

Gemeinde Breege

Landkreis Rügen

Bebauungsplan Nr. 4

„Mischgebiet an der Allee nach Altenkirchen“

Begründung

zur Satzung



**planungsbüro für städtebau
basan neumann bauer**

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. 44-B-90
Bearbeitet: Juni 1996
Geändert: November 1996

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ziel und Zweck	1
2 Flächennutzungsplan	1
3 Bestandsaufnahme.....	1
3.1 Lage des Plangebietes	1
3.2 Beschreibung	1
4 Planung.....	2
4.1 Art der Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten	2
4.2 Maß der Nutzung / Bauweise	4
4.3 Grünordnerische und sonstige Festsetzungen.....	6
4.4 Eingriff / Ausgleich	9
5 Erschließung	10
6 Ver- und Entsorgung.....	11
7 Städtebauliche Daten.....	13
8 Kosten	13
9 Bodenordnung	13

Anlagen

1. Erläuterungen Grünordnungsplan
2. Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft
3. Bestandskarte
4. Grünordnungsplan
5. Bodenschichtenprofile

1 Ziel und Zweck

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit am Nordwestrand von Breege nicht wesentlich störende Betriebe sowie Wohngebäude errichtet werden können. Dabei soll insbesondere die Ansiedlung von Betrieben, die vom Immissionsverhalten her nicht wesentlich stören, wie z. B. Dienstleistungsunternehmen ermöglicht werden.

2 Übergeordnete Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat für das Plangebiet mit Schreiben vom 01.07.1996 die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erklärt.

Der am 22.01.1996 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt das Plangebiet vollständig als Mischgebiet dar.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Breege zwischen der Allee nach Altenkirchen im Westen, der Feldflur nördlich der Wegeverbindung nach Wiek (Wieker Weg) im Norden und dem bestehenden Ortsrand im Süden.

3.2 Beschreibung

Das Plangebiet ist ungefähr 2,4 ha groß und unbebaut. Der nördliche und mittlere Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Der südliche Teil (Flurstücke 52/12 und 52/10) wird als Intensivgrünland genutzt.

Die westliche Grenze wird durch die Altenkirchener Allee gebildet, eine ca. 4 m breite, stark gewölbte und mit Kopfstein gepflasterte Straße, die auf beiden Seiten eine stark mit Buschwerk unterwachsene, teilweise lückige Baumreihe aufweist. Die nördliche Begrenzung stellt der ca. 5 m breite landwirtschaftliche „Wieker Weg“ dar, an den sich nach Norden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Auch nach Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Anschluß nach Süden liegen gemischt gewerblich- und wohngenutzte Grundstücke, die von der Dorfstraße und davon abgehenden Stichstraßen erschlossen werden. Diese Grundstücke weisen in der Regel eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Jenseits der Altenkirchener Allee grenzen nach Westen und nördlich des Wieker Weges ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist bis auf geringe Bodenmodulationen, die auf die ackerbauliche Nutzung zurückzuführen sein dürften, weitgehend eben.

An der Nordwestecke kreuzt eine elektrische Freileitung das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 250 m zum Breeger Hafen.

Eine detaillierte grünordnerische Bestandsaufnahme und Analyse wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung (siehe Anlagen) erarbeitet.

4 Planung

4.1 Art der Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den Vorgaben der genehmigten Flächennutzungsplanung, der das Plangebiet als Mischgebiet darstellt, geht die Bebauungsplanung davon aus, daß dieses Gelände sowohl für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben als auch dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen soll.

Ausgehend von einer deutlich abnehmenden Bevölkerungszahl auf der Gesamtinsel und auch für die Zukunft prognostizierten weiterhin sinkenden Einwohnerzahlen für ganz Rügen ist es die oberste Aufgabe der Gemeinde Breege, die Wohn- und Lebensverhältnisse für die Breeger Bürger so zu entwickeln, daß ein möglichst hoher Lebensstandard geschaffen wird. Nur dadurch kann eine weitere Abwanderung verhindert werden, können Arbeitsplätze gesichert und geschaffen und Breege attraktiv entwickelt werden.

Dabei soll sich die zukünftige baulichen Entwicklung zur Schaffung von Arbeitsplätzen insbesondere auf die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung ausrichten. Es werden vor diesem Hintergrund kleinere Gewerbestandorte in Form von Mischgebieten entwickelt. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan das Baugebiet insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, um dort Grundstücke für kleinere nicht wesentlich störende Unternehmen sowie für den Wohnungsbau bereitstellen zu können. Von der Art der Nutzung her werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich flächenintensive Betriebe wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie ortsuntypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzung des gesamten Baugebietes als Mischgebiet bedeutet auch, daß aus Sicht des Immissionsschutzes mit einer völligen Störungsfreiheit im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen nicht gerechnet werden kann, so daß die im ländlichen Raum üblicherweise anzutreffenden Immissionen, z. B. aus der landwirtschaftlichen Nutzung, hier grundsätzlich hinzunehmen sind.

Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zur Verhinderung weiterer Abwanderungen von der Insel Rügen ist das vorrangige Ziel bei der Ausweisung des Mischgebietes im Plangebiet. Konkret sollen in Zusammenarbeit mit einem Investor insbesondere solche Betriebe angesiedelt werden, die vom Tourismus unabhängige Arbeitsplätze

anbieten können. Dabei ist besonders an die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen gedacht, die ihren Service unabhängig von der geographischen Lage der Betriebsstätte anbieten, wie Werbeagenturen, Direkt-Mail-Unternehmen oder Fortbildungsunternehmen. Im Plangebiet ist allerdings bewußt auch die Errichtung von Beherbergungsbetrieben nicht ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Strukturierung von Breege soll hier durchaus die Möglichkeit bestehen, kleinere Pensions- und Hotelbetriebe zu errichten, die auch von Einheimischen betrieben werden können; dies gilt besonders wegen der Nähe des Plangebietes zum Breeger Hafen.

Nach § 6 BauNVO stehen im Mischgebiet das Wohnen und Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Die Neuausweisung eines Mischgebietes hat heute wieder eine größere Bedeutung als in früheren Jahren. Die Trennung von Arbeits- und Wohnstätten hat sich insbesondere wegen der damit verbundenen Verkehrsprobleme als nachteilig erwiesen. Soweit Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Emissionen wohnverträglich sind, d. h. nicht mehr als nur „nicht wesentlich“ stören, sollte städtebaulich eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe nicht mehr erfolgen. Die Nutzungsmischung im Mischgebiet hat gegenüber Monostrukturen (Wohngebiet und Gewerbegebiet) städtebauliche Vorteile, vor allem für die Verbesserung der Infrastruktur der Bevölkerung. Sie trägt hier zur erwünschten Vielfalt und zur Belebung von Breege bei.

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Teil des Gemeindegebietes entsteht ein zusätzlicher Wohnbedarf. Dabei wird davon ausgegangen, daß die zukünftigen Gewerbetreibenden sich gerade deshalb in der Gemeinde Breege ansiedeln werden, weil in diesem Mischgebiet die Möglichkeit besteht, neben der Betriebsstätte auch in attraktiver Lage zu wohnen, was als der wesentliche Anreiz für die Vermarktung der hier entstehenden Mischgebietsgrundstücke angesehen wird.

Daneben besteht aus der Ortslage Breege heraus noch ein Wohnbedarf, jedoch hauptsächlich in qualitativer Hinsicht. Dieser Wohnbedarf ist jedoch im Verhältnis zu dem entstehenden Bedarf aus den neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben und den daraus neu entstehenden Arbeitsplätzen verhältnismäßig gering, was auch in den geringen Wohneinheitenzuwachszahlen der Gemeinde aufgrund der regionalplanerischen Einstufung der Gemeinde im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Vorpommern zum Ausdruck kommt. Die planerische Festsetzung des Baugebietes als Mischgebiet bedeutet in diesem Zusammenhang, daß die entstehende Wohnnachfrage zu einem großen Teil von den neuen kleineren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, verursacht wird und so unmittelbar im Gebiet gedeckt werden kann.

Weiterhin ist in der Gemeinde Breege wegen der touristisch attraktiven Lage bei der Errichtung von Wohngebäuden auch ein Anteil von entstehenden Zweitwohnungen planerisch nicht auszuschließen, so daß die rechnerisch hier entstehenden Wohneinheiten nicht unbedingt auf den raumordnerisch vorgegebenen Eigenbedarf der Gemeinde angerechnet werden können. Die Nachfrage nach den entstehenden Mischgebietsgrundstücken im Plangebiet wird eher überregional gesehen, d. h., daß nach den örtlichen Erfahrungen durch die Planung keine Nachfrage von den Nachbargemeinden nach Breege abgezogen wird.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß innerhalb des Plangebietes neben den Gewerbebetrieben ca. 15 bis 20 Wohnhäuser entstehen. Vor dem Hintergrund der relativ geringen Dichtewerte, die die Lage des Plangebietes und die städtebauliche Struktur der Gemeinde berücksichtigen, entstehen so ca. 20 bis 25 Wohneinheiten unter der Annahme einer relativen gleichmäßigen Verteilung zwischen gewerblichen Nutzern und Wohnbauflächen innerhalb dieses Mischgebietes. Vor dem Hintergrund des oben gesagten ergibt sich so, daß für den qualitativen Wohnbedarf aus der Ortslage Breege heraus hiervon ein Anteil von ca. 10 bis 20 % der entstehenden Wohneinheiten angesetzt werden kann. Die übrigen entstehenden Wohneinheitenzahl dürften allein aufgrund der Nachfrage der neu entstehenden Gewerbebetriebe oder durch Zweitwohnungen abgedeckt werden.

