

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das
Baugebiet

"W o h n p a r k B r e e g e"

Bauherr/Investor: Kaufmann Dieter Neumann, wohnhaft in
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK;
Scharmbeckstoteler Straße Nr. 36

Planausarbeitung
ANJA L A G E M A N N
Dipl.-Ing.
Architektin
Osterdeich 146
28205 BREMEN

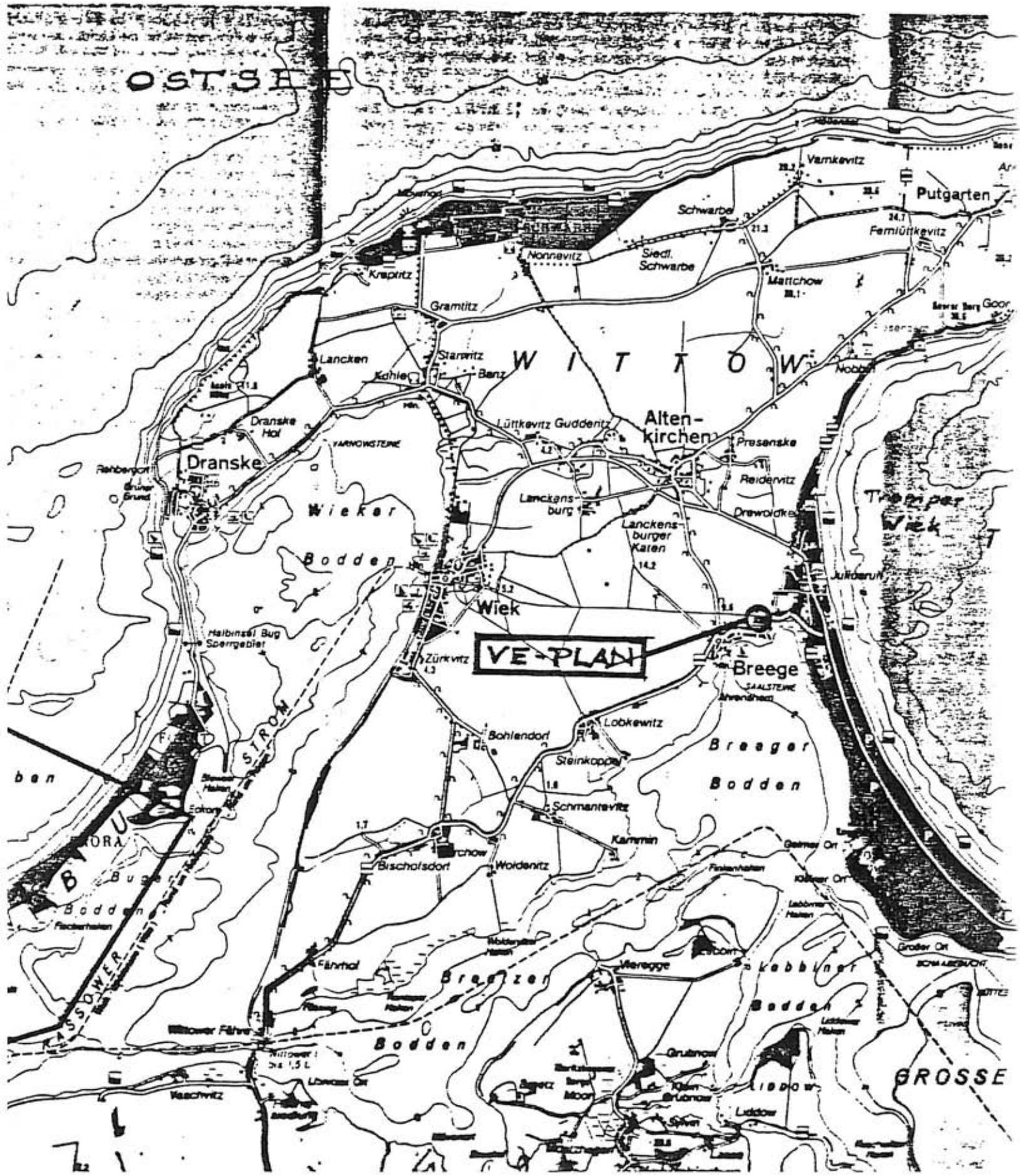
Ausarbeitungsdatum: 23. August 1993

Ueberarbeitet nach Oeffentlichkeits-
und Trägerbeteiligung: 29. März 1994

Inhaltsverzeichnis

- 0. Lageübersicht (Kartenauszug M 1 : 75.000)
- 1. Planungsablauf; Grundlagen des Planes
- 2. Erfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 3. Lage des Baugebietes
- 4. Städtebauliche Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Schmutzwasserbeseitigung
 - 5.3. Regenwasserentwässerung
 - 5.4. Stromversorgung
 - 5.5. Gasversorgung
 - 5.6. Fernwärme
 - 5.7. Fernsprechversorgung
 - 5.8. Feuerschutzeinrichtungen
- 6. Verkehrserschließung
- 7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
- 8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
- 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens
- 10. Erschließungskosten
- 11. Realisierung des Planes
- 12. Umweltverträglichkeit
- 13. Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 14. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- 15. Beschluß über die Begründung

0. Lageübersicht (Kartenauszug M 1 : 75.000)



1. Planungsablauf; Grundlagen des Planes

Planungsablauf:

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) ist in Abstimmung mit der Gemeinde Breege im Auftrage des Investors, Kaufmann Herrn Dieter Neumann, 27711 Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstoteler Straße Nr. 36, von Architektin und Designerin Frau Anja Lagemann, Osterdeich 146 in 28205 Bremen, ausgearbeitet. Die ursprüngliche Plan- und Begründungsfassung vom 23.08.1993 diente als Arbeitsgrundlage und als Entwurf für die Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange.

Alle eingegangenen Planungsbeiträge sind als textliche Ergänzungen zu der Begründungsurfassung in den nachfolgenden Ausführungen behandelt.

Grundlagen des Planes:

Der Investor, Herr Dieter Neumann, hat mit Vertrag vom 04.06.1993 (UR 193/1993 des Notars Enno F.W. Hartmann in 28865 Lilienthal) von Frau Petra Wolters, Badeweg 4 in 18556 Breege, das auf der Insel Rügen in der Gemeinde BREEGE belegene Flurstück 108/1 der Flur 1 der Gemarkung Breege zum Zwecke der Errichtung von Wohnbauten erworben. Der Investor ist gemäß Kaufvertrag mit Vertragsabschluß seit dem 4.6.1993 über das Grundstück verfügungsberechtigt.

Die zuständige Behörde, das Amt für Landwirtschaft in 18437 Stralsund, Carl-Heydemann-Ring 24, hat zu diesem Kaufvertrag Neumann/Wolters am 12.07.1993 unter dem Aktenzeichen 5405.61-550/93-R- die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erteilt.

Teilungsgenehmigungen nach § 19 BauGB und § 8 BauO sind nicht erforderlich. Es handelt sich bei dem Kaufobjekt um ein selbständiges und unbebautes Grundstück.

Das Flurstück 108/1, Teilfläche des VE-Planes, ist 7463 qm groß.

Während des Planaufstellungsverfahrens hat der Investor bis auf eine restliche Fläche von ca. 800 qm das östlich an der vorgenannten Planfläche angrenzende Flurstück 108/2 (3127 qm groß) von dem Eigentümer, Herrn Alfred Wörpel, durch Vertrag vom 11.02.1994 (UR 327/94) des Notars Helmut Seipel in Stralsund erwerben können. Diese zusätzliche Fläche sollte der Planausweitung dienen, so daß das vergrößerte Plangebiet lückenlos an der bereits im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Breege anschließt und damit eine wirtschaftliche Erstellung der Erschließungsanlagen begünstigt.

Dieser freihändige Grundstückserwerb führte schließlich auch am 02.03.1994 im Ergänzungsverfahren zur Erteilung der landesplanerischen Zustimmung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung in Rostock.

Mit dem Kaufvertrag hat der Investor für die Kauffläche das Verfügungsrecht und zusätzlich für das dem Verkäufer verbleibende Restgrundstück die Verpflichtung übernommen, die Fläche im Rahmen dieses VE-Planes mit einem Einfamilienwohnhaus zu beplanen, in Verrechnung mit dem Grundstückskaufpreis zu bebauen und für den Grundstücksveräußerer als Fremdanlieger kostenfrei an die zu erstellende Erschließungsanlage anzubinden. Der Investor wird von dieser dem Verkäufer verbleibenden Grundstücksfläche kein Eigentümer, hat aber nicht nur eine planende Verfügungsberechtigung, sondern eine planende und bauende Verfügungsverpflichtung.

Nach gemeindlicher Anfrage bei der Plangenehmigungsbehörde und Absprache zwischen Gemeinde und Investor kann in Anlehnung an der ständigen Rechtsausübung die dem Verkäufer verbleibende Eigentumsfläche als Fremdeigentumsfläche Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des VE-Planes werden. Die privatrechtliche Bindung zwischen dem Verkäufer, Herrn Alfred Wörpel, und dem planenden Investor läßt die Einbeziehung in den Plangeltungsbereich zu. Außerdem kann die Fläche auf der privatrechtlichen Verpflichtungsgrundlage in Anlehnung an § 7 Abs. 1, Sätze 2 und 3 WoBauErlG auch mit städtebaulichen Festsetzungen belegt werden, weil die Einbeziehung aus dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unerläßlich ist und daher der Planungshoheit der Gemeinde unterworfen ist. Das Grundstück ist Bestandteil des mit der Planung zu bildenden künftigen Ortsrandes.

Die Fläche des VE-Plangebiets beträgt:

Flurstück 108/1	=	7.463 qm	=	0 ha, 74 a, 63 qm
Flurstück 108/2	=	3.127 qm	=	0 ha, 31 a, 27 qm

Planfläche	=	10.590 qm	=	1 ha, 5 a, 90 qm
=====				

Kartengrundlage ist das Kartenwerk der Vermessungsbehörde (Katasteramt) für den Kreis Rügen in 18528 Bergen. Es besteht insbesondere aus der Flurkarte M. 1 : 1000, der katasteramtlichen Vergrößerung im M. 1 : 500 und der topographischen Karte im M. 1 : 10000. Die Planunterlage des VE-Planes wurde aus dem Kartenwerk übernommen und am 08.07.1993 und am 23.11.1993 mit der Oertlichkeit verglichen (Feldvergleich).

Als Rechtsgrundlagen gelten:

01. Gültige Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, bzw. noch die gemeinsame Bauordnung vom 20.07.1990, GB1.I S. 929, rechtskräftig durch das Einführungsgesetz vom 20.07.1990, GB1.I S. 950.
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGB1. I S. 2253) und Artikel 3 des Einigungsvertrages nach Maßgabe des § 246 a BauGB in der Fassung der Nr. 27 des Artikels 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGB1 I S. 466).
3. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990).
4. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 mit Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte.
5. Das Raumordnungsgesetz - ROG - in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGB1 I S. 630).
6. Das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
7. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.4.1993, insbesondere unter Hinweis auf § 7 "Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan".

Die Planung des Investors besteht aus:

Teil A = Planzeichnung mit städtebaulichen Festsetzungen über

- | | |
|---|--|
| - Flangeltungsbereich | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| - Baugrenzen | (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) |
| - Versorgungsfläche (V)
für Strom- u. Gasanlage | (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) |
| - Straßenbegrenzungslinie | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| - Private Verkehrsflächen
als Gemeinschaftsflächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) |
| - Flächen für private
Stellplätze | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |
| - Art der baulichen Nutzung
MI (Mischgebiet) | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 6 BauNVO) |

- Z (Zahl der Vollgeschosse) (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.v. mit § Abs. 4 BauO)
- o (offene Bauweise) (§ 22 BauNVO)
- E (Nur Einzelhäuser zul.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- D (Nur Doppelhäuser zul.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- GRZ 0,6 (Grundflächenzahl) (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) für:
- Hecken
 - Bäume
 - Grundstücksbegrünungen)
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. mit § 83 Abs. 4 BauO) über:
- Dachneigung von 48 - 55 °
 - Ausschluß von großflächigen Dachplatten
 - Sockelhöhe max. 0,25 m
 - Traufhöhe max. 4,30 m
 - Firsthöhe max. 9,30 m
 - Außenwandfarbe weiß mit Fachwerkimitation der Giebeldreiecke
 - Dachhautfarbe von graublau bis schwarz)

und weiter in

Teil A = Planzeichnung mit städtebaulichen Darstellungen über:

- vorhandener Gebäudebestand außerhalb des Planbereichs
- geplante Bebauung mit den Haustypen T1 bis T3 lt. Bauzeichnungen der Anlage dieser Begründung
- Numerierung der Baugrundstücke
- geplante Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Führung der Schmutzwasserkanalisationsleitung

Teil B = Begründung zur Satzung. Ihr sind als Anlage zwei Bauzeichnungsgrundtypen beigelegt.

Die städtebauliche Notwendigkeit der getroffenen Planfestsetzungen und Plandarstellungen wird unter Abschnitt 4 dieser Begründung dargelegt.

2. Erfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Vorhaben- und Erschließungspläne (VE-Pläne) dienen der Schaffung von städtebaulichen Zulässigkeitsmerkmalen für eine bauliche Entwicklung gegenüber dem Bebauungsplanverfahren in vereinfachter Planungsform und vereinfachtem Planungsablauf. Sie sind nur zulässig, wenn das Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden könnte (Art. 2, Nr.2 Buchstabe g des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz = § 7 Abs. 1 WoBauErlG). Die VE-Planung des Investors (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 WoBauErlG) wird als mit der Gemeinde abgestimmte Planung Bestandteil einer gemeindlichen Satzung, seine Inhalte sind daher rechtliche Zulässigkeitsmerkmale einer Bebauung. Bei der Aufstellung sind die Grundsätze (Ziele) einer städtebaulichen Entwicklung, insbesondere die geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB (§ 7 Abs. 2 WoBauErlG), als Vorgaben zu beachten.

