

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg- Nordwest" und Billigung der Vorentwurfsunterlagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 04.08.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Breege (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Am 28.6.2018 hat die Gemeinde Breege dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Nordwesten des Parkweges zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohngebiet für 6 WE stattgegeben. (Beschluss-Nr. 013.6.19-215/18). Außerdem hat die Gemeinde am 28.6.2018 den Beschluss Nr. 013.6.19-216/18 über den städtebaulichen Vorvertrag zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern gefasst. Der Vertrag, welcher die Kostenübernahme durch die Vorhabenträger regelt, wurde abgeschlossen. Die Finanzierung ist gesichert. Am 14.11.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege den Aufstellungsbeschluss mit der Begründung abgelehnt, dass die Planunterlagen gemäß Variante C so zu überarbeiten sind, dass keine Doppelhäuser entstehen können und dass eine Traufhöhe festgesetzt wird. Die überarbeitete Planung wurde vorgelegt (Anlage).

Beschlussvorschlag

1. Im nordwestlichen Bereich des Parkweges soll ein Bebauungsplan zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung (max. 6 WE) aufgestellt werden.
2. Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“ und der Begründung werden gebilligt.
3. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Planung anzuzeigen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die betroffenen Behörden nach § 4(1) BauGB zu beteiligen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

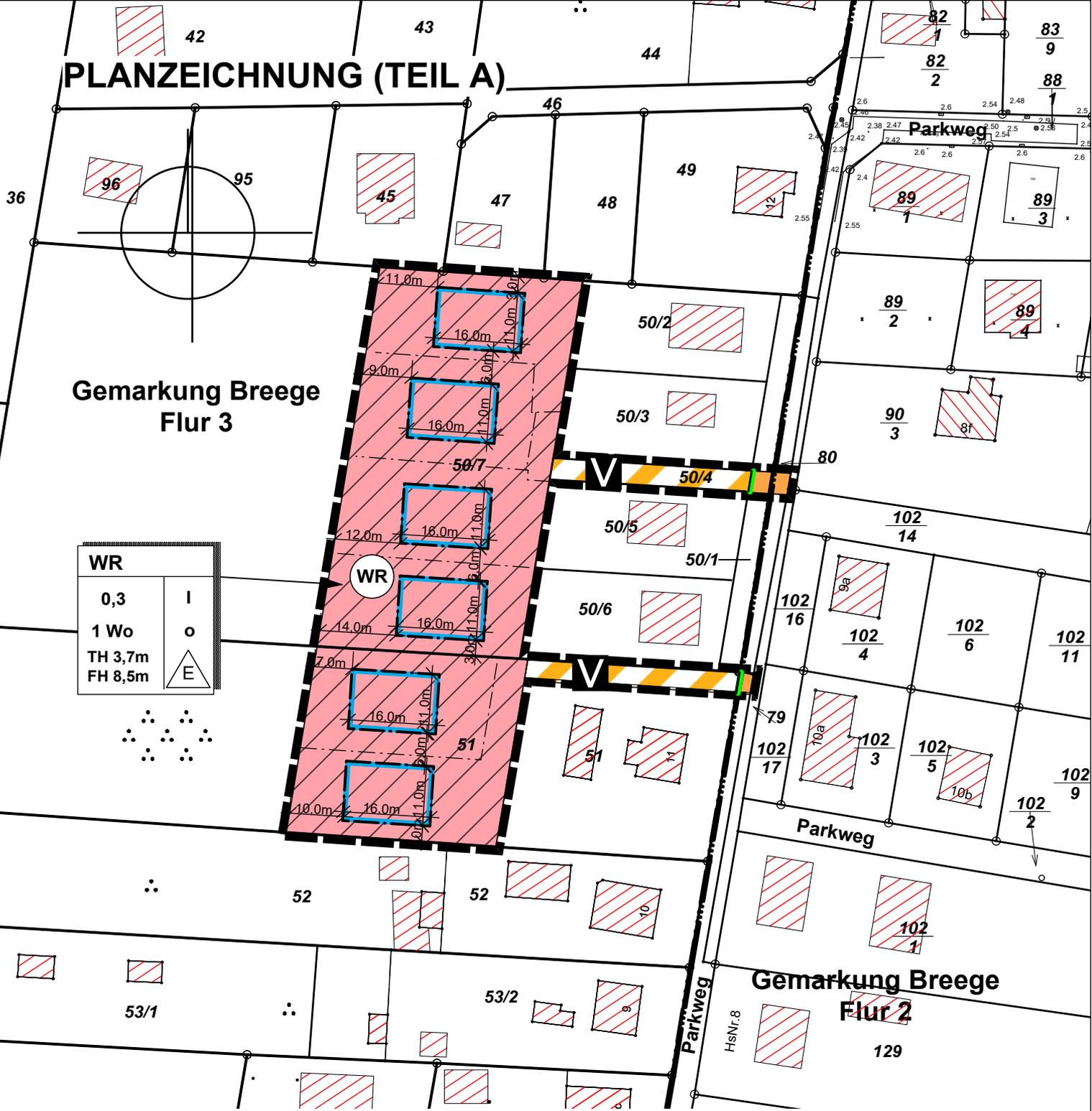
<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					

Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		
----------------------------------	-----	--	-------	--	--

Anlage/n

1	Vorentwurf der Planzeichnung
2	Vorentwurf der Begründung mit textlichen Festsetzungen
3	Entwurf Variante C

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Gemarkung Breege
Flur 3

WR	
0,3	I
1 Wo	o
TH 3,7m	△ E
FH 8,5m	

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.: TH 3,7 m max. Traufhöhe in Metern über Höhe Verkehrsfläche
- 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)

- 03.01.00  offene Bauweise
- 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 
- 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)

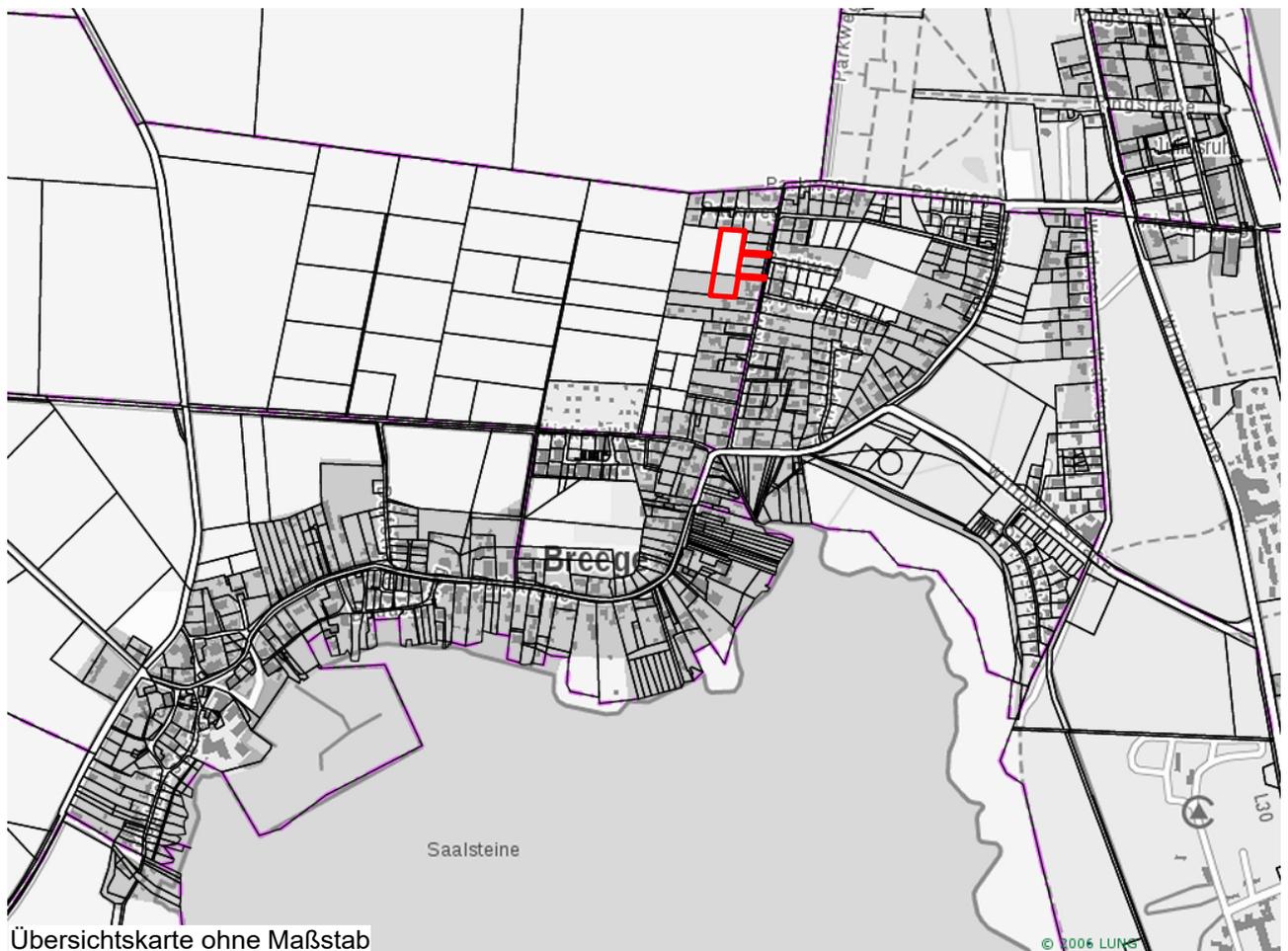
16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Geplante Flurstücksgrenze

SATZUNG

über den Bebauungsplans Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



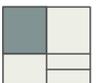
Übersichtskarte ohne Maßstab

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

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

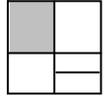


Gemeinde Breege Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest"

Vorentwurfsfassung

Fassung vom 17.06.2019, Stand 30.07.2020

Maßstab 1:1.000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

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
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Breege

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

Vorentwurfsfassung

(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) 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.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Traufhöhe: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sowie Gauben bleiben bei der Ermittlung der Traufhöhe unberücksichtigt.

b) Firsthöhe: Die Firsthöhe gibt den oberen Abschluss der Dachhaut an. Die zugelassene Firsthöhe darf mit technischen Anlagen (Schornsteinen, Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.2) 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.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

A1 Innerhalb des WR-Gebiets sind je angefangene 700 qm Baugrundstück zwei standortheimische Laubbäume aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm, als Obstbäume Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 4 Vegetationsperioden. Abgestorbene Bäume sind während dieser Zeit durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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 (1) Nr. 1 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) Externe Kompensationsmaßnahme

Das in der Eingriffs-/Ausgleichbilanz ermittelte Kompensationsdefizit von 1.869 Kompensationsflächenpunkten wird im Rahmen einer externen Maßnahme durch Beteiligung an einem Ökokonto ausgeglichen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	5
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
2) Städtebauliche Planung	8
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
3) Auswirkungen	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11
4) Umweltbericht.....	12
4.1) Einleitung / Zusammenfassung	12
4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung	12
4.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	12
4.1.3) Zusammenfassung.....	12
4.1.4) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	13
4.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	16
4.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
4.3.1) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	18
4.3.2) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.3.3) Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
4.3.4) Eingriffsbewertung.....	20
4.3.5) Kompensation	22
4.3.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
4.4) Zusätzliche Angaben	23
4.4.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
4.4.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung	23
4.4.3) Quellenverzeichnis	23

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.

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 gesichert werden.

Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bauungszusammenhang 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.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungspro-

gramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten dabei neben Brachflächen und leerstehender Bausubstanz. Ausdrücklich auch Baulandreserven.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf nach 4.5(2) LEP die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden; in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen sind jedoch ausdrücklich ausgenommen.

Mit einer kleinteiligen Arrondierung auf im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten Flächen wird den Zielen entsprochen.

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 Plangebiets ist die Bebauung bereits durch eine zweireihige



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

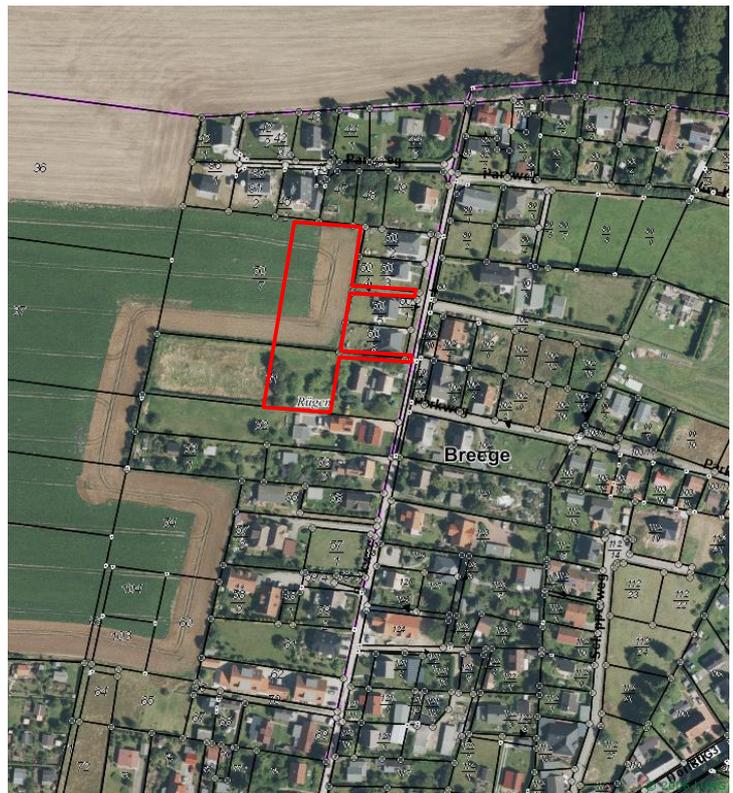


Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets

ge 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 Nordrügensche 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.

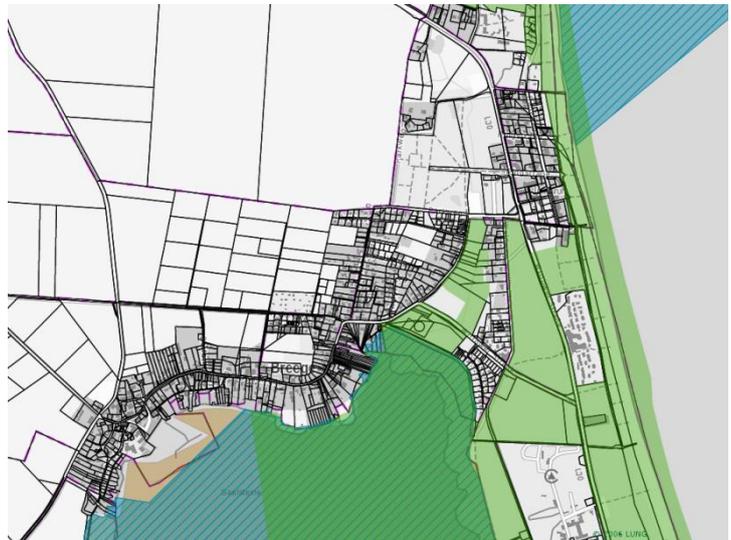


Abbildung 3: FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun), LSG (grün) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 4: Risikogebiet (Quelle: 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 sowie einer maximalen Traufhöhe von 3,7 m (jeweils gemessen im Bereich der jeweiligen Zufahrt auf dem Parkweg in Mitte der Fahrbahn als nächster öffentlicher Verkehrsfläche).

Da es sich bei First- und Traufhöhe um nicht durch BauNVO normierte Festsetzungen handelt, ist jeweils eine gesonderte Festsetzung zur Definition sowie der Bestimmung der davon nicht betroffenen geringfügigen Bauteile erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. Baufenster angegeben. Zur Sicherung der Kleinteiligkeit werden grundstückswise Baufenster vorgesehen. Durch eine leicht versetzte Anordnung soll eine im Vergleich zur gewachsenen Umgebungsbebauung zu große Härte und Einheitlichkeit vermieden werden.

Generell entspricht die Bauweise im Gebiet entlang des Parkweg einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser wird sichergestellt, dass die Anzahl der Wohnungen nicht durch Grundstücks- / Gebäudeteilungen verdoppelt wird.

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 zwei standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (bzw. als Obstbaum 10-12 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.

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 bisherigen Außenbereich um bis zu 1.782 qm zu.

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

* Bereich der Zufahrten mit Baurecht nach § 34 BauGB

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 (Grundschutz, 48 m³/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 werden. 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 im Sinne § 14 BNatSchG sind nach § 1a BauGB zu minimieren und soweit unvermeidlich auszugleichen. Durch die Planung werden rund 3.960 qm bisheriger Außenbereich als Baugebiet mit insgesamt bis zu 1.782 qm zusätzlicher Versiegelung vorbereitet.
 - 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 -pflgearbeiten 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 Wohn-

gebiets (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.

4) Umweltbericht

4.1) Einleitung / Zusammenfassung

4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2 BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 BauGB) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- / Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

4.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

Ausgewiesen wird ein reines Wohngebiet mit knapp 0,4 ha Größe mit sechs einzelnen Baufenstern jeweils für ein eingeschossiges Wohngebäude mit maximal einer Wohnung. Durch die Planung wird im Baugebiet eine Bebauung mit bis zu 1.188 qm Grundfläche bzw. bis zu 1.782 qm Versiegelung zugelassen.

4.1.3) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“ der Gemeinde Breege ist auf Grundlage der folgenden 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 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. 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

4.1.4) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht erfordert gem. § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Planung sieht eine kleinteilige Arrondierung im Randbereich der im Zusammenhang bebauten ortslage vor. Die Fläche ist durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt und bereits medien- und verkehrstechnisch erschlossen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in Gänze als Baugebietsfläche dargestellt. Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dies wird berücksichtigt, indem die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Dazu ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen durch die Siedlungsnähe vorgeprägten Bereich. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a BauGB für den im Außenbereich liegenden Teil des Plangebiets prognostisch erfasst, bewertet und ausgeglichen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach 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 und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind zudem Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Rodungen sind zu erfassen; ein möglicher Ausgleich ist durch die zuständige Naturschutzbehörde als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein. Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, wie es im angrenzenden Siedlungsbereich seit langem praktiziert wird.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EG-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittel-

telbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht vorhanden. Direkte Einleitungen in das Gewässer sind nicht vorgesehen, unbelastetes Niederschlagswasser wird wie bisher auf den Grundstücken versickert.

Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, jedoch wird das Vorhaben auf die notwendige Fläche beschränkt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz dient dem Zweck Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem soll dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Entsprechend des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50 BImSchG) sind sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass mögliche Geräuschemissionen nicht zu schädigenden Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen für die Betroffenen im Plangebiet und in seiner Umgebung führen. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschemissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschemissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Planung sieht weder die Errichtung einer im Sinne des Gesetzes genehmigungspflichtigen Anlage vor, noch ist eine solche Anlage in der Umgebung des Vorhabens vorhanden. Dem Reinen Wohngebiet ist ein hoher Schutzanspruch zuzuschreiben, erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen sind für die Umgebung demnach nicht zu erwarten.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 formuliert für das Plangebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege bereits als Baufläche berücksichtigt wurde, keine spezifischen Zielvorstellungen. Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baugebiete bzw. Bauflächen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Breege liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem Abstand deutlich >200 m und damit außerhalb des möglichen Wirkungsbereichs der Planung (vgl. HzE, Anlage 5).

4.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß (fb 07) Nach Reichsbodenschätzung steht allgemein Lehmiger Sand (IS) an, im Norden mit einer Ackerzahl von 54, im Süden mit 47 Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden
Fläche	Nördlich, östlich und südlich Anschluss an bestehende Wohngebiete, Fläche stellt sich als Einbuchtung der Siedlungsfläche dar derzeitige Nutzung als Acker (ca. 2/3) bzw. Ziergarten (ca. 1/3), im Flächennutzungsplan vollständig als Wohngebiet dargestellt
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, Angesichts einer Höhenlage von rund 2,5 m HN kein Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet, Grundwasser Wasserkörper nach WRRL Wasserkörper: WP_KO_10_16, Grundwasserleiter bedeckt durch bindige Deckschichten mit 5 - 10 m Mächtigkeit, Geschützttheit mittel (quasi bedeckt), kein Trinkwasserschutzgebiet
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	Im Norden Intensivacker (Lehmacker - ACL), südlich Ziergarten - PGZ als Bestandteil eines lockeren Einzelhausgebiets - OEL, geprägt für den im Plangebiet liegenden Abschnitt durch Rasenfläche mit einzelnen kleineren Siedlungsgehölzen, Heutige potentiell natürliche Vegetation HPVV: Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte (als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald)



Durch die Biotopausstattung sowie die Lage entlang des Siedlungsrandes bietet das Plangebiet v.a. sog. Allerweltsarten / Kulturfolger einen geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann dabei generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Ackerfläche ist angesichts der intensiven Bearbeitung mit jährlich wechselnder Fruchtfolge sowie der geringen Abstände (Fluchtdistanz) nicht mit Vorkommen relevanter Arten zu rechnen (vgl. Anlage 2 HzE). Die Ackerfläche hat angesichts der Nähe zum Siedlungsbereich nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Rastgebiet (Stufe 2, mittel bis hoch)

Im Bereich von Ziergärten können je nach Ausstattung Fledermäuse, Vögel und Reptilien nicht von vorneherein ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 2 HzE).

- **Fledermäuse:** Spuren von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden. Im Plangebiet bestehen keine Gebäude.
- **Vögel:** Der Gehölzbestand sowie die Freiflächen bieten vor allem Generalisten Lebensraum. Bei den siedlungsnah zu erwartenden Brutvögeln handelt es sich in der Regel um sog. Allerweltsarten, deren Nester keinem mehrjährigen Schutz unterliegen. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Eingriffe in den Gehölzbestand gem. § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September unzulässig
- **Reptilien:** Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der Ausprägung im Plangebiet nicht zu vermuten. Es bestehen keine ungestörten Bereiche / Offenbodenflächen.
- **Amphibien:** Streng geschützte Amphibien sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu vermuten. Geeignete Laichhabitats sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

	Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem Abstand deutlich >200 m und damit außerhalb des möglichen Wirkungsbereichs der Planung (vgl. HzE, Anlage 5).
Landschaft	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. Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch umgebende Wohngebiete siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Von den öffentlichen Straßen aus ist das Plangebiet nicht einsehbar.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur. Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen; erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
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.

4.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.3.1) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf einer bisherigen Außenbereichsfläche (v.a. Acker, Ziergarten) mit einer Größe von 3.960 qm erweitert, so dass die südlich bereits ausgebildete zweireihige Bebauung bis zum nördlich anschließenden Siedlungsbereich fortgesetzt wird. 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 Einzelhäusern 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.

- *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 sind nur geringwertige Biotoptypen mit Wertstufe 0 (Ackerflächen und ein Ziergarten mit einzelnen Siedlungsgehölzen). 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 möglicherweise zu berücksichtigen.

Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Dies gilt nicht zuletzt für eine Angebotsplanung, bei der einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung veraltet.

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 vergleichsweise geringwertige Rastflächen nicht signifikant. In Folge der Planumsetzung wird es trotz einzelner Gehölzentnahmen sowie zusätzlicher Versiegelung nicht zu einer generellen Änderung der Lebensbedingungen im Plangebiet kommen. Die bestehende Habitateignung für Generalisten wird sich angesichts vergleichsweise geringer Dichten sowie qualifizierter Pflanzgebote nicht wesentlich verändern. Die gebäudenahen Freiflächen werden sich auch zukünftig als Hausgärten darstellen, so dass nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder gute Lebensbedingungen für die entsprechenden Artengruppe bestehen. Die mit der menschlichen Präsenz einhergehenden Störungen werden sich erhöhen, dabei wird das Maß der vorhandenen Störungen jedoch nicht erheblich überschritten (ausschließlich Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken). Insbesondere störungstolerante Arten, Kulturfolger und Ubiquisten werden damit auch zukünftig innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets anzutreffen sein, so dass sich der jeweilige Erhaltungszustand der lokalen, im Siedlungsbereich vorkommenden Arten allgemein nichtverändern wird.

	Mit der Bebauung bieten sich generell neue Habitatmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse / gebäudebewohnende Vogelarten).
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	Für zulässige Nutzung besteht kein Risiko eines schweren Unfalls. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

4.3.2) 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.

4.3.3) Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

4.3.4) Eingriffsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zuässig waren, nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsermittlung bezieht sich daher nur auf die bisherige Außenbereichsfläche. Hier kommt es auf 2.620 m² zu Biotopveränderung bzw. –verlust sowie auf 1.782 m² zu einer zusätzlichen Versiegelung/ Überbauung durch Bebauung und Nebenflächen.

Unmittelbare Eingriffswirkungen werden nur für die Beseitigung des Biototyps Ackerfläche geltend gemacht, da die unversiegelten Freiflächen der großen Einzelhausgrundstücke auch künftig dem Biototyp Ziergarten entsprechen werden. Auch die Umwandlung von Ackerfläche in Ziergarten wird als eingriffsneutral nicht berücksichtigt.

Auf den Flächen zwischen der straßenbegleitenden Bebauung werden zusätzliche Zufahrten angelegt, was jedoch angesichts der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht als planbedingter Eingriff anzusehen ist.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen sind über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes zu berücksichtigen (Lagefaktor). Der Lagefaktor wird nach HzE (dort Punkt 2.2) wie folgt ermittelt:

Tabelle: Herleitung des Lagefaktors nach HzE (2018)

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässer-schutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3(1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m ist der Lagefaktor um den Wert 0,25 zu reduzieren.

Da Baufeld liegt abgrenzend an die bestehende Ortslage. Der in der Eingriffsbilanz anzusetzende Lagefaktor beträgt 0,75.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Bio-toptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Bio-topveränderung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	------------	---	--

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Lehmacker (ACL)	12.1.2	1.782	0	1	0,75	1.337
Gesamt		1.782				1.337

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Zudem werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen. Da das Vorhaben sich innerhalb bereits bestehender Störquellen befindet und dessen Wirkraum sich nicht über deren hinaus erstreckt, sind für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend zu machen.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Mit der Planung werden über die bereits bestehende Bebauung hinaus Versiegelungen in Größe von insgesamt 1.782 m² zugelassen. Es wird von einer weitgehenden Vollversiegelung auf dieser Fläche ausgegangen, als Teilversiegelung wird lediglich 1/3 der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO berücksichtigt (198 qm):

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
1.584	x	0,5	=	792
198	x	0,2	=	40
gesamt				832

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
1.337	0	0	0	832	0	2.169

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von **2.169** Eingriffsflächenäquivalenten.

4.3.5) Kompensation

Die Planung sieht die Pflanzung von 6 * 2 = 12 Einzelbäumen als Maßnahme nach Punkt 6.22 des Maßnahmenkatalogs der HzE vor.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
12 Baumpflanzungen	300	1	1	1,0	300
Gesamt					300

In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 2.169 Kompensationsflächenpunkten und Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 300 Kompensationsflächenpunkten verbleibt ein Defizit von **1.869** Kompensationsflächenpunkten. Dieses wird durch Beteiligung an einem Ökokonto im Rahmen einer externen Maßnahme erbracht.

4.3.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht eine kleinteilige Arrondierung der bestehenden Bebauung auf naturschutzfachlich geringwertigen Flächen vor. Unberührte Naturräume werden nicht in Anspruch genommen. Die Planung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß, die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung werden unterschritten. Es bestehen unter Berücksichtigung der Planungsziele keine Planungsalternativen.

4.4) Zusätzliche Angaben

4.4.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch (einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung) sowie deren Wechselwirkungen.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im Juni 2020 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf Basis einer Luftbildauswertung. Die Bestandserhebung erfolgte nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben.

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Zur Analyse des Bestandes wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1),
- Verbreitungskarten von LUNG, BfN und LFA Fledermausschutz und -forschung M-V,

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen sowie der erkennbar geringen Wertigkeit der Fläche traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.4.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, sodass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

4.4.3) Quellenverzeichnis

- 1] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- 2] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2005: Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns
- 3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de, Abfrage vom Juni 2020
- 4] Bundesamt für Naturschutz, Verbreitungskarten der Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>
- 5] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, Verbreitungskarten der Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie, https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm
- 6] Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern, Verbreitungskarten, <https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Fledermausarten-in-MV.75.0.html>

7] Deutsche Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde, Verbreitungsatlas,
<https://feldherpetologie.de/atlas/maps.php>

Ostseebad Breege, Juli 2020

X
D
D



Entwurf - Variante C

positiv vorbereitet

A. Völz