4.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das Maß der Nutzung ist im Plangebiet differenziert festgesetzt. Während am Rand des Baugebietes eine eingeschossige Bebauung konzipiert ist, wird in dem mit Ziffer 1 bezeichneten Mischgebiet eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zugelassen. Diese höchstens zweigeschossigen Bebauung wird dabei bewußt vorgesehen, da es sich hier um den zentralen Teil des Plangebietes und nur um einen relativ kleinen Teil der Fläche des Plangebietes handelt. In diesem Teil kann durchaus eine andere Architekturform als die traditionelle zugelassen werden. Dieser Teil des Plangebietes liegt nämlich von der bisherigen Ortslage ausreichend weit entfernt und ist auch zum zukünftigen Ortsrand hin durch eine eingeschossige Bebauung eingebunden. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung gesehen, wie während des Verfahrens angeregt, die hier vorgesehene Zweigeschossigkeit für diesen Teilbereich des Baugebietes aufzugeben.

In den übrigen Bereichen wird primär lediglich eine Bebauung mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dach zugelassen. In dem mit Ziffer 2 bezeichneten Teil des Plangebietes kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden, so daß auch hier planungsrechtlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen sind. Durch weitergehende Festsetzungen ist sichergestellt (Begrenzung der maximalen Außenwandhöhe auf 3,7 m), daß nur 1 Vollgeschoß baulich in Erscheinung tritt. Diese Begrenzung stellt trotz der formellen 2 Vollgeschosse sicher, daß hier der ortstypische Rahmen nicht überschritten wird, zumal dieses Gebiet von einer eingeschossigen Bebauung zur freien Landschaft hin umgeben ist.

Diese v. g. Gliederung des Nutzungsmaßes begründet sich damit, daß die an das mit Ziffer 1 bezeichnete Gebiet angrenzenden Teile des Plangebietes im Süden (Gebiet 2) an den Ortsrand von Breege angrenzen und daher auf die bestehende Baustruktur Rücksicht nehmen müssen. Das mit Ziffer 3 bezeichnete Gebiet bildet mittelfristig den Ortsrand von Breege nach Osten und Norden und muß so ebenfalls vom Nutzungsmaß her der Lage am Ortsrand Rechnung tragen. So ist in den mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten Gebieten jeweils auch eine ortstypische Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die somit ausreichende Freiflächen entsprechend der ländlichen Struktur von Breege sicherstellen. Gleichzeitig sind hier siedlungsuntypische Hausgruppen (Reihenhausbebauung) nicht zulässig, vielmehr es ist grund-

sätzlich eine offene Bauweise, d. h. mit Grenzabstand in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, was eine ortstypische Bauweise sicherstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den vorgesehenen Nutzungen, sie sind im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben relativ großzügig festgelegt. Lediglich im Nordteil des Gebietes 3 wird eine an der überkommenen Baustruktur von Breege orientierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 (Gebiet 2 und 3) bzw. 0,5 (Gebiet 1) ist aber dennoch sichergestellt, daß innerhalb der Baugrundstücke, im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ausreichende Freiflächenanteile anzulegen sind.

Während des Verfahrens wurde angeregt, daß Breege sich nicht in nördliche Richtung entwickeln soll, da es sich historisch um ein typisches Zeilendorf handelt, das in seinem Ursprung erhalten werden sollte. Durch die vorliegende Planung wird die bestehende Siedlungsstruktur von Breege zwar nicht berührt, die bisherige lineare Ausrichtung der Bebauung entlang des Boddens kann aber hier nicht fortgesetzt werden, da dies nach den Vorgaben der übergeordneten Planungen nicht möglich ist. So sieht der genehmigte Flächennutzungsplan für die Gemeinde ausschließlich eine weitere Entwicklung der Ortslage nach Norden hin vor. Auch westlich der Altenkirchener Allee und nördlich des Wieker Weges ist keine Baufläche mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Entwicklungsrichtung von Breege ist daher auf die Fläche zwischen der bestehenden Ortslage und dem Wieker Weg beschränkt. Die Planung berücksichtigt darüber hinaus den landschaftlichen und ortstypischen Charakter von Breege, insbesondere - wie ausgeführt - durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl sowie durch bauordnungsrechtliche Regelungen, die sicherstellen, daß hier eine ortstypische Bebauung entsteht.

Die im Bebauungsplan getroffenen landesrechtlichen Festsetzungen stellen in Bezug auf Dacheindeckung, -form und -neigung sicher, daß eine ortstypische Bebauung erfolgt. So ist nur eine traditionelle Dacheindeckung mit unglasierten roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. -pfannen oder eine Rohreindeckung zulässig. Als Dachform wird lediglich das Krüppelwalmdach und das Satteldach zugelassen. In dem mit Ziffer 1 bezeichneten „zentralen“ Bereich kann allerdings auch eine Bebauung verwirklicht werden, die einen bewußten Gegensatz zu den traditionellen Gebäudeformen bildet, so daß hier auch ein extensiv begrüntes Flachdach zugelassen wird.

Während des Verfahrens wurde die Befürchtung geäußert, daß durch die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 40° und der zugelassenen Sockelhöhe von 60 cm eine Gebäudehöhe von mehr als 10 m erreicht werden könne, da eine maximale Firsthöhe für das Gebiet 1 nicht festgesetzt wurde. Eine solche Gebäudehöhe wird aber an dieser Stelle des Plangebietes in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft im Hinblick auf die notwendige Flexibilität bei der Ansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe hingenommen, zumal das Gebiet zur freien Landschaft hin zusätzlich durch eine mehrzeilige, niedrige Bebauung umgeben ist bzw. sich

durch die bestehende Allee-Eingrünung nicht störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

In den örtlichen Bauvorschriften ist für die mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten Plangebiete die maximale Sockelhöhe auf höchstens 60 cm begrenzt. Innerhalb der Ortslage von Breege sind derzeit bereits einige Gebäude mit einer entsprechenden Sockelhöhe vorhanden. Es ist deshalb städtebaulich nicht erforderlich, in dem Neubauteil, der abgerückt von der historischen Bebauung des Ortskernes liegt, eine weitere Beschränkung der Sockelhöhe, beispielsweise auf maximal 30 cm festzulegen, wie dies während des Verfahrens angeregt wurde.

Der Bebauungsplan grenzt Einfriedungen in dem mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten Gebieten auf höchstens 1 m, während das mit Ziffer 1 bezeichnete Gebiet, das insbesondere zur Aufnahme von nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben konzipiert wurde, eine Begrenzung der Einfriedungshöhe von 1,80 m aufweist. Hinsichtlich der Materialwahl schreibt der Bebauungsplan vor, daß Einfriedungen aus undurchsichtigen Mauern und steinerne Einfriedungen unzulässig sind. Eine weitergehende Beschränkung z. B. zur Materialfestlegung, wie dies während des Verfahrens angeregt wurde, ist allerdings mit dem Interesse der zukünftigen Bauherren an einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung ihrer Einfriedungen nicht zu rechtfertigen, zumal nach den Festsetzungen ohnehin nur eine durchsichtige Gestaltung zulässig ist. Es wird auch kein städtebauliches Erfordernis gesehen, für das Neubaugebiet außerhalb des alten Dorfbereiches von Breege, wie während des Verfahrens angeregt, traditionelle Formen von Fenster- und Türformaten festzusetzen.

4.3 Grünordnerische und sonstige Festsetzungen

Entsprechend den Ergebnissen der Grünordnungsplanung hält die überbaubare Grundstücksfläche einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Alleebäumen an der Allee nach Altenkirchen ein. Zwischen den Baugrenzen und der Straßenparzelle der Altenkirchener Allee setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche fest, die mit einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen überlagert ist, um hier einen ausreichenden Schutz und eine Entwicklung für die Alleebäume sicherzustellen. Nach den Ergebnissen der Grünordnungsplanung soll dieser Bereich hauptsächlich als Wiese angelegt werden und der bestehende Strauch- und Krautsaum zwischen den Alleebäumen ergänzt werden, um so das typische Erscheinungsbild der Allee wieder herzustellen bzw. zu erhalten. Der Bebauungsplan trifft daher hier entsprechende Bepflanzungsaufgaben. Die Allee entlang der Straße nach Altenkirchen ist in ihrem Umfang und wegen ihrer solitären Lage wichtig für das Landschaftsbild und unterliegt dem besonderen Schutz von Alleen nach § 4 des 1. Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie stellt darüber hinaus eine hervorragende Eingrünung des zukünftigen Baugebietes nach Westen hin dar. Durch die getroffenen Festsetzungen ist der Fortbestand der Allee sichergestellt, ohne die zukünftigen Bauherren bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke übermäßig einzuschränken. Die Breite der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagerten Festsetzung für die Bindung von Bepflanzungen beträgt ca. 6,5 m. Diese Breite ergibt sich aus dem größten Grundstücksüberhang einer Baumkrone von ca. 6 m mit einem Zuschlag von 0,5 m. Zum