Grundsätzlich sind VE-Pläne aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 7 Abs. 2 WoBauErlG). In begründeten Fällen (s. nachfolgend) kann ein VE-Plan als vorzeitiger Plan bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist (§ 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauaGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 WoBauErlG).

Die Interessen der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger sind zu berücksichtigen und müssen nachvollziehbar durch Abwägung in die Planung einfließen. Eine Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange hat der Investor bereits im Vorentwurfstadium vorgenommen, soweit im Rahmen seiner konkreten Bauplanungen und seiner Zielsetzung Fragen zur Klärung anstanden. Die Ergebnisse sind unter der jeweiligen Einzelabhandlung (vergl. Ziff. 5 bis 13 dieser Begründung) des Trägerbereichs bereits in den Begründungsentwurf (Urfassung) eingeflossen.

Mit Schreiben vom 06.12.1993 erfolgte die Planbeteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange durch den Investor entsprechend der 1. Beteiligungsalternative in § 7 Abs. 3, Satz 2 WoBauErl. In diesem Verfahren sah die Gemeinde Breege einen Formfehler und gab in Anwendung der 2. Beteiligungsalternative in § 7 Abs. 3, Satz 3 WoBauErlG den berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.01.1994 Gelegenheit, sich in dem zum 10.02.1994 angesetzten Anhörungstermin erneut zu beteiligen.

In der rechtlichen Verfahrensabwicklung zur Aufstellung des VE-Planes kommt es in diesem Fall nicht mehr ausschlaggebend darauf an, ob die Trägerbeteiligung nach der 1. Alternative ausreichend oder nach der 2. Alternative fehlerbereinigend war. Der Investor

hat durch Grundstückshinzuerwerb und in Erfüllung von Forderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung den Planbereich deutlich vergrößert und damit die Identität der bisherigen Planung aufgegeben. Mit der vorliegenden Planung wird grundsätzlich das Planungskonzept der ursprünglichen Planung fortgesetzt, es ist aber städtebaurechtlich eine neue Planung entstanden. Sie bedarf erneut der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung.

Mit der erneuten Planauslegung wird die vom Planungsbüro vermutete fehlerhafte Berechnung der Bekanntmachungszeit für die erste Planauslegung in der Zeit vom 07.12.1993 bis 05.01.1994 gemäß der Veröffentlichung in der Ostseezeitung vom 30.11.1993 bereinigt. Mit der Bekanntmachung vom 30.11.1993 (Tag der Handlung) dürfte die wöchentliche Bekanntmachungsfrist am 1.12.1993 begonnen und am 7.12.1993 geendet haben, so daß die Planauslegung erst am 8.12.1993, nicht am 7.12.1993, hätte beginnen können.

Die Gemeinde Breege erstellte das Konzept zur Aufstellung eines gemeindeeigenen Flächennutzungsplanes. Sie beabsichtigt nach Maßgabe der Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf als Sofortmaßnahme zur Deckung eines dringenden baulichen Bedarfs an Wohnbauflächen VE-Pläne mit geeigneten Investoren für geeignete Flächen aufzustellen. Davon bleibt die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der längerfristigen Entwicklung unberührt.

Die Gemeinde Breege an der südlichen Landseite des nördlichen Windlandes (Wittow) unmittelbar mit seiner Kerngemeinde Breege am windgeschützten Breeger Bodden und mit seinem Gemeindeteil Juliusruh an der östlichen Seeseite der Insel Rügen, am Tromper Wiek belegen, hat für die Insel Rügen eine historische Bedeutung mit starkem Ausfluß bis in die Gegenwart.

Der Ortsteil Breege-Juliusruh ist seit dem 14. Jahrhundert als Fischer- und Seefahrerdorf bekannt, hat seine malerische Gemeindestruktur zwischen Meer und Bodden mit einer lebendigen rügenschen Kulturgeschichte erhalten und harmonisch durch 200-jährige Parklandschaften sich zum zeitgemäßen Bade- und Fremdenverkehrsort mit ansprechenden Pensionen, Privatunterkünften und Hotels entwickelt. Vom Schiffsanlegerplatz im Breeger Hafen am Breeger Bodden verkehren neben der Freizeitschiffahrt Linien-, Rundfahrt- und Lustfahrtschiffe.

Dieser Gemeindespiegel ist im Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen mit einer städtebaulich klaren Entwicklung. Der Gemeindekernbereich Breege am Breeger Bodden ist als MD-Gebiet dargestellt und wird in nördlicher Richtung unter Einbindung der dort vorhandenen Kleingartenanlagen mit einem MI-Gebiet (Mischgebiet) ausgeweitet. Der Hafen ist ebenfalls dargestellt. Die Park-, Erholungs-, Ferien- und Fremdenverkehrsbereiche sind entsprechend der örtlichen Vorgabe in Richtung Juliusruh an der Ostseeseite dargestellt.

Diese Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist grobmaschig als fundierte städtebauliche Entwicklung zu bewerten, sie läßt nachhaltige Probleme bei ihrer Realisierung nicht erwarten. Dabei wird allerdings nicht verkannt, daß im Gemeindegebiet bereits vorhandene Wohnbereiche als MI oder MD dargestellt sind. Der Flächennutzungsplanentwurf stellt reine Wohnbauflächen nicht dar. Es ist der Gemeinde Breege, besonders im Hinblick auf übergemeindliche Zusammenschlüsse zwischenzeitlich deutlich geworden, daß eine Feinüberarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs, eine intensivere Differenzierung der Bauflächen, unvermeidbar ist.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung ergab sich, daß das VE-Plangebiet im Bereich eines landschaftsgeschützten Gebietes liegt. Dieser Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes bisher nicht entsprechend gekennzeichnet, weil auch seitens der Gemeinde Breege davon ausgegangen wird, daß entsprechend der bereits erteilten Ausnahmegenehmigung von der Landschaftsschutzverordnung im Bereich der baulichen Gemeindeerweiterung mit einer Entlassung aus dem LS-Satzungsbereich zu rechnen ist.

Der Bereich des VE-Planes liegt im nördlichen Bereich der baulichen Ausdehnung des Gemeindebereichs Breege zwischen der vorhandenen Bebauung und einem vorhandenen Kleingartengelände. Im Flächennutzungsplanentwurf ist dieser Bereich als MI-Fläche dargestellt. Auch die unbebauten benachbarten Flächen sind als MI-Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplanentwurf differenziert die MI-Fläche nicht in Wohnbereiche oder echte Mischgebietsflächen. Mit der vorliegenden VE-Planung ist eine Beplanung mit Wohnbauten erfolgt, sie steht der grobmaschigen Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfs in seiner künftigen Gebietsentwicklungsabsicht nicht entgegen. Das VE-Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an der vorhandenen Wohnbebauung des Ortes an. Die Voraussetzungen eines vorzeitigen VE-Planes nach § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt.

Zur schnellen Realisierung wird dieser VE-Plan aufgestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für benachbarte Bereiche bleibt hiervon unberührt. Allerdings werden die Inhalte des VE-Planes so gefaßt, daß eine Übernahme in einen künftigen Bebauungsplan problemlos möglich ist.

3. Lage des Baugebietes

Das Grundstück liegt auf der Insel Rügen mit dem gleichnamigen Landkreis mit Kreissitz in Bergen. Im nördlichen Inselteil mit der Bezeichnung **W i t t o w** (= Windgebiet) liegt die Gemeinde Breege, bestehend aus den Ortsteilen Breege und Juliusruh, am windgeschützten Breeger Bodden (Bodden = Strandsee) und erstreckt sich über ca. 2,5 km Länge bis an die Ostküste der Insel, an die Tromper Wiek (Wiek = Bucht) der Ostsee.

Die Insel Rügen ist verkehrlich durch ein Straßennetz (E 22, E 251, B 96, B 196, Schienenverkehrsstrecke und Wasserwege) erschlossen. Die Gemeinde Breege ist landseitig über eine Hauptverbindungsstraße (Kreisstraße) erschlossen. Die Entfernung bis zur B 96/E 22 in Sagard beträgt ca. 17 km. Durch die Gemeinde Breege führt die beidseitig, teilweise mit schönen historischen Bauten, bebaute Kreisstraße. Außerhalb von Breege in südwestlicher Richtung des Inselteils Wittow dient die Straße als Wanderweg durch eine reizvolle Landschaft.

Nördlich der vorhandenen Bauzeile entlang der Ortsdurchgangsstraße durch Breege liegt das Baugrundstück an einer gemeindeeigenen Verkehrsfläche, dem Wieker Weg, im geplanten Ortserweiterungsgebiet.

Die Grundstückslage wird begrenzt im

Norden von dem vorhandenen Kleingartengebiet, im

Osten von der vorhandenen Ortsrandbebauung als Wohnbebauung, im

Süden von einer bleibenden Grünanlage und von einer künftigen Ortserweiterungsfläche und im

Westen von einer gemeindeeigenen Verkehrsfläche.

Die gemeindeeigenen Verkehrsflächen sind geeignet und von ihrer Lage her vorprogrammiert, als Erschließungsflächen (vergl. Abschn. 6) für dieses VE-Plangebiet und für weitere Plangebiete der Gemeindeerweiterung zu dienen. Der mit diesem VE-Plan beplante Bereich ist in seiner äußeren Begrenzung ein abgeschlossener Bereich. Ueber den Rahmen dieser Planung notwendig hinausgehenden Planverknüpfungen, die ein räumlich größeres Plangebiet erfordern, sind nicht gegeben. Die angrenzenden Bereiche sind selbständig beplanbar. Planungsabsichten und Planentwürfe gibt es, sie kollidieren nicht mit dieser Planung.

In seiner Oberflächenstruktur ist das Grundstück etwa als eben zu bezeichnen. Es liegt auf einer Höhe von ca. 9,6 m über NN und weist innerhalb des Plangebiets Höhenunterschiede von im Mittel nicht mehr als ca. 50 cm auf. Außerhalb des Plangebiets fällt das Gelände in südlicher Richtung bis hin zum Breeger Bodden um ca. 7 m, in östlicher Richtung bis zur Ortsdurchgangsstraße um ca. 1,5 m ab. In westlicher und nördlicher Richtung steigt das Gelände schwach an. Die Bauzeile am Bodden liegt auf einer Höhe von ca. 1,7 m über NN.

Nach vorliegenden Erkenntnissen aus der Örtlichkeit und dem vorhandenen Kartenmaterial sind hinsichtlich des Baugrundes bei einer Bebauung keine Probleme zu erwarten, unterhalb der Mutterbodenschicht ist Sandboden in ausreichender Gründungstiefe mit bindigen Bestandteilen zu erwarten.

4. Städtebaulicher Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im VE-Plan ist die Aufnahme von städtebaulichen Festsetzungen nicht zwingend, sie sind aber möglich und immer erforderlich, wenn die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert werden müssen.

Es ist mit Nachdruck eine berechtigte Absicht der Gemeinde, mit der vorliegenden Planung den dringendsten Wohnungsbedarf der Gemeinde in einer ansprechenden Bauweise und Baugestaltung zu decken und gleichzeitig die Erschließung und landschaftliche Einbindung zu sichern.

Die vorliegende Planung des Investors sieht auf den Baugrundstücken mit Ausnahme eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 17 in der südöstlichen Planbereichsecke Wohnbauten als Doppelhäuser verschiedener Größen in der Art der dieser Begründung als Anlagen Nr. 1 und Nr. 2 beigelegten Bauzeichnungen vor. Die Bauzeichnungen enthalten die Haustypen Nr. 479 - 4 (1 Wohneinheit) Nr. 479 - 5 (2 WE) und 479 - 62 (3WE) als zur Ausführung kommenden Grundtypen, wobei ein künftiger Bewerber seinen Wohnbedarf im Rahmen dieser Bautypengrenze individuell wählen kann. Die Zahl der Wohneinheiten ist jedoch auf 50 Einheiten durch die Vorgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung gemäß Stellungnahme vom 02.03.1994 im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung begrenzt.

Als Rechtsform wird das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15. März 1951 (BGBl I S. 175) gewählt.

Die Darstellung der Gebäude und der geplanten Grundstücksgrenzen ist eine Darstellung, die sich aus den zur Ausführung gelangenden Wohnhaustypen ergeben.

In Abstimmung mit dem Investor und den beteiligten Träger öffentlicher Belange hält die Gemeinde es für erforderlich, diese Bebauungsabsicht des Investors in seinen Grundzügen durch städtebauliche Festsetzungen zu sichern.

Die vorhandene Nachbarbebauung im östlich und südlich angrenzenden Ortskern von Breege besteht prägend aus ein- und zweigeschossigen Bauten, aus kleingewerblichen Wohn- und Betriebsstätten und aus landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In diese dörfliche Struktur fügen sich die geplanten Familienwohnheimbauten ein, sie stehen einer späteren Ortsausweitung in westlicher Richtung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf nicht entgegen. Als Maß der baulichen Nutzung für Hauptbaukörper ist für

GRZ (Grundflächenzahl) der Wert 0,40

gewählt. Dieser Wert ermöglicht bei einer maximalen Grundstücksausnutzung eine Bebauung mit den geplanten und im VE-Plan dargestellten Gebäuden. Der Wert erreicht nicht die vorhandene bauliche Dichte im Bereich der Ortsdurchgangsstraße. Auch unter Einrechnung der Nebenanlagen (versiegelte Flächen) wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% erhöhte Grundflächenzahl ($0,4 \times 1,5 = 0,6$) eingehalten, wobei im Einzelfall eine geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,6 entsprechend § 19 Abs. 4, letzter Satz BauNVO unbedenklich ist.

Mit Schreiben vom 20.08.1993 verknüpft die Gemeinde im Vorverfahren die Planaufstellung an die Erwartung, daß der Investor einen Grundstückstreifen von 2 m entlang der nördlich am Baugrundstück verlaufenden Verkehrsfläche zur Verbreiterung abtritt. Im Hinblick auf die zu erwartende Bebauungsfortsetzung westlich dieses VE-Planes entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfs wird die zur Verbreiterung vorgesehene Verkehrsfläche die Funktion einer innerörtlichen Sammelstraße zu erfüllen haben. Die von der Gemeinde vorsorglich bedingte Flächenabgabe erfüllt der Investor durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie im VE-Plan. Die rechtliche Verpflichtung zur kostenfreien Übertragung der Fläche an die Gemeinde ist im Durchführungs- und Erschließungsvertrag zu regeln.

Durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften ist das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung festgeschrieben. Die Bebauung in der Gemeinde Breege ist in ihrem Erscheinungsbild sehr unterschiedlich. Die am Plangebiet östlich angrenzende Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäuser als Putz- und Verblendbauten mit Satteldächern, Walm- und Krüppelwalmdächern. Ein einheitlicher Bautyp, der zu einer zwingenden Vorgabe einer baulichen Gestaltung Anlaß gibt, ist nicht vorhanden. Im Rahmen einer positiven Baugestaltungspflege wird die gewählte Baugestaltung festgesetzt. Der Investor hat der Gemeindevertretung durch eine umfangreiche Fotodokumentation gebauter Siedlungsbereiche das Erscheinungsbild seiner Gebäudetypen dargelegt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen sind unter Ziffer 7 dieser Begründung behandelt.

Aus den städtebaulichen Inhalten der Planung ergeben sich folgende Uebersichten:

Fläche des Plangebiets	10.590 qm
Flächen der Baugrundstücke:	
F 1 : 21,5 x 23 + 7,50 x 3,0	517 qm
F 2 : 21,0 x 23,0 + 15 x 3 x 2/3	513 qm
F 3 : 21,5 x 23,5 i.M.	505 qm
F 4 : 22,0 x 23,0 + 4 x 3,0 x 7,5	603 qm
F 5 : 22,0 x 23 + 2 x 3,0 x 7,5 - 1,5 x 1,50 x 1/2	550 qm
F 6 : 21,0 x 21,5	452 qm
F 7 : 24,5 x 21,0	515 qm
F 8 : 21,0 x 22,0	462 qm
F 9 : 21,0 x 22,0	462 qm
F 10: 22,0 x 25,0 + 2 x 3,0 x 7,5	595 qm
F 11: 21,5 x 21,0 x 3,0 x 7,5 + 1,5 x 11,0	491 qm
F 12: 21,5 x 20,5 i.M. + 3,0 x 7,5	464 qm
F 13: 22,0 x 24,0 + 2 x 3,0 x 7,5	573 qm
F 14: 24,0 x 22,0 i.M. + 4 x 3,0 x 7,5	618 qm
F 15: 21,0 x 21,0	441 qm
F 16: 22,0 x 17,5 i.M. - 3,50 x 3,50 x 1/2	379 qm
F 17: 24,5 x 32,0 i.M.	784 qm
Baulandflächen	8.924 qm
Verbreiterungsfläche für Wieker Weg 2 x 136	272 qm
private Verkehrsflächen 2 x 15,0 x 6,0	180 qm
Versorgungsflächen (Trafo, Gastank)	168 qm
öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)	1.046 qm
Planbereich	10.590 qm
	=====

Gebäudegrößen:

Alle Haustypen sind im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO Gebäude mit einem Vollgeschoß. In Anwendung der Erleichterung im Wohnungsbau wird eine Bestimmung nach § 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO nicht getroffen. Durch die so wirksam werdende Erleichterung durch Verschweigung wird die Geschoßfläche nur vom erdgeschossigen Vollgeschoß gebildet und ist damit mit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO identisch.

Typ 1 (T 1) mit einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte:

Grundfläche:	$(7,49 + 0,01) \times 9,99$	=	74,93 qm
anrechenbare Geschoßfläche:	wie Grundfläche	=	74,93 qm
nicht anrechenbare Geschoßfläche im Dachgeschoß:		=	51,95 qm
Wohneinheiten:		=	1 WE
Wohnfläche:		=	111,4 qm
Terrassenfläche:	$6,0 \times 2,0$	=	12,0 qm
Fläche eines Stellplatzes	$3,00 \times 7,50$	=	22,5 qm
Zuwegung als Fahrspur je m Zuwegung	$2 \times 0,5$	=	1,0 qm

Typ 2 (T 2) mit 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte:

Grundfläche:	$(7,99 + 0,01) \times 13,59$	=	108,72 qm
anrechenbare Geschoßfläche:	wie Grundfläche	=	108,72 qm
nicht anrechenbare Geschoßfläche im Dachgeschoß:		=	91,06 qm
Wohneinheiten:		=	2 WE
Wohnfläche EG-Wohnung:		=	86,72 qm
DG-Wohnung:		=	84,35 qm
Terrassenfläche:	$6,0 \times 2,0$	=	12,0 qm
Fläche eines Stellplatzes	$3,00 \times 7,50$	=	22,5 qm
Zuwegung als Fahrspur je m Zuwegung	$2 \times 0,5$	=	1,0 qm

Typ 3 (T 3) mit 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte:

Grundfläche:	$(7,99 + 0,01) \times 13,615$	=	108,92 qm
anrechenbare Geschoßfläche:	wie Grundfläche	=	108,92 qm
nicht anrechenbare Geschoßfläche im Dachgeschoß:		=	95,31 qm
Wohneinheiten:		=	3 WE
Wohnfläche EG-Wohnung, Wo 1:		=	88,94 qm
DG-Wohnung, Wo 2:		=	48,09 qm
DG-Wohnung, Wo 3:		=	55,51 qm
Terrassenfläche:	$6,0 \times 2,0$	=	12,0 qm
Fläche eines Stellplatzes	$3,00 \times 7,50$	=	22,5 qm
Zuwegung als Fahrspur je m Zuwegung	$2 \times 0,5$	=	1,0 qm

Zur Ausführung kommen:

19 x Typ 1 = 19 WE;	7,50 x 9,99	= 74,93 qm;	F = 1.423,67 qm
9 x Typ 2 = 18 WE;	8,00 x 13,59	= 108,72 qm;	F = 978,48 qm
4 x Typ 3 = 12 WE;	8,00 x 13,615	= 108,92 qm;	F = 435,68 qm
1 Einfamh. = 1 WE;	8,00 x 10,00	= 80,00 qm;	F = 80,00 qm
	-----		-----
	50 WE		2.917,83 qm
			=====

Grundflächenzahl ohne Nebenanlagen (§ 19 Abs. 1 BauNVO):

Nr. Grundst.	F Grundst.	Typ	WE	Grundflä.	GRZ
F 1	517	T1; T2;	3	183,65	0,36
F 2	513	2 T1	2	149,86	0,29
F 3	505	2 T1	2	149,86	0,30
F 4	603	2 T3	6	217,84	0,36
F 5	550	2 T2	4	217,44	0,40
F 6	452	2 T1	2	149,86	0,33
F 7	515	2 T1	2	149,86	0,29
F 8	462	2 T1	2	149,86	0,32
F 9	462	2 T1	2	149,86	0,32
F 10	595	2 T2	4	217,44	0,37
F 11	491	T1; T2;	3	183,65	0,37
F 12	464	T1; T2;	3	183,65	0,40
F 13	573	2 T2	4	217,44	0,38
F 14	618	2 T3	6	217,84	0,35
F 15	441	2 T1	2	149,86	0,34
F 16	379	2 T1	2	149,86	0,40
F 17	784	Einfamh.	1	80,00	0,10
	-----			-----	
	8.924		50	2.917,83	= i.M. 0,33
				=====	=====

Grundstücksflächen mit Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

Nr.	F _{Grdst.}	F _{Haus}	F _{Terr.}	F _{St.}	F _{Zufahrt}	Summe F	GRZ
F 1	517	183,65	2x8	3x22,5	2 x 7,0	281,15	0,54
F 2	513	149,86	2x8	2x22,5	10 + 7	227,86	0,44
F 3	505	149,86	2x8	2x22,5	11 + 9	230,86	0,46
F 4	603	217,84	2x8	6x22,5	2 x 10	388,84	0,64*
F 5	550	217,44	2x8	4x22,5	2 x 10	343,44	0,62*
F 6	452	149,86	2x8	2x22,5	2 x 8	226,86	0,50
F 7	515	149,86	2x8	2x22,5	11 + 30	251,86	0,49
F 8	462	149,86	2x8	2x22,5	2 x 9	228,86	0,50
F 9	462	149,86	2x8	2x22,5	2 x 9	228,86	0,50
F 10	595	217,44	2x8	4x22,5	2 x 10	343,44	0,58
F 11	491	183,65	2x8	3x22,5	2 x 9	285,15	0,58
F 12	464	183,65	2x8	3x22,5	2 x 8	283,15	0,61*
F 13	573	217,44	2x8	4x22,5	2 x 8	339,44	0,59
F 14	618	217,84	2x8	6x22,5	10 + 14	392,84	0,64*
F 15	441	149,86	2x8	2x22,5	2 x 8	226,86	0,51
F 16	379	149,86	2x8	2x22,5	6 + 7	223,86	0,59
F 17	784	80,00	12	1x22,2	12	126,50	0,16

	8.924	2.917,83	268	1.125,0	319	4.629,83	0,52
=====							

* Eine geringfügige Ueberschreitung der GRZ ist in Anwendung der Erleichterungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in diesen Einzelfällen unbedenklich.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

5.1. Wasserversorgung

Der Anschluß zur gesamten Frischwasserversorgung des geplanten Komplexes war nach der Erstfassung des VE-Planes an die vorhandene Frischwasserleitung nordöstlich des Planbereichs vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen fertigte Herr Dipl.-Ing. Arnim Reibiger, Stralsund, eine gutachtliche Vorplanung über die Möglichkeit einer gesicherten Wasserversorgung für das Plangebiet. Nach dieser Ausarbeitung ist die Trinkwasserversorgung gesichert, wenn das Plangebiet sowohl im östlichen Bereich des Wieker Weges als auch in südlicher Richtung über den Verbindungsweg entlang des westlichen Planbereichs an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen wird.

Dem Investor ist die Kostenschätzung bekannt, die Kostenübernahme wird im Erschließungsvertrag gesichert.

Die Leitungsverlegung erfolgt nach Maßgabe des Versorgungsverbandes in den Straßenkörpern, weitgehends außerhalb einer künftigen Pflasterfläche. Jede Haushälfte der Doppelhäuser und das freistehende Einfamilienhaus erhalten einen eigenen Anschluß.

5.2. Schmutzwasserbeseitigung

Eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Gemeinde Breege beabsichtigt eine öffentliche Kanalisation zu erstellen. Nach dem Stand der Planung könnte 1996 eine Teillinbetriebnahme erfolgen.

Das Baugebiet soll vollständig kanalisiert werden. Jedes Haus erhält Kanalanschluß entsprechend einem noch zu erstellenden Kanalisationsplan.

Bis zur Erstellung einer Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation sollte nach der bisherigen Vorstellung des Investors und der bisherigen Planbegründung das Baugebiet "Wohnpark Breege" durch eine biologische Kläranlage als Uebergangslösung entsorgt werden.

Diese Vorstellung gab der Investor entsprechend der Planungsbeiträge Träger öffentlicher Belange auf und entschloß sich, das gesamte Plangebiet mit einer Schmutzwasserkanalisation zu versehen und erst in Betrieb zu nehmen, wenn der Anschluß an das in der Planung befindliche öffentliche Abwasserklärwerk möglich ist.

Die Gemeinde Breege wünscht im Zuge der Erstellung der Schmutzwasserkanalleitung in der Verkehrsflächentrasse "Wieker Weg" die Mitverlegung einer Druckrohrleitung, die später die Fäkalien aus einer Pumpstation im Anschlußpunkt Dorfstraße/Wieker Weg zur künftigen Kläranlage aufnehmen kann.

Der Investor übernahm die Leitungsführung in seinem VE-Plan und wird die Kostenregelung im Erschließungsvertrag absichern.

Diese Konzeptänderung von einer örtlichen Schmutzwasserbeseitigung durch eine Kläranlage zum Anschluß an das öffentliche Kanalisationssystem schließt nicht aus, daß in Abstimmung mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belange in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren für die Musterhausbebauung eine biologische Kleinkläranlage mit Untergrundberieselung als Uebergangslösung dieser begrenzten Werbebebauung errichtet werden kann.

5.3. Regenwasserentwässerung

Eine Regenwasserkanalisation ist in der näheren Umgebung nicht anschlussbereit vorhanden.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um einen sandigen Boden mit bindigen Bestandteilen. Der Boden ist durchaus geeignet, das Oberflächenwasser durch Versickerung aufzunehmen.

Das anfallende Regenwasser auf der Straßenverkehrsfläche des Baugebiets fließt im Straßengefälle in ein seitlich verlegtes Straßsenentwässerungssystem mit nachfolgender Versickerung. Das System besteht aus den Bodeneinläufen, den Rohrleitungen, dem Bezinabscheider und den Versickerungsleitungen entsprechend der Straßsenausbauplanung. Es soll gewährleistet bleiben, daß das Oberflächenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Die kostenmäßige Sicherstellung erfolgt im Erschließungs- und Durchführungsvertrag.

5.4. Stromversorgung

Sie erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungssystem der benachbarten Wohnbebauung im Bereich nordöstlich des Plangebiets. Es wird angestrebt, die Versorgungsleitung als Erdkabel in die Verkehrsfläche zu verlegen und von dort die jeweiligen Hausanschlüsse zu gewährleisten. Im Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Investor, den Leitungsquerschnitt im Bereich der jetzigen Gemeinerverkehrsfläche so zu wählen, daß eine Leitungsfortführung für weitere Gebietsanschlüsse entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf möglich ist.

Das zuständige Stromversorgungsunternehmen, die HEVAG, macht als Planungsbeitrag das Erfordernis geltend, im öffentlichen Raum für eine Trafostation den Flächenbedarf von 6 x 4 m zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist im VE-Plan als Festsetzung aufgenommen worden.

Dem Investor sind anfallende Kosten noch nicht abschließend bekannt, eine Kostenübernahmeregelung wird jedoch im Erschließungsvertrag erfolgen.

5.5. Gasversorgung

Eine Versorgung des VE-Plangebiets mit Erdgas steht zum jetzigen Zeitpunkt zwar zur Diskussion, die betriebsbereite Verlegung ist aber noch nicht absehbar. Der Investor versorgt trotzdem den Bereich zentral mit Gas. Ein zentraler Flüssiggastank (Teilerdtank) wird als (dauerhafte) Übergangslösung im Bereich der Einstellplatzanlage des Baugebiets aufgestellt. Die Straßenleitungen und die Hausanschlüsse werden so verlegt, daß die Einspeisung aus dem Flüssiggastank technisch problemlos durch eine öffentliche Einspeisung aus einer künftigen Erdgasleitung ersetzt werden kann.

Alle Bau- und Erstellungskosten der Flüssiggasversorgung im öffentlichen Verkehrsraum übernimmt der Investor im Erschließungsvertrag, die künftigen Kosten einer Umstellung auf Erdgas ist nicht absehbar, sie werden vom Investor nicht sichergestellt und nicht übernommen.

5.6. Fernwärme

Eine Versorgung des VE-Plangebiets mit Fernwärme steht nicht zur Diskussion. Anschlußbereite Leitungen sind nicht vorhanden.

5.7. Fernsprechversorgung

Sie erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz in der Ortsdurchgangsstraße. Im Bereich des VE-Plangebiets werden die Versorgungsleitungen nach Maßgabe der TELEKOM bemessen und als Erdleitungen verlegt.

Die TELEKOM weist darauf hin, daß eine etwa 8-monatige Vorlaufzeit zur Erstellung der Leitungsanlage erforderlich sein wird. Da mit Ausnahme einer eventuellen Musterhausbebauung wegen der fehlenden Kanalisation nicht umgehend mit der Gebietsbebauung begonnen werden kann, sind zeitliche Koordinationsprobleme nicht zu erwarten.

Dem Investor liegen abschließende Kostenermittlungen nicht vor, es wird trotzdem im Erschließungsvertrag die Kostenregelung gesichert.

5.8. Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz des geplanten Gebietes wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt.

Die ursprüngliche Absicht entsprechend der Erstbegründung zum VE-Plan, eine Löschwasserentnahmestelle im Wendepplatzbereich der Planstraße zu installieren, ist nach der vorliegenden gutachtlichen Stellungnahme von Herrn Dipl.-Ing. Arnim Reibiger, Stralsund, nicht möglich. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist nicht querschnittsgesegnet, Löschwasser in ausreichender Menge mitzuführen.

Eine Löschwasserversorgung durch vorgegebene Teichanlagen scheidet nicht nur wegen der Lage des Baugebiets aus, sondern der Gutachter hält (berechtigt) eine solche Sicherung der Brandbekämpfung für sehr problematisch.

Eine Löschwasserversorgung aus der Entnahmestelle Breeger Bodden hält er trotz der Entfernung von rd. 400 m für vertretbar, wenn aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz eine Anfangversorgung durch Installation von Hydranten an geeigneten Stellen der Gemeinde erfolgt. Die Installation eines Hydranten an geeigneter Stelle für das Baugebiet dieses VE-Planes wird der Investor veranlassen und die Kostenregelung im Erschließungsvertrag sichern.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die aus nordöstlicher Richtung kommenden gemeindeeigenen Verkehrsflächen. Sie verläuft an der Nordseite des Baugebiets und setzt sich an der Westseite des Baugebiets bis zur südlichen Baugebietsgrenze fort. Diese Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sie werden auch der Erschließung von weiteren Baulandflächen außerhalb des jetzigen VE-Planbereichs dienen. Nach Maßgabe der jeweiligen Fachplanung der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen trägt der Investor die Kosten der Leitungsverlegung im Bereich der Verkehrsflächentrasse entsprechend dem Erschließungs- und Durchführungsvertrag. Ein Ausbau der gemeindeeigenen Verkehrsfläche erfolgt mit einem ca. 4 m breiten Straßenunterbau für eine Sammelstraßenauslastung und mit einer wassergebundenen Deckschicht aus Schlacke. Dadurch ist gewährleistet, daß bei einer Fortführung der Verkehrsfläche in ein künftiges Wohngebiet ein endgültiger Straßenausbau ohne bedeutsame Änderungen möglich ist.

Die verkehrsberuhigte Wohnstraße innerhalb des VE-Planbereichs wird nach Maßgabe des Ausbauplanes auf der Grundlage des VE-Planes und des Erschließungs- und Durchführungsvertrages fertig als Pflasterstraße erstellt.

Als Planungskonzept der Trassenführung dienten die umfangreichen veröffentlichten Ausarbeitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, niedergelegt in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Danach ist ein verkehrsberuhigtes Konzept gewählt, daß an keiner Stelle eine nutzbare Fahrbahnbreite von 3 m unterschreitet. Ein Begegnungsverkehr wird durch Trassenverengungen zur Verkehrs-

beruhigung erschwert. Die Trassenverengungen durch Grünflächen sind in der vorliegenden Planung gezielt den privaten Baugrundstücken zugeschlagen worden. Es soll erreicht werden, daß eine dauernde Pflege der Grünflächen gesichert ist.

In den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft sind alle Erfordernisse an öffentlichen Verkehrsflächen (Breiten, Radien, Anforderungen durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und insbesondere Brandschutz- und Rettungsfahrzeuge) eingearbeitet. Eine besondere Stellungnahme zu den Inhalten der DIN 14 090 ist in diesem Rahmen entbehrlich, die DIN ist jedoch bei der Erstellung der Ausbauplanung beachtlich.

Die Vorbereitungskosten, Planungskosten und Ausbaurkosten der planerforderlichen Verkehrsflächen, sowie zusätzliche Forderungen der Gemeinde werden im Erschließungsvertrag abschließend geregelt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wurde bis zum Erwerbzeitpunkt durch den Investor extensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist zwischenzeitlich eine Brachlandfläche geworden. Es handelt sich nicht um eine Fläche, die naturschutzrechtlich eine schutzwürdige Landschaft darstellt. Es sind auch keine Boden- oder Baudenkmale vorhanden. Kulturhistorische Bodenfunde sind in dem Bereich nicht zu erwarten.

Erst im Verlauf dieser VE-Planung wurde bekannt, daß die Fläche im Bereich einer Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1966 belegen ist. Eine Beachtung konnte daher im bisherigen Planverfahren nicht erfolgen. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen ist die Planung überarbeitet worden. In ihr sind umfassende Begrünungen als Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt festgesetzt.

Die Feldhecke südlich des Planbereichs befindet sich nicht auf dem Grundstück des Investors, sie ist daher nicht im Rahmen des VE-Planes zu sichern. Sie unterliegt aber dem Schutz der LS-Verordnung. Der Investor trägt aber während der Zeit der Bebauung des Plangebiets dafür Sorge, daß Baufahrzeuge das fremde Grundstück mit seinem Bewuchs nicht antasten. Ein möglicherweise zur Auf-

stellung kommender Bauzaun wird den Schutz des Bewuchses gewährleisten.

Im Planbereich ist nicht daran gedacht, daß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nutzgärten angelegt werden, sondern diese Flächen als begrünte Wohngärten genutzt werden. Diese Planungsabsicht wird durch eine Begrünungsfestsetzung im VE-Plan gesichert.

Aus der übereinstimmenden Willensbildung zwischen Gemeinde und Investor zur Eingrünung der Baukörper ergibt sich die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind außer Nebenanlagen nur Eingrünungen nach Maßgabe der Planfestsetzung zulässig.

Die Durchführung der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend der Planbeteiligung des Umweltamtes des Landkreises Rügen ist im VE-Plan durch Pflanzgebote gesichert und wird im Erschließungsvertrag kostenmäßig gesichert.

B. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Für die Wärmeversorgung aller Gebäude wird umweltschonend vorübergehend Flüssiggas und als dauerhaftes Heizmedium Erdgas eingesetzt. Die Anlagen entsprechen dem neuesten Stand der Technik und erfüllen damit die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Verkehrsplanung ist sowohl aus fachtechnischer Sicht als auch aus Lärmschutzsicht weitgehend den nördlichen Hausseiten zugeordnet. Die Straßentrassenprojektion zwingt zu einer Verkehrsberuhigung und läßt dennoch viel Freiraum für spielende Kinder (Verkehrsberuhigte Spielstraße).

Außer dem gebietsbezogenen Lärm (Wohn- und Verkehrslärm) sind im Einzugsgebiet keine Lärmquellen vorhanden, sie sind auch in Zukunft nicht zu erwarten. Es kann zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse auf besondere Maßnahmen außerhalb der baulichen Maßnahmen am Gebäude selbst (Mehrscheibenisolierverglasung, massive Innenwände aus Kalksandsteinen, schwimmende Estriche auf den Fußböden, Isolierung der Dachflächen) verzichtet werden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet befindet sich durch Kaufverträge im Verfügungsrecht des Investors. Bodenordnende Maßnahmen sind mit Ausnahme der Uebertragung eines 2 m breiten Streifens entlang der nördlich am Baugebiet verlaufenden Straße als Verkehrsfläche an die Gemeinde Breege nicht erforderlich.

10. Erschließungskosten

Die innere Erschließung auf dem Baugelände ist notwendiger Bestandteil der Bauausführung. Im Erschließungsvertrag ist zu sichern, daß die Erschließungsanlagen auf der privaten Grundstücksfläche im Baugebiet so hergerichtet werden, daß sie später als öffentliche Anlagen geeignet sind und von der Gemeinde als Trägerin der Erschließungslast (§ 123 BauGB) übernommen werden können. Der Entwurf des Erschließungsvertrages liegt bis zur öffentlichen Planauslegung vor, der Investor hat bereits verbindlich erklärt, die Erschließungskosten zu übernehmen.

Zwischenzeitlich ist zwischen der Gemeinde Breege und dem Investor bereits eine vertragliche Einigung über den Erschließungsvertrag abgeschlossen worden.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

11. Realisierung des Planes

Der Investor wünscht im Rahmen des Möglichen eine schnelle Realisierung der Bauvorhaben. Begonnen werden soll mit der östlichen Hauszeile.

12. Umweltverträglichkeit

Die beabsichtigte Bebauung schließt sich unmittelbar an ein bereits bebautes Gebiet der Gemeinde Breege an. Es entspricht der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Bei der Bebauung handelt es sich um eine Wohnbebauung als Erweiterung der dörflichen Kernbebauung. Weder der umliegende Bereich noch die umliegende Bebauung oder die geplante Bebauung unterliegen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit einer besonderen Sensibilisierung. Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit bedarf es über die planungsrechtlichen Zulässigkeitsabhandlungen in dieser Begründung keiner weiteren Untersuchung. Es ist allerdings in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Begründung zu den landschaftspflegerischen Festsetzung (Begrünungsgebot der Privatflächen, Pflanzgebote) zu verweisen. Diese Festsetzung gewährleistet für das Baugrundstück die Schaffung einer nachhaltigen Gebiets- und Gebäudeeingrünung.

13. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturell negative Auswirkungen gehen von der Bebauung nicht aus, sie verursachen selbst keine Folgemaßnahmen, die von der Allgemeinheit zu tragen sind. Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar am Ortszentrum an. Die Versorgung der Bewohner mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs ist daher ortsüblich gesichert.

Es ist nach der im Flächennutzungsplanentwurf vorgegebenen und im VE-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als MI-Gebiet (Mischgebiet) nicht ausgeschlossen, wenn auch vom Investor nicht gewünscht, daß wohnnutzungsverträgliche (nicht wesentlich störende) Betriebe sich ansiedeln.

Eine solche städtebauliche Entwicklung ist Inhalt des Flächennutzungsplanes und daher reale Planungsvorgabe.

14 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Bei den Gebäuden handelt es sich um eine ansprechende Architektur in einer massiven Bauweise ortsüblicher Bauart. Außerdem zwingen Festsetzungen zu einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung. Eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild kann nicht befürchtet werden.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung "Wohnpark Breege" nördlich des Ortskerns wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Breege am
durch Beschluß gebilligt.

Breege, den

(Siegel)

(Der Bürgermeister)

Ausgearbeitet: Bremen, den 23. August 1993,
überarbeitet: 29. März 1994

Die Architektin



(Anja Lagemann)