

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnbebauung Parkweg Nordwest“ der Gemeinde Breege

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche in zweiter Reihe sechs Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die südlich anschließende Bebauung nach Norden hin fortgesetzt werden.

Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten, durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dar.

Insgesamt wurde der Bereich am Parkweg in den letzten Jahren durch umfangreiche Bautätigkeit nachverdichtet. Südlich des Plangebiets ist die Bebauung bereits durch eine zweireihige Anordnung der Gebäude bei einer Grundstückstiefe von ca. 75 m geprägt (Parkweg 4c/d, 6b, 12).

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld. Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; diesbezügliche Untersuchungen (FFH-Verträglichkeitsstudie und Prüfung zum Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 35) wurden durchgeführt. Die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Das Planverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wurde erstellt und eine Eingriffsbewertung durchgeführt, sowie ein Artenschutzfachgutachten angefertigt.

Der Bebauungsplan stellt wegen der Zunahme der Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im bisherigen Außenbereich um bis zu 1.782 qm zu.

Die Eingriffe sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht komplett ausgleichbar. Die Planung sieht die Pflanzung von $6 \times 2 = 12$ Einzelbäumen (je 2 Stück pro Grundstück) als Maßnahme nach Punkt 6.22 des Maßnahmenkatalogs der HzE 2018 vor. Es verbleibt ein Defizit von **2.301** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Dieses wird durch Beteiligung am Ökokonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ beglichen.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern- Rügen, dem ZWAR Rügen und einem Bürger abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“ der Gemeinde Breege ist auf Grundlage der erfolgten Untersuchungen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Planung in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung auf ausschließlich Flächen von geringem ökologischem Wert sowie angesichts der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben konnten ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar.