



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Breege
1. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
„Zwischen Parkweg und Dorfstraße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	2
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Planung	2
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	4
1.4.3.) Überflutungsgefahr.....	5
2.) Städtebauliche Planung.....	5
2.1.) Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.1.) Sonstiges Sondergebiet (früher Mischgebiet).....	6
2.1.2.) Allgemeines Wohngebiet.....	6
2.2.) Flächenbilanz.....	7
2.3.) Erschließung.....	8
3.) Auswirkungen.....	8
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Die 1. Änderung erstreckt sich auf sämtliche Baugrundstücke und damit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von knapp 2,2 ha. Das Plangebiet liegt zwischen Parkweg und Dorfstraße unmittelbar südlich des Parks.

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung der Satzungsfassung vom 21.08.2012 (vgl. Abbildung 2), die ihrerseits auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch den ÖbVI Krautschke Meißner Schönemann, Bergen beruht. Die Darstellung der Flurstücke wurde durch Übernahme der inzwischen gebildeten Flurstücke aktualisiert.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne der ursprünglichen Konzeption rechtssicher neu festgesetzt werden. Der Ursprungsplan setzt WA und MI-Gebiete fest:

- Im WA-Gebiet sollte eine Zweckentfremdung der Gebäude durch touristische Nutzung durch differenzierte Festlegung zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben (einschließlich gewinnorientiert bewirtschafteter Ferienwohnungen) sichergestellt werden. Dabei wurde die Zulässigkeit der Beherbergung an das Vorhandensein einer Wohnung im jeweiligen Gebäude gebunden.

- Mit der MI-Ausweisung wurde auf die prominente Lage an einer der Hauptzufahrtsstraßen in den Ort Breege Rücksicht genommen, die grundsätzlich eine größere Nutzungsmischung verträgt (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Läden). Auch die südlich angrenzenden (unbeplanten) Bereiche entlang der Dorfstraße sind durch eine entsprechende Nutzungsmischung geprägt (neben Wohnbebauung z.B. Gastronomie, Hotel). Neben einer Wohn- und Beherbergungsnutzung wurde dabei auch die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe insb. der Dienstleistungsbranche, die häufig der Wohnung des Geschäftsinhabers angegliedert sind, angestrebt (z.B. Fahrradverleih, Hausmeisterservice, Handwerksbetriebe).

Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 wurde von der früheren Rechtsprechung vieler Landesgerichte abgewichen (z.B. VGH München, Urf. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Urf. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89), so dass eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der erklärten Planungsziele der Gemeinde derzeit nicht gesichert ist. Um die Vollzugsfähigkeit der Planung im Sinne der ursprünglichen Konzeption zu sichern, wird das MI-Gebiet flächengleich neu als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die Festsetzung des Nutzungsartenkatalogs für das WA-Gebiet wird überarbeitet.

Mit Ausnahme der auf dem Bemessungshochwasser gründenden Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe werden sämtliche übrigen Festsetzungen, mithin auch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung sowie die plangraphische Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, unverändert übernommen. Die für den Objektschutz einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe war entsprechend des im Regelwerk Küstenschutz, Heft 2-5 / 2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ angegebenen neuen Bemessungshochwassers von 2,1 m NHN (= 1,95 m HN) anzupassen.

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des durch Parkweg (im Westen und Norden), Dorfstraße (im Osten) sowie Schipperweg (im Süden) gebildeten und umgrenzten Siedlungsbereichs sowie des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB kann die Planung wie schon der Ursprungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 4.363 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (westlich) sowie als Mischgebiet (östlich) dargestellt. Zwischen den Gebieten ist eine öffentliche Grünfläche als innerer Gliederung dargestellt. Der östliche Bereich entlang der Dorfstraße ist nachrichtlich als überflutungsgefährdeter Bereich vermerkt.

Während der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt war, wird durch die Änderung mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets von der Flächendarstellung abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird durch Berichtigung angepasst.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Breege (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Breege Siedlungs-

schwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde für die Ursprungsplanung bestätigt.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Für das Plangebiet bestehen Baurecht nach § 30 BauGB durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 (vgl. Abbildung 2).

- Für das WA-Gebiet lässt der Nutzungsartenkatalog neben den in § 4(2) BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise für Gebäude mit einer Wohnung ergänzend einen kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes als eine Ferienwohnung oder als zwei Fremdenzimmer zu.
- Für das MI-Gebiet werden nur Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen aus dem breiten Nutzungsartenkatalogs des § 6 BauNVO ausgeschlossen.



Abbildung 2: Ursprungsplan ohne Maßstab

An das Plangebiet schließen südlich entlang der Dorfstraße Wohn- und Beherbergungsnutzung (z.B. Hotel Garni mit 10 Doppelzimmer) sowie westlich im Bereich Parkweg vorwiegend Einfamilienhäuser mit Wohnnutzung oder auch Fremdenbeherbergung an.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand größer 300 m. In einem Abstand von gut 320 m südlich liegen das FFH-Gebiet: „Nordrügenschle Boddendlandschaft“ (DE 1446-302) und das EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenboddend von Rügen“. 480 m in nordöstlicher Richtung liegt ostseeseitig das FFH-Gebiet „Erweiterung Libbend, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ (DE 1345-301).

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar die südliche Allee des denkmalgeschützten Parks Juli-usruhe an, die dem Alleenschutz des § 27 NatSchAG M-V unterliegt.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet selber nicht vorhanden. Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar der denkmalgeschützte Park Juliusruh an, der in der Denkmalliste des früheren Landkreises Rügen unter dem Namen „Park Juliusruh“ Denkmal Nr. 349 geführt wird.

1.4.3.) Überflutungsgefahr

Der östliche Bereich des Plangebiets liegt angesichts der geringen Höhenlage des Plangebiets (zwischen 1,4 und ca. 2,7 m HN) teilweise innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. Nach der Neuberechnung der Wasserstände wird im Regelwerk Küstenschutz, Heft 2-5 / 2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ das Bemessungshochwasser mit 2,1 m NHN (= 1,95 m HN) angegeben. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Da vergleichsweise große Bereiche der Ortslage von der Überflutungsgefahr betroffen sind, plant das Land langfristig die Errichtung eines neuen Boddendeichs. Angesichts ungewisser Umsetzungsfristen ist für neue Gebäude Objektschutz zu gewährleisten (d.h. Anhebung des Erdgeschosses auf bzw. über BHW).

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Art der baulichen Nutzung

Anfänglich hatte die Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (vorwiegend Wohnen bzw. Wohnen in Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen) entspricht. Dabei ist die Gemeinde gemäß der bis dahin verbreiteten Rechtslage davon ausgegangen, dass Ferienwohnungen, gleich ob diese als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe anzusehen sind oder solchen im Sinne einer verfassungskonformen Auslegung der BauNVO wenigstens gleichzustellen sind, in den WA-Gebieten ausnahmsweise sowie in den MI-Gebieten allgemein zulässig sind.

Gemäß Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 sollen "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten jedoch generell unzulässig sein. Damit weicht das OVG Greifswald von der früheren Rechtsprechung vieler Landesgerichte ab (z.B. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Ur. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89). Die Gemeinde hält die ältere Rechtsprechung in diesem Punkt für weiterhin nachvollziehbar, da es sich bei der privaten Fremdenvermietung unstreitig nicht um eine Wohnnutzung handelt, sondern um eine gewerbliche, da einem Erwerbszweck (vgl. BVerwG 4 B 15.04) dienende Nutzung. Unabhängig von dem jeweiligen Betriebskonzept des einzelnen Vermieters, das teilweise über die reine Überlassung von möblierten Räumen hinausgeht und fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen (Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Fahrradverleih) einschließt, ist der anzulegende Betriebsbegriff nicht gewerberechtlich zu definieren. Zu den Merkmalen eines Betriebs im bebauungsrechtlichen Sinne gehört i.d.R. die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Auch die private Fremdenbeherbergung, da auf Gewinnerzielung abzielend, fällt daher unter die Nutzungsart der Betriebe. Und ohne Zweifel handelt es sich bei der Privatvermietung im o.g. Sinne um fremdenverkehrsbezogene Nutzungen. Auch die Gemeinde als nach Kurortgesetz anerkanntes Ostseebad macht hinsichtlich der Kurabgabe keinen Unterschied zwischen den Gästen der klassischen Hotellerie und den sogenannter Ferienwohnungen. Auch die private Vermietung fällt damit (auch in Abgrenzung zu Wohnen, Heimunterbringung oder Formen der sozialen Betreuung und Pflege) unter den Begriff der gewerblichen Nutzung, gleich, ob man darin ein Beherbergungsgewerbe oder „nur“ einen sonstigen Gewerbebetrieb sieht. Das BauGB verwendet im § 22 den Begriff Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung, um die Privatvermietung von Wohnungen als Beherbergungsstätte von

der Ferienwohnnutzung als Erholungsanlage abzusetzen.

Durch das Greifswalder Urteil entstand eine Rechtsunsicherheit, die einen dem erklärten Planungsziel der Gemeinde konformen Vollzug der Planung derzeit verhindert (z.B. keine Ausnahmeerteilung für Ferienwohnnutzung in WA-Gebieten durch die zuständige Bauordnungsbehörde). Mit der Neuformulierung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezweckt die Gemeinde, die Umsetzung gemäß der ursprünglichen Planungsziele zu erleichtern.

2.1.1.) Sonstiges Sondergebiet (früher Mischgebiet)

Neben einer Wohn- und Beherbergungsnutzung wurde für das MI-Gebiet auch die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe insb. der Dienstleistungsbranche, die häufig der Wohnung des Geschäftsinhabers angegliedert sind, angestrebt (z.B. Fahrradverleih, Hausmeisterservice, Handwerksbetriebe). Angesichts des inzwischen vorliegenden Hochbauentwurfs ist jedoch zu erkennen, dass in der Mischung von fremdenverkehrsbezogenen gewerblichen Nutzungen und Wohnungen nur einzelne Elemente des Mischgebiets aufgegriffen werden - ohne allerdings den Charakter eines Mischgebiets zu erreichen, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) ausgeschlossen bleiben. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

Das frühere MI-Gebiet wird daher als sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ neu festgesetzt. Zugelassen werden neben Wohngebäuden vor allem Betriebe des Beherbergungsbewerbes und Ferienwohnungen (als Wohnungen mit Fremdenbeherbergung im Sinne des § 22 BauGB), Schank- und Speisewirtschaften, Läden (als kleinere Einzelhandelsbetriebe) sowie nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Fahrradverleih, Hausmeisterservice, Vermietungsservice). Größere Einzelhandelsbetriebe sollen an zentralen Stellen im Gemeindegebiet konzentriert werden (z.B. Ringstraße in Juliusruh oder Hafen Breege). Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben zukünftig ausgeschlossen, da für solche nicht gewerblichen Nutzungen kein Bedarf besteht.

Gemäß Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13 können Gemeinden bei Sondergebieten die Begriffe der BauNVO abweichend definieren. Ferienwohnungen sind als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, ausdrücklich als reguläre gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zuzulassen. Nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus aber einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet.

Hinsichtlich der Immissionstoleranz sind insbesondere gastronomische Einrichtungen sowie allgemein die Stellplatzanlagen von gewerblichen Nutzungen (z.B. Beherbergung) zu berücksichtigen, die in Wohngebieten regelmäßig zu Immissionskonflikten führen.

2.1.2.) Allgemeines Wohngebiet

Die Bauplätze im WA-Gebiet sollen primär zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland für ortsansässige Familien dienen. Besonderes Augenmerk muss daher auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden für alle in gleichem Umfang zulässig bleibt, da diese für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch ist und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leistet.

Deshalb werden die Beherbergungsstätten auf die touristische Vermietung von Fremdenzimmer oder einer Einliegerwohnung (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung) in Wohngebäuden beschränkt, die auf insgesamt 40% der zulässigen Geschossfläche regulär zugelassen werden. Da-

bei kann es dahingestellt bleiben, ob die Einliegerwohnungen mit Fremdenbeherberung im Rahmen eines ansonsten eigengenutzten Wohngebäudes eine Teilmenge der Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der sonstigen Gewerbebetriebe darstellen.

Nach § 9(3) BauGB können bei Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9(1) BauGB für sonstige Teile baulicher Anlagen gesonderte Regelungen getroffen werden; dies entspricht im Wortlaut exakt der Verordnungsermächtigung des §9a Nr. 3 BauGB, die Grundlage für vergleichbare Regelungen in den § 4a und 7 BauNVO darstellt.

Mit der Beschränkung des Geschossflächenanteils kann die bisherige Festlegung auf 2 Beherbergungszimmer entfallen.

Wie bisher bleiben damit größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Versorgungsverkehre nach sich ziehen würden, im WA-Gebiet ausgeschlossen. Indem die Zulässigkeit der Beherbergung auch weiterhin an das Vorhandensein einer Wohnung im jeweiligen Gebäude gebunden bleibt, wird

- zum Einen gemäß ortsüblicher Strukturen eine Nutzung wirtschaftlicher Potenziale des Tourismus durch breite Kreise der Bevölkerung (gerade auch zur Finanzierung des eigengenutzten Wohnraums) ermöglicht sowie
- zum Anderen die Entstehung nur saisonal genutzter Gebäude (d.h. „reiner“ Ferienhäuser“ und damit einer sog. Rolladensiedlung) wirksam verhindert.

Bei einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit touristischer Nutzungen könnte ein Windhundrennen beginnen, wodurch die späteren Antragsteller benachteiligt würden, da ihr Antrag nach Erreichen eines den Gebietscharakter gefährdenden Anteils keine weiteren Ausnahmen mehr genehmigt werden könnten. Die Begrenzung der touristischen Vermietung auf 40% der zulässigen Geschossfläche des Wohngebäudes sichert das Vorherrschen der Wohnnutzung. Möglich wäre demnach die touristische Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses (mit bis zu 2/3 der Fläche des Erdgeschosses gemäß der Vollgeschossregelung der LBauO M-V). Dabei ist hinsichtlich der Frage der Prägung ergänzend der vorwiegend saisonale Charakter der gewerblichen Nebennutzung zu berücksichtigen.

Um die Festsetzung rechtssicher umsetzen zu können, ist für das WA die GFZ zu ergänzen. Bei einer eineinhalbgeschossigen Bebauung (Faktor 1,66 gem. § 87(2) LBauO M-V) sowie einer GRZ von 0,25 liegt die GFZ unter Berücksichtigung der leicht unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen bei rund 0,4.

2.2.) Flächenbilanz

Die Planung wirkt sich auf die Flächenbilanz nur in so weit aus, als das bisherige Mischgebiet flächengleich nunmehr als Sonstiges Sondergebiet zu führen ist.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>GRZ</i>	<i>Grundfläche Bebauung</i>	<i>Versiegelung (§19(4) BauNVO)</i>
Sondergebiete	7.452 qm			2.446 qm	3.670 qm
davon	2.111 qm		0,4	844 qm	1.267 qm
	5.341 qm		0,3	1.602 qm	2.403 qm
Allgemeine Wohngebiete	7.668 qm		0,25	1.917 qm	2.876 qm
Grünflächen	4.039 qm			--	--
Verkehrsflächen (öffentlich/privat)	2.783 qm			--	ca. 2.200 qm*
Gesamtgebiet	21.942 qm			4.363 qm	8.746 qm

* Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün, Versiegelungsgrad 80% geschätzt

2.3.) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Die Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan (vgl. Abschnitt 2.4.1 und 2.4.2) bleiben weiterhin gültig.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Da die ursprünglichen Planungsziele beibehalten werden, sind die in der Begründung zum Ursprungsplan aufgeführten öffentlichen Belange (vgl. Abschnitt 3.1) von der Änderung nicht erheblich betroffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Planung für die Eigentümer nicht oder nur mit großer Rechtsunsicherheit umgesetzt werden kann. Die Änderung wurde daher von dem Eigentümer des Flurstücks 85/4 angestoßen.

Die im Zuge der Änderung für den Bereich des bisherigen MI-Gebiets wegfallenden nichtgewerblichen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die über Läden hinausgehenden Einzelhandelsbetriebe) sind für den Eigentümer nicht relevant.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Planung (1. Änderung) verursacht keine umweltrelevanten Auswirkungen:

- Angesichts der unveränderten Beibehaltung der Abgrenzung von Baugebiet, Grün- und Verkehrsflächen sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Vergleich zur Ursprungsplanung anlagebedingt keine Änderungen. Die Maßnahmen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) werden beibehalten.
- Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen vernachlässigt werden. Durch einen direkten Anschluss an die Wittower Straße (L 30) kann der Schwerverkehr ohne Belastungen für Wohn- und Anliegerstraßen zum Plangebiet geführt werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

Breege, April 2015

ausgeführt: 29.5.2015



Vetterich
A. Vetterich
Bürgermeister