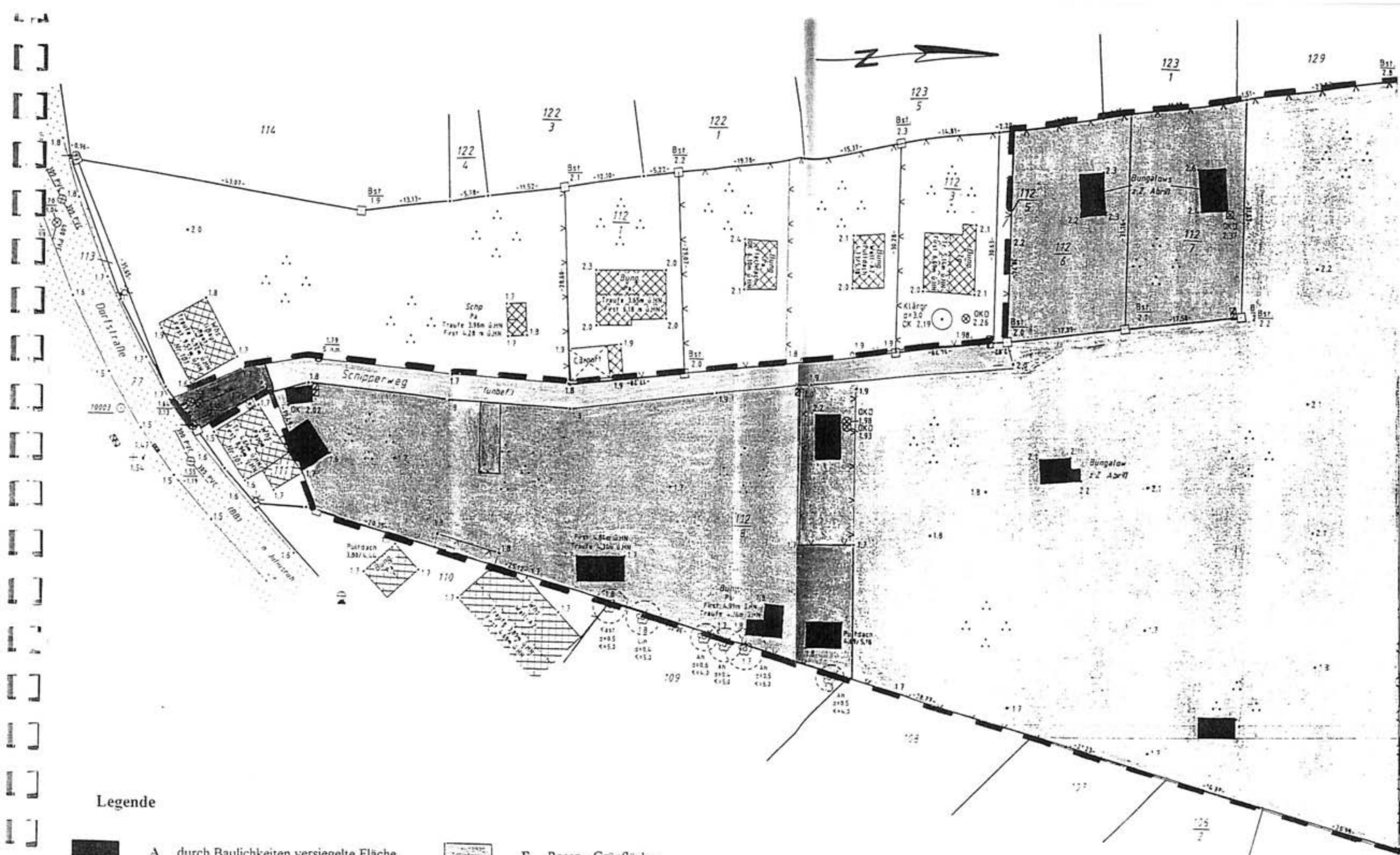
Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg", Gemeinde Breege wurde von der Ingenieurbüro Timm GmbH, 18528 Bergen auf Rügen, Industriestraße 18a bearbeitet.

Breege, d. 28.8. 2002

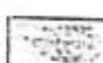
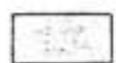
Der Bürgermeister





Legende

- | | | | |
|---|--|--|------------------------------------|
|  | A durch Baulichkeiten versiegelte Fläche |  | E Rasen-, Grünfläche |
|  | B Wirtschaftsfläche |  | F gemindert bewertete Gartenfläche |
|  | C Pflasterfläche | | |
|  | D unbefestigte Wegefläche | | |

Anlage B, Blatt 1

M 1 : 500

Flächenaufteilung vor den geplanten Baumaßnahmen

	
Planer:	
Industriestraße 18a 13528 Bergen	03838/24936 Tel. Bergen, d. 03838/24937 Fax geprüft: