

## Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest" sowie Billigung der Entwurfsunterlagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 23.08.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Breege (Entscheidung)	12.09.2019	Ö

### Sachverhalt

Am 28.6.2018 hat die Gemeinde Breege, dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Nordwesten des Parkwegs zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohngebiet für maximal 6 WE stattgegeben (Beschluss-Nr. 013.6.19-215/18). Außerdem hat die Gemeinde am 28.06.2018 den Beschluss Nr. 013.6.19-216/18 über den städtebaulichen Vorvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gefasst. Der Vertrag, welcher die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt, wurde abgeschlossen. Die Finanzierung ist gesichert.

### Beschlussvorschlag

1. Im nordwestlichen Bereich des Parkweges soll ein Bebauungsplan nach § 13 b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung (max. 6 WE) aufgestellt werden.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“ und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Entwürfe der 2. vereinfachten Änderung des Planes sowie der Begründung nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4 (2) BauGB zu beteiligen

### Finanzielle Auswirkungen

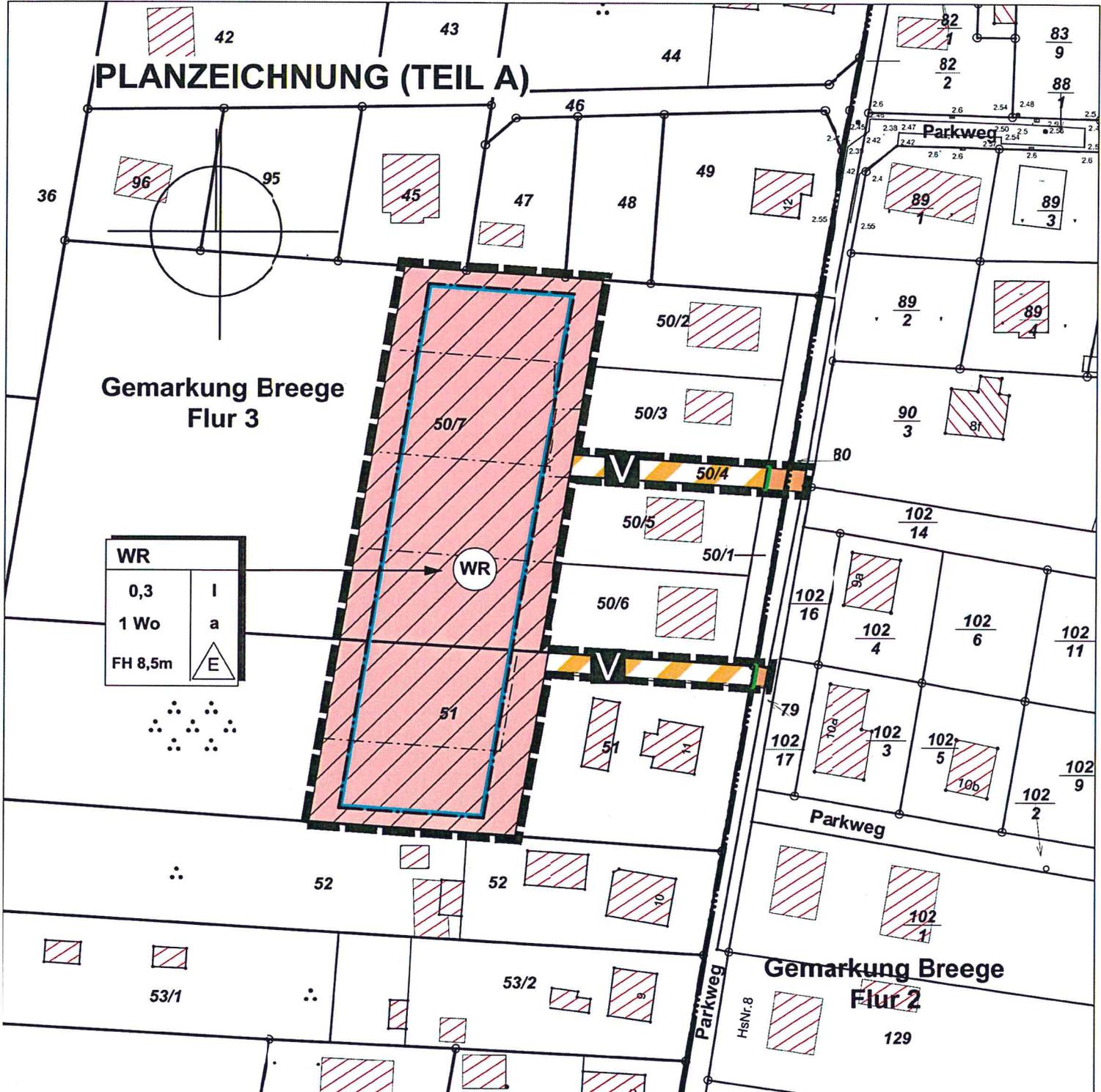
<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:			Nein:	x	
Kosten:	€	Folgekosten:			€	
Sachkonto:						

Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

**Anlage/n**

1	Entwurf der Planzeichnung und der Begründung mit textlichen Festsetzungen
---	---

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )

- 01.01.02  Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- 01.05.00 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); hier: max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
- 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 02.08.00 z.B.: FH 8,5 m max. Firsthöhe in Metern über Höhe Verkehrsfläche

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 03.03.00 a  Abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- 03.01.01  nur Einzelhäuser zulässig
- 03.05.00  Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

- 06.01.00  Straßenverkehrsflächen (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
- 06.02.00  Straßenbegrenzungslinie
- 06.03.00  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich (privat)

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

### 16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Geplante Flurstücksgrenze

# SATZUNG

über den Bebauungsplans Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltprüfung. Aufgrund §§ 10, 13 b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

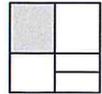
Frankendamm 5, 18439 Stralsund



## **Gemeinde Breege** **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften** **Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest"** als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13 b BauGB **Offenlagefassung**

Fassung vom 17.06.2019, Stand 17.06.2019

Maßstab 1:1.000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 20 34 96

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

## **Gemeinde Breege**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“**

### **Offenlage**

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

# **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

## **I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **I.1.1) Art der baulichen Nutzung**

**WR** reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO bleiben unzulässig.

### **I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen.

#### **I.2.2) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**

a = abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten, wobei die Länge der vorab bezeichneten Hausformen höchstens 20 m betragen darf.

### **I.3) Grünordnungsmaßnahmen**

#### **I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**A1** Innerhalb des WA-Gebiets ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

#### **I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

## **II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### **II.1) Dachform / -material**

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 27 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

### **II.2) Gauben / Dacheinschnitte**

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

## **III) HINWEISE**

### **III.1) Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundlagen der Planung .....</b>	<b>5</b>
1.1) Allgemeines.....	5
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	5
1.1.2) Plangrundlage.....	5
1.2) Ziele der Planung .....	5
1.3) Planerische Vorgaben .....	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
1.4) Zustand des Plangebietes .....	6
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	6
1.4.2) Schutzgebiete .....	7
1.4.3) Hochwasserrisiko .....	7
<b>2) Städtebauliche Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1) Nutzungskonzept .....	8
2.2) Festsetzungen.....	8
2.3) Flächenbilanz .....	9
2.4) Erschließung .....	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	10
<b>3) Auswirkungen .....</b>	<b>10</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	10
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....	12
3.2.1) Allgemeines / Methoden .....	12
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) .....	12
3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	13
3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
3.2.5) Maßnahmen .....	14
3.2.6) Eingriffsbewertung.....	15
3.2.7) Zusammenfassung.....	15

# 1) Grundlagen der Planung

## 1.1) Allgemeines

### 1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Bereich westlich in zweiter Reihe am Parkweg mit folgenden Flurstücken: 50/7 (teilw.), 50/4, 51 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Breege sowie den jeweils angrenzenden Abschnitten des Parkwegs mit kleinen Teilflächen der Flurstücke 50/1 der Flur 3 sowie 80 der Flur 2, beide Gemarkung Breege. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,43 ha.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch Siedlungsflächen begrenzt; im Westen schließen vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS). Die Darstellung der Flurstücke wurde auf Aktualität hin überprüft und soweit erforderlich fortgeschrieben.

## 1.2) Ziele der Planung

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.

Da das Plangebiet im Norden, Osten und Süden an den Bebauungszusammenhang anschließt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden. Es werden keine UVP-pflichtigen Nutzungen zugelassen. Angesichts der großen Abstände sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, dass die Schutzziele der Natura-2000 Gebiete betroffen sein könnten. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wird der Grenzwert des § 13b BauGB von maximal 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche bei weitem nicht erreicht. Insgesamt werden nur knapp 4.260 m<sup>2</sup> Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von knapp 1.278 m<sup>2</sup> überplant.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Solche Betriebe sind in der Gemeinde sowie den Nachbargemeinden nicht vorhanden.

## 1.3) Planerische Vorgaben

### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege wird im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Das Gemeindegebiet Breege ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Hafen wurde als Symbol verzeichnet.

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende, ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt und deren materielle sowie dienstleistungsbasierte Versorgung ge-

sichert werden.

Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bebauungszusammenhang geprägten Fläche trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (4.1(7), 5.1.2(2) RREP VP), der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP VP).

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, sowohl in den vor- als auch in den nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden (3.1.4(1) RREP VP). Landwirtschaftliche Flächen gemäß Feldblockkataster M-V sind von der Planung nur in geringem Umfang betroffen.

### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

Mit der Ausweisung eines WR (Reines Wohngebiet) für einen kleinen, randlich in zweiter Reihe gelegenen Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiets entspricht die Planung grundsätzlich der Vorgabe des Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 1.4) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die unmittelbar östlich anschließende Bebauung am Parkweg (Wohnhäuser mit Wohn- und Ferienwohnnutzung). Die vier nördlichen Gebäude (Flst. 50/2, 50/3, 50/5, 50/6) entstanden auf Grundlage der Ergänzungssatzung „Parkweg Breege“ von 2010. In der Ergänzungssatzung waren als ergänzende Festlegungen eine GRZ von 0,2 sowie ein straßenbegleitendes Baufenster in der Flucht der südlich wie nördlich anschließenden Bestandsgebäude vorgegeben worden.

Insgesamt wurde der Bereich am Parkweg in den letzten Jahren durch umfangreiche Bautätigkeit nachverdichtet. Südlich des Plangebietes ist die Bebauung bereits durch



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebietes

eine zweireihige Anordnung der Gebäude bei einer Grundstückstiefe von ca. 75 m geprägt (Parkweg 4c/d, 6b, 12).

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Siedlungsflächen, die deutlich weiter nach Westen vorstoßen als die übrige Bebauung am Parkweg, wurden gemäß Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ erschlossen und inzwischen vollständig bebaut. Ausgewiesen wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

#### 1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand größer 300 m (FFH-Gebiet DE 1446-302 Nordrügische Boddenlandschaft, SPA DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen). Die Schutzgebiete sind durch den Siedlungsbereich der Ortslage Breege vom Plangebiet getrennt, so dass keine von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen sind.

Östlich der Dorfstraße in einem Abstand von ca. 270 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 Ostrügen, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock vom 04.02.1966. Auch hier sind angesichts der Trennung durch den Siedlungsbereich keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### 1.4.3) Hochwasserrisiko

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird für den Küstenabschnitt mit 2,10 m NHN (entspricht 1,95 HN) ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus angegeben. Große Teile des Siedlungsbereichs, darunter auch die Bereiche an der Dorfstraße sowie der südliche Abschnitt des Parkwegs, liegen daher innerhalb des Risikogebiets für Überschwemmung des Küstengebiets Ost (DEMV\_RG\_965\_CW).

Angesichts einer Höhenlage von rund 2,5 m HN ist der nördliche Abschnitt des Parkwegs und damit auch das Plangebiet selber jedoch nicht als Risikogebiet anzusprechen.



Abbildung 3: FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun), LSG (grün) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))



Abbildung 4: Risikogebiet (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll parallel zum Ausbau des Parkwegs die Wohnnutzung durch kleinteilige Arrondierung gestärkt werden. Mit der Ergänzung in zweiter Reihe wird die südlich bestehende Siedlungsstruktur / -tiefe nach Norden fortgesetzt (vgl. Abbildung 5).

Entstehen sollen sechs Einfamilienhäuser für Dauerwohnsitze. Für vier Gebäude liegen bereits Interessenbekundungen vor.

### 2.2) Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Abweichend von § 3 BauNVO wird der Nutzungsartenkatalog zur Stärkung der Wohnnutzung eingeschränkt, indem die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auf regelmäßigen Kundenverkehr angewiesen. Durch gewerblichen Verkehr würde die straßenbegleitende Wohnbebauung durch die erforderlichen Zufahrten über Gebühr belastet.

Die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergänzt. Bestandsorientiert werden nur Einfamilienhäuser zugelassen. Größere Einheiten würden einen gebündelten Zufahrtsverkehr erzeugen und die von der Zufahrt betroffenen Anlieger in erster Reihe stark belasten. Zudem widersprechen größere Einheiten der angestrebten Auflockerung der Bebauung am Siedlungsrand zur offenen Landschaft hin. Größere Apartmentgebäude mit mehreren Wohnungen sind auch im näheren Umfeld am Parkweg nicht vorhanden. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2 (2) LBauO M-V.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf

Um der randlichen Lage zu entsprechen, werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft und es wird eine moderate GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird die bauliche Dichte aus dem nördlich anschließenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ aufgenommen und weitergeführt. Durch die moderate Dichte ist sichergestellt, dass einschließlich der Nebenflächen nur knapp die Hälfte der Fläche der Baugrundstücke versiegelt werden kann.

Auch höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude nicht wesentlich verändern. Neben einem Vollgeschoss wird ein ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (6) LBauO M-V zugelassen. Mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m über der Verkehrsfläche (gemessen im Bereich der jeweiligen Zufahrt auf dem Parkweg als nächster öffentlicher Verkehrsfläche).

## Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. grundstücksübergreifende Baufenster angegeben.

Zur Sicherung der Kleinteiligkeit wird eine abweichende Bauweise bestimmt, die Einzelhäuser bei Einhaltung eines seitlichen und rückwärtigen Grenzabstands nur bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässt.

## Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete in dem randlich im Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets wird je Baugrundstück ein Pflanzgebot für einen standortgerechten Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm vorgesehen. Mit dem Pflanzgebot schließt der Bebauungsplan grundsätzlich an vergleichbare Festsetzungen für den angrenzenden Bereich der Ergänzungssatzung „Parkweg Breege“ an. Auf die Angabe von Standort sowie Vorgaben für die Artenauswahl wird verzichtet, um den privaten Bauherren weitgehende Freiheit bei der Freiflächengestaltung zu erhalten. Die Maßnahme versteht sich als allgemeine Grünordnungsmaßnahme, so dass die Vorgaben der HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung) für Baumpflanzungen nicht einschlägig sind.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sollen daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung bleiben unzulässig.

## Gestaltung

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude den Charakter der angrenzend bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer (ca. 45 Grad), als auch flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer, so dass auch weiterhin eine große Variationsbreite zugelassen werden kann.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt.

Auf Festsetzungen zu Einfriedungen konnte verzichtet werden, da das Plangebiet nur im Bereich der beiden Zufahrten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt.

## **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im um bis zu 1.960 qm zu.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>zulässige Grundfläche Gebäude</b>	<b>zulässige. Versiegelung</b>	<b>Versiegelung zul. Bestand</b>
WR	3.960 qm	1.188 qm	1.782 qm	-
Verkehrsflächen privat (Zufahrt)	300 qm		300 qm	ca.120 qm*
Straßenverkehrsfläche (Bestand)*	39 qm		39 qm	ca. 39 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>4.299 qm</b>	<b>1.188 qm</b>	<b>2.121 qm</b>	<b>ca. 159 qm</b>

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Parkweg). Vom Parkweg ausgehend werden zwei Zufahrten mit jeweils 4,0 m Breite als private Wegeflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) gesichert.

Der Parkweg wurde jüngst ausgebaut. Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) sind nicht erforderlich.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über den anliegenden Parkweg ortsüblich erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung kann an bestehende Anlagen im Parkweg angeschlossen werden. Mit dem Ringschluss zur Dorfstraße (vgl. Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“) wird die Versorgungsqualität im gesamten Bereich Parkweg verbessert.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Parkweg herzustellen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Wasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Es unterliegt der Entsorgungspflicht durch den ZWAR. Ein eigener Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Untergrund, Grundwasserabstand) ist von für die Versickerung geeigneten Verhältnissen auszugehen.