Schutz der Allee ist weiterhin die verkehrsmäßige Anbindung der zukünftig entstehenden Baugrundstücke ausschließlich über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes durch eine U-förmige Straße mit 2 Anschlußpunkten an die Altenkirchener Allee nimmt ebenfalls auf den Baumbestand Rücksicht. So sind die beiden Anbindungen dieser schleifenförmigen Straße gerade an den Stellen plaziert, an denen keine Alleebäume vorhanden sind.

Als öffentliche Grünflächen setzt der Bebauungsplan im nördlichen Teil des Baugebietes einen Kinderspielplatz fest. Ziel der Grünordnungsplanung zu diesem Bebauungsplan ist es im übrigen, ein Höchstmaß an privat nutzbaren Grünflächen mit einer entsprechenden Vegetationsausstattung auf den Baugrundstücksflächen sicherzustellen. Da die Grundflächenzahl in den mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten Gebieten eine GRZ von 0,4 deutlich unterschreitet, ist auch unter Einbeziehung der zulässigen Nebenanlagen ein Grünflächenanteil von über 50 % der privaten Baugrundstücksfläche in diesen Bereichen sichergestellt. Der Bebauungsplan setzt weiterhin auf den nicht überbauten Grundstücksfläche Baumpflanzungen fest. So sind je 300 m² nicht überbauter Fläche ein großkroniger Laubbaum erster Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume zweiter Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Als anzupflanzende Bäume sind großkronige, einheimische Laubbäume oder alternativ zwei mittelgroße Bäume vorgeschrieben. Während des Verfahrens wurden Bedenken dahingehend geäußert ob die vorgeschriebenen Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken überhaupt erfüllt werden können. Im Hinblick auf die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und auf die Durchgrünung sowie im Hinblick auf den zu erwartenden und notwendigen Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen durch die Errichtung der Gebäude, ist hier eine relativ dichte und umfangreiche Bepflanzung auf den privaten Hausgartenflächen notwendig. Durch die bestehende Wahlfreiheit, entweder ein großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei mittelgroße Laubbäume anzupflanzen, besteht im übrigen auch für kleiner Baugrundstücke durchaus die Möglichkeit solche Bäume hier zu unterhalten. Im Hinblick auf die festgesetzte relativ niedrige Grundflächenzahl und die damit verbundenen größeren Anteile an privaten Hausgartenflächen im Plangebiet wird auch die ökologische Einstufung dieser Baumpflanzungen unter Berücksichtigung der Kriterienstrukturvielfalt und Maturität weiterhin für gerechtfertigt erachtet - hierzu wurden während des Verfahrens Bedenken geäußert - da die festgesetzten relativ großen Hausgartenflächen naturgemäß einen höheren Strukturreichtum aufweisen können und so ebenfalls eine angemessene Entwicklung von Bäumen ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bepflanzung der Baugrundstücke sagen im übrigen aus, daß einheimische Laubbäume einer bestimmten Kategorie anzupflanzen sind. Zur Erleichterung der Sorten- und Artenauswahl der zukünftigen Bauherren ist den Bebauungsplan eine Vorschlagsliste mit geeigneten Sorten aufgenommen worden. Da solche Baumartenlisten aber niemals abschließend sind, und auch keine städtebaulichen Gründe bestehen, hier nur ganz bestimmte Baumarten zur Verwendung auf den privaten Baugrundstücksflächen vorzuschreiben, sondern es nur darauf ankommt, daß wegen ihres ökologischen Wertes einheimische Laubbäume gepflanzt werden, wird den zukünftigen Bauherren eine entsprechende Gestaltungsfreiheit bei der Planung ihrer Hausgärten ermöglicht. Aus diesem Grund wird hier keine stringente abschließende Auswahlliste mit zu verwendenden Bäumen festgesetzt, sondern es wird eben in den textlichen Hinweisen

des Bebauungsplanes nur ein Vorschlag für eine geeignete Art der Bepflanzung gemacht.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde soll sich nach Osten hin langfristig weitere Bebauung anschließen. Vor diesem Hintergrund ist diese potentielle Bebauung bei der Gestaltung der Ortsrandeingrünung zu berücksichtigen; es ist aber mittelfristig eine Abgrenzung der geplanten Baugebietsfläche von den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Vor diesem Hintergrund wird entsprechend den Ergebnissen der Grünordnungsplanung eine Heckenpflanzung festgesetzt, die später, nach Realisierung weiterer Bebauung, auch eine gute Durchgrünung der Bauflächen darstellt. Der Bebauungsplan trifft hierzu die Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, wozu nach hier eine dreireihige geschlossene Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen ist. Nach Norden hin grenzt das Baugebiet an den Wieker Weg. Nach der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Breege kommt dem Wieker Weg für die weiter östlich anschließenden Bauflächendarstellungen eine Erschließungsfunktion zu. Vor diesem Hintergrund wird die Wegeparzelle des Wieker Weges um ca. 2 m nach Süden erweitert. Für die landschaftliche Einbindung nach Norden setzt der Bebauungsplan daher in den zukünftigen Vorgartenbereichen entlang des Wieker Weges das Anpflanzen von Einzelbäumen fest. Die Festsetzung von Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Abwägung mit der damit verbundenen erheblichen Ausweitung dieser Fläche nicht sinnvoll, so daß die vorgesehenen Baumpflanzungen zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft hier auf den privaten Baugrundstücksflächen festgesetzt werden. Da eine konkrete Ausbauplanung nicht vorliegt bzw. die Zugänge zu den hier entstehenden Bauvorhaben noch nicht feststehen, kann von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abgewichen werden. Damit die anzupflanzenden Einzelbäume möglichst bald ihre positiven landschaftsästhetischen und ökologischen Wirkungen erfüllen können, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich einen Mindeststammumfang für die anzupflanzenden Bäume fest.

Neben den vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen sind weitere Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Bebauungsplan getroffen worden; so ist eine wasser- und luftundurchlässige Versiegelung von Stellplätzen nicht zulässig, um so die kleinklimatisch negative Wirkung entsprechender versiegelter Flächen zu begrenzen.

In der Nähe des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bislang von den zuständigen Behörden nicht ermittelt werden konnte. Der Bebauungsplan weist deshalb darauf hin, daß, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen ist und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreters in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

4.4 Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist in die Abwägung einzustellen, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Der Eingriff besteht im wesentlichen in der Versiegelung bisher ackerbaulich genutzter Flächen bzw. im südlichen Bereich durch die Versiegelung von Grünlandflächen.

Für die Ebene der Bauleitplanung gibt es keine vorgeschriebene Bilanzierungsmethode zur Quantifizierung der zu erwartenden Eingriffe und des ermöglichten Ausgleichs. Die meisten derartigen Bewertungsverfahren sind in der Praxis für die Erhebung einer Abgabe auf der Ebene des Bauantragsverfahrens konzipiert worden. Für die Bauleitplanung haben sich jedoch solche Verfahren als praktikabel erwiesen, die in einer Werteliste verschiedene bestehende und geplante Biotoptypen bewerten und einstufen. Nach einer solchen Methode ist auch für diesen Bebauungsplan eine Bilanzierung erstellt worden. Die Einstufung einzelner Biotoptypen in diese Werteliste durch die Verfasser Dankward Ludwig und Holger Meinig ist dabei aus der dieser Begründung anliegenden Bilanzierung ersichtlich. Die gewählte Methode zur Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und des Ausgleichs wurde 1991 von der Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten Nordrhein-Westfalen erstellt. Dieses Wertungsverfahren ist aus Sicht der Gemeinde für Zwecke der Bauleitplanung geeignet und nachvollziehbar.

Aus dieser ökologischen Bilanzierung ergibt sich, daß eine weitgehende Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst möglich ist. Unter Berücksichtigung des theoretisch denkbaren maximalen Eingriffs wird der zukünftige Wert der Planung um ca. 8,8 % niedriger als der jetzige Bestandwert liegen.

Im Hinblick auf die in die Abwägung einzustellenden Belange ist nun zunächst geprüft worden, ob die geplante Bebauung reduziert werden kann, um so den Eingriff weiter zu minimieren. Eine weitere Reduzierung z. B. der Grundflächenzahl ist jedoch in Anbetracht der ohnehin relativ eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit, insbesondere für die geplante gewerbliche Nutzung, nicht mehr möglich, ohne die gesamte Zielsetzung der Planung in Frage zu stellen. Weiterhin wurde geprüft, ob durch zusätzliche grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan eine höhere Kompensation erreicht werden kann. Dies ist allerdings in Abwägung mit dem Belang an einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung gewerblicher Gebäude zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ebenfalls nicht möglich, zumal der Bebauungsplan bereits umfangreiche grünordnerische Festsetzungen für die Gewerbegrundstücke (so z. B. umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücksflächen) trifft.

Eine Ausweitung des Geltungsbereiches, um etwa Flächen am Rande zusätzlich einzubeziehen und für diese Flächen eine ökologische Aufwertung festzusetzen, ist ebenfalls nicht möglich, da das Baugebiet nach Süden an bereits bebaute Flächen angrenzt, im Osten sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weitere Bauflächen anschließen. Nach Westen hin besteht bereits eine hervorragende Ein-

grünung durch die Altenkirchener Allee und der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung wonach innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Allee eine Lückenbepflanzung und -ergänzung vorgenommen werden kann, um das typische Erscheinungsbild der Allee hier weiterhin zu sichern. Im Norden besteht durch die Planung bereits eine klare Begrenzung des Ortsrandes. Hier soll die anschließende landwirtschaftliche Nutzung über das Bebauungsplangebiet hinaus nicht eingeschränkt werden.

Eine darüber hinausgehende Suche nach grundsätzlich für eine Kompensation geeigneten Flächen in der gesamten Gemeindefläche von Breege ist im übrigen rechtlich nicht geboten. Solche Ersatzmaßnahmen an anderen Stellen des Gemeindegebietes hätten im übrigen auch keinerlei inhaltliche funktionale Verknüpfung mit den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird daher in diesem Fall im Rahmen der planungsrechtlichen Abwägung eine insofern 100 %ige Kompensation nicht vorgenommen.

Das rechnerisch ermittelte Defizit von ca. 9 % wird im übrigen unter Berücksichtigung der überschlägigen Flächenermittlung, des großen Maßstabes und der damit verbundenen begrenzten Genauigkeit des verwandten Bilanzierungsverfahrens und im Hinblick darauf, daß der maximal zulässige Eingriff in der Bilanzierung angenommen wurde, als relativ geringfügig und damit als vernachlässigbar angesehen. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG besteht im übrigen keine bindende Rechtspflicht, solche theoretisch ermittelten geringfügigen Wertverluste auch vollständig auszugleichen oder zu ersetzen. Das vorgenannte theoretisch ermittelte Defizit kann ohnehin auch ohne zusätzliche Festsetzungen in den weiteren Verfahren noch erheblich verringert werden. So können bei der noch zu erstellenden Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen durchaus Baumpflanzungen berücksichtigt werden. Die Festsetzung dieser Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist aber zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da eben noch keine konkrete tiefbautechnische Ausbauplanung vorliegt.

5 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine schleifenförmige Straße, die zwei Anschlüsse an die Altenkirchener Allee aufweist, erschlossen. Die Lage der Anschlußpunkte ist auf die Erhaltung der vorhandenen Baumstandorte abgestimmt. Die Straßenbreite dieser schleifenförmigen Erschließungsstraße ist mit ca. 6 m vorgesehen. Davon gehen jeweils Stichstraßen aus, die aufgrund der geringeren Verkehrsbedeutung lediglich in einer Breite von ca. 5 m festgesetzt werden. Die vorgesehene Erschließung ermöglicht auch ein Wenden des Lkw-Verkehrs sowie der Müllabfuhr u. ä.

Eine konkrete Ausbauplanung für die innere Verkehrserschließung im Plangebiet liegt noch nicht vor. Die konkrete Ausbauplanung wird erst nach Vorlage eines Erschließungsvertrages festgelegt. Es ist für die innere Verkehrserschließung ein Ausbau als „Verkehrsberuhigten Bereich“ im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO vorgesehen.

Der nördliche Teil des allgemeinen Wohngebietes wird über den Wieker Weg erschlossen. Da dieser nach der Flächennutzungsplanung einen Teil der Gesamterschließung von Breege bildet, ist hier eine Ausweitung nach Süden hin vorgesehen, so daß hier zukünftig eine Straßenparzelle in einer Gesamtbreite von 7 m zur Verfügung steht. Durch die planungsrechtliche Festsetzung des Wieker Weges als öffentliche Verkehrsfläche wird auch der landwirtschaftliche Verkehr weiterhin ermöglicht.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Um den vorgesehenen Kinderspielplatz auf möglichst kurzen Wegen erreichen zu können, setzt der Bebauungsplan weiterhin eine Fußwegeverbindung zwischen der geplanten schleifenförmigen Haupteerschließungsstraße und dem Wieker Weg fest.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine weiterführenden Entwässerungsanlagen von der angrenzenden Feldflur, so daß durch eine Bebauung dieser Fläche im angrenzenden Bereich vorhandene landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen HEVAG. Die bisher das Plangebiet in der Nordwestecke querende Freileitung wird abgebaut.

Die HEVAG hat während des Verfahrens einen Standortvorschlag für eine neu zu errichtende Transformatorenstation (Trafo-Station) vorgelegt. Nach den Vorstellungen der HEVAG soll eine Trafo-Station auf den Baugrundstücksflächen unmittelbar an der Altenkirchener Allee, direkt neben der vorgesehenen privaten Grünfläche, erstellt werden. Da aber die private Grünfläche entlang der Altenkirchener Allee in die zukünftigen Hausgartenbereiche mit einbezogen werden soll, sollte die Trafo-Station ca. 20 m östlich innerhalb des mit Ziffer 2 bezeichneten Gebietes errichtet werden, um so eine günstigere Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Die Fläche für eine Trafo-Station kann ohnehin planungsrechtlich in diesem Stadium noch nicht festgesetzt werden, da die Grundstückseinteilungen noch nicht feststehen. Innerhalb der festgesetzten Baugebietskategorie ist aber gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die Errichtung von Trafo-Stationen auch ohne diese spezielle Festsetzung überall als Ausnahme zulässig. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan durch ein Symbol auf die Errichtung der Trafo-Station für nachfolgende Verfahren hingewiesen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen bzw. über den Abwasserverband Witow-Südost.

Die Abwässer sollen nach der bisherigen Planung im Trennsystem abgeleitet und der zentralen Kläranlage südwestlich der Ortslage Breege zugeleitet werden. Es ist vorgesehen, die Entwässerung in mindestens 3 Abschnitten auszubauen. Die Ortskanalisation von Breege ist derzeit im Bau. Die Kläranlage ist fertiggestellt.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen soll im Plangebiet versickern. Im Rahmen der Planung der Ortskanalisation wurden im Umfeld des Plangebietes ausführliche Baugrunduntersuchungen in Form von Sondierbohrungen vorgenommen. Aus diesen Sondierbohrungen ergibt sich, daß in diesem Teil des Gemeindegebietes eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit für das entsprechende Niederschlagswasser besteht. Die für die Umgebung des Plangebietes erstellten Bodenschichtenprofile der Sondierbohrungen liegen dieser Begründung im übrigen als Anlage 5 bei. In einigen Teilen des Plangebietes - insbesondere in dem mit Ziffer 1 bezeichneten Gebiet, da hier eine GRZ bis zu 0,5 zulässig ist - kann die Errichtung einer technischen Versickerungseinrichtung notwendig werden. Es kann aber einem nachfolgendem Verfahren überlassen bleiben, im Einzelnen die genaue Versickerungsmaßnahme festzulegen. Im Bebauungsplan wird aber auf die Pflicht zur Einholung einer entsprechenden Erlaubnis nach dem Landeswassergesetz vor Errichtung von technischen Versickerungsanlagen hingewiesen.

An die Ortskanalisation in der Dorfstraße ist ein Anschluß der vorgesehenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet am Anschlußpunkt in der nördlich von der Dorfstraße abzweigenden Stichstraße (Parzelle Nr. 328/11) denkbar. Hierzu muß eine Grunddienstbarkeit über das Flurstück 52/8 eingetragen werden. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Planungsbereiches in Ergänzung dazu eine Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen auf dem Flurstück 52/12 fest. Alternativ ist auch eine Anbindung an eine Freispiegelleitung in der Allee nach Altenkirchen möglich. Die genaue Ausführung der Schmutzwasserentwässerung muß allerdings einer noch durchzuführenden tiefbautechnischen Ausbauplanung überlassen bleiben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen über die neu zu bauende Wasserleitung für die Wasserversorgung von Breege. Die Wasserleitung wird durch die Altenkirchener Allee geführt.

Zur Sicherstellung der Erschließung werden nach Fertigstellung der tiefbautechnischen Ausplanungen Erschließungsverträge zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen bzw. der Gemeinde Breege und dem Investor geschlossen.

7 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,52 ha	≅ 100 %
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha	
Private Grünfläche	0,15 ha	
Bruttobauland	2,30 ha	≅ 91 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,28 ha	≅ 11 %
Nettobauland	2,02 ha	≅ 80 %

8 Kosten

Erschließungskosten entstehen für die Gemeinde nicht, da die Erschließung durch Vertrag auf den Investor übertragen wird.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem vierten Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches ist nicht vorgesehen. Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Das Eigentum an den Grundstücken liegt in einer Hand.

Anlagen

1. Erläuterungen Grünordnungsplan *Blätter 286 - 314*
2. Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft *Blätter 315, 316*
3. Bestandskarte *Blatt 317*
4. Grünordnungsplan *Blatt 318*
5. Bodenschichtenprofile *Blätter 319 - 323*