Der Löschwasserbedarf (Grundsatz, 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden) kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die derzeit vorgesehene Bebauung erlaubt angesichts geringer Abstände zwischen den Gebäuden keine weiche Dachdeckung.

Gasleitungen befinden sich im angrenzenden Parkweg und können durch geringfügige Netzerweiterungen auch im Plangebiet genutzt werden.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes im Parkweg abgesichert werden.

Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

## 3) Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung sind folgende städtebaulichen und umweltrechtlichen Belange zu berücksichtigen:

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung*: Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten unbeplanten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert wer-

den. Eine Sicherung von Wohngebieten gegenüber einer touristische Zweckentfremdung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als WR oder WA möglich. Für das kleine Baugebiet liegen bereits vier Interessenbekundungen vor.

- Die *Belange des Bodenschutzes*: Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Einbeziehung von an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen werden zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer moderaten baulichen Dichte wird zudem ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.
- Als *Belange des Naturschutzes* sind zu berücksichtigen:
  - Eingriffe in Natur und Landschaft nach §§ 14-17 BNatSchG sind zu minimieren und soweit unvermeidlich entsprechend § 1a BauGB zu kompensieren. Durch die Planung werden rund 3.960 qm bisheriger Außenbereich als Baugebiet mit insgesamt bis zu 1.960 qm zusätzlicher Versiegelung vorbereitet. Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke gelten Eingriffe gem. § 13b BauGB als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.
  - Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status Gehölze durch die Planung nicht ändert (Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf die Belange des Baumschutzes aus. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.
  - Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Für das Plangebiet wird im Rahmen einer Potenzialabschätzung die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft und ausgeschlossen. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die späteren Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Im Plangebiet bestehen bislang keine baulichen Nutzungen. Das Plangebiet ist – mit Ausnahme der beiden Zufahrten – derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen, so dass kein Baurecht für reguläre bauliche Nutzungen besteht. Die Zufahrten sind jeweils im Eigentum der Besitzer auch der rückwärtigen, vom Bebauungsplan begünstigten Flächen.

Da im Plangebiet derzeit weder Bebauung besteht noch zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen eines Wohngebiets (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der weiteren Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sowie der Beschränkung auf eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat

hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe. Angesichts der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan war für die Anlieger erkennbar, dass eine Arrondierung entsprechend der am Parkweg im südlichen Abschnitt üblichen Tiefe der Siedlungsflächen mittelfristig möglich ist.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der über den Parkweg geführt werden muss. Angesichts der geringen Größe der Ergänzung mit nur sechs Wohneinheiten bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering, so dass sich das Verkehrsaufkommen insgesamt nicht erheblich ändert.

### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

#### 3.2.1) Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung auf den Flächen verlorengehen. Betroffen ist ein Hausgarten mit einzelnen Siedlungsgehölzen sowie Ackerflächen. Insgesamt werden 6 Bauplätze mit einer Gesamtgröße von 3.960 qm und mit einer zulässigen Grundfläche von 1.188 qm sowie einer zu erwartenden zusätzlichen Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von 1.960 qm vorgesehen. Angesichts eines mehrseitigen Anschlusses an das bestehende Wohngebiet werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet an den Siedlungsbereich angrenzt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird. Der nördliche Siedlungsbereich (Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“) ragt bereits deutlich weiter nach Westen in die offene Landschaft hinein.
- Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer geringen Intensivierung der Wohnnutzung (6 zusätzliche Eigenheime). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

#### 3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden
Fläche	Nördlich, östlich und südlich Anschluss an bestehende Wohngebiete, der-

	zeitige Nutzung als Acker (ca. 2/3) bzw. Hausgarten (ca. 1/3), im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, kein Überschwemmungsgebiet, Grundwasserleiter bedeckt durch bindige Deckschichten mit 5 - 10 m Mächtigkeit, Geschütztheit mittel (quasi bedeckt)
WRRL	--
Klima/Luft	Ackerfläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Das gut durchlüftete Plangebiet weist keine nennenswerten Belastungen durch Gewerbe (Windverfrachtung) oder Verkehr auf.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p>Im Norden bewirtschafteter Acker (Lehmacker - ACL), südlich Hausgarten mit einzelnen kleineren Siedlungsgehölzen,</p> <p>Durch die Lage entlang des Siedlungsrandes bietet das Plangebiet v.a. sog. Allerweltsarten / Kulturfolger einen geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Vögel:</i> Der Gehölzbestand sowie die Freifläche bieten vor allem Generalisten einen Lebensraum. Die Ackerfläche hat angesichts der Nähe zum Siedlungsbereich nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Rastgebiet (Stufe 2, mittel bis hoch).</p> <p><i>Fledermäuse:</i> Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Im Plangebiet bestehen weder Gebäude noch größere Altbäume.</p> <p><i>Reptilien:</i> Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu vermuten (Hausgarten / Ackerfläche).</p> <p><i>Amphibien:</i> Streng geschützte Amphibien sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu vermuten. Geeignete Laichhabitats sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.</p>
Landschaft	<p>Plangebiet liegt auf der Grenze zwischen Landschaftsbildraum Schaabe (II 6 – 8) mit Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch sowie Wittow (II 6 – 6) mit Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch.</p> <p>Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch umgebende Wohngebiete siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Von den öffentlichen Straßen aus ist das Plangebiet nicht einsehbar.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur.</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen;</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

### 3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf einer bisherigen Außenbereichsfläche (v.a. Acker, Hausgarten) mit einer Größe von 3.960 qm erweitert. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine

aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3. Insgesamt wird die Versiegelung planungsbedingt um rund 1.960 qm zunehmen.

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei neue private Stichwege direkt vom bestehenden Parkweg aus, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Aus der lockeren Bebauung des Gebietes mit einer Zunahme der Versiegelung (ca. 1.960 qm) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar
Fläche	
Wasser	
WRRL	Keine Maßnahmen an Gewässern vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet, nutzungsbedingt sind keine erheblichen stofflichen Einträge in ein Gewässer zu erwarten.
Klima/Luft	Eine lockere Einfamilienhausbebauung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar. Angesichts der Größe der verbleibenden Ackernutzung (Feldblock DEMVLI051BA40040 mit insg. 167 ha) ist der Verlust an Rastflächen nicht signifikant.
Landschaft	Durch Bebauung einer mehrseitig umbauten Freifläche am Ortsrand verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt, das Gelände ist nicht einsehbar.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden  Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Umgebung, so dass die gute Wohnqualität am Parkweg nicht gefährdet wird.
Störfall	nutzungsbedingt nicht betroffen
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

#### 3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Der Bereich ist als Außenbereich nach § 35 BauGB nicht bebaubar. Die landwirtschaftliche Nutzung der nördlichen Teilfläche sowie die Nutzung der südlichen als Hausgarten würde beibehalten werden.

#### 3.2.5) Maßnahmen

Für das Vorhaben wird eine Fläche beansprucht, die mehrseitig an den bestehenden Siedlungszusammenhang angrenzt und dementsprechend vorgeprägt ist. Durch eine kompakte Anordnung wer-

den keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgründung wird eine moderate bauliche Dichte (GRZ 0,3) sowie ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den Baugrundstücken vorgesehen. Auswirkungen auf Boden und Grundwasserneubildung werden durch ein Verbot wasserundurchlässiger Befestigungen minimiert.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

### 3.2.6) Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschutz ist durch § 18 NatSchAG M-V festgelegt. Im Nördlichen Bereich der Ackerfläche bestehe keine Bäume. Angesichts der Nutzung als Hausgarten im südlichen Bereich bezieht sich der Baumschutz hier nur auf einzelne Arten (Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), die es im Plangebiet nicht gibt.

Bestandsverluste geschützter Bäume wären im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Stadt nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden. Nach textlicher Festsetzung ist auf jedem Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen, wodurch die Pflanzung von vorr.6 Bäumen abgesichert wird.

### 3.2.7) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“ der Gemeinde Breege für eine kleine Arrondierung von Wohnbauflächen in zweiter Reihe am Parkweg ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung 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 das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht betroffen

Ostseebad Breege, Juni 2019

