



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Breege

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften **Nr. 22**

„Zwischen Parkweg und Dorfstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	2
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.3.3.) Rahmenplan (Grobkonzept) „östlicher Parkweg“	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	6
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	6
1.4.3.) Überflutungsgefahr.....	7
2.) Städtebauliche Planung.....	8
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.2.) Nutzungskonzept.....	9
2.2.1.) Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2.2.) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	10
2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung / Schutz des Parks „Juliusruh“	10
2.3.) Flächenbilanz.....	11
2.4.) Erschließung.....	11
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung.....	11
2.4.2.) Ver- und Entsorgung.....	12
3.) Auswirkungen.....	12
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	12
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13
3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	13
3.2.2.) Schutzgutbetrachtung.....	14
3.2.3.) Eingriffsermittlung.....	18
3.2.4.) Zusammenfassung.....	18

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 85/3 (teilw.), 85/4, 87/2, 88/1 (teilw.), 89/7, 89/8, 89/9 der Flur 2, Gemarkung Breege, mit einer Fläche von knapp 2,2 ha. Das Plangebiet liegt zwischen Parkweg und Dorfstraße unmittelbar südlich des Parks.

Als Plangrundlage dient eine topographisch Vermessung des Plangebiets durch den ÖbVI Kra-

wutschke Meißner Schönemann, Bergen, mit Darstellung des aktuellen Liegenschaftskatasters (Stand April 2012).

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale als Wohn- und Mischgebiet entwickelt und erschlossen und so der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Damit versucht die Gemeinde, den Entzug von früheren Wohngebäuden durch eine touristisch motivierte Nutzung auszugleichen.

Gleichzeitig sollen mit der Planung der Parkweg und die Dorfstraße südlich des historischen Parks neu verbunden und damit die Erschließung der bestehenden Siedlungsbereiche verbessert werden (vgl. Defizitanalyse des Rahmenplans unter 1.3.3). Mit der geplanten Entwicklung wird die bestehende Ortslage gestärkt.

Angesichts der Lage innerhalb des durch Parkweg (im Westen und Norden), Dorfstraße (im Osten) sowie Schipperweg (im Süden) gebildeten und umgrenzten Siedlungsbereichs ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zudem ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Freiflächen innerhalb der im Blockinneren ausfransenden Bebauung, die durch eine von verschiedenen Seiten angrenzende Bebauung bereits vorgeprägt sind, werden in Fortführung angrenzender Strukturen arrondierend bebaut.

Mit der Innenentwicklung kann der weitere Verbrauch freier Landschaftsflächen verringert werden. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 4.363 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm. Auch unter Berücksichtigung der kumulativ (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) zu berücksichtigenden Planungen für benachbarte Bereiche am Parkweg

- Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 „Nördliche Dorfstraße“ mit einer zulässigen Grundfläche von 1.610 qm,

- Ergänzungssatzung „Parkweg“ mit einer zulässigen Grundfläche von 553 qm

wird der Schwellenwert bei weitem nicht erreicht. Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in einem Abstand größer 300 m. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Abbildung 1: Luftbild
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

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

ße ist nachrichtlich als überflutungsgefährdeter Bereich vermerkt.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt, der unter Beteiligung der für die Raumordnung zuständigen Behörde aufgestellt wurde. Von der Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung ist deshalb auszugehen.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Breege Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunkttraum. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Entsprechend Programmpunkt: 4.1(1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. In den Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren (Programmpunkt 4.1(3)). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine Arrondierung zwischen bestehenden Siedlungsflächen erreicht (Maßnahmen zur Innenentwicklung).

Nach 4.2(3) soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei darf die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen (4.2(9)).

1.3.3.) Rahmenplan (Grobkonzept) „östlicher Parkweg“

Für den Bereich zwischen Parkweg und Dorfstraße liegt ein Grobkonzept für die bauliche Entwicklung vor, das vor allem die verkehrliche Erschließung sowie die Baugebietsflächen und Freiflächen untersucht. Ziel dieser konzeptionellen Überlegungen ist die Neuordnung des gesamten Bereichs und die FNP-konforme Entwicklung als Misch- bzw. Wohngebiet.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde eine Analyse vorgelegt, die vor allem auf die unbefriedigende Erschließungssituation (Funktionale Mängel) hinweist: Der Parkweg ist weder ordnungsgemäß ausgebaut noch als einzige Haupteinschließung eines größeren Bereichs geeignet (zu eng und zu lang). Durch die nur einseitige Anbindung (Sackgasse) besteht eine hohe Anfälligkeit für Störungen bzw. eine geringe Flexibilität im Notfall. Ausgebaute Wendeanlagen am Ende des Parkwegs bzw. der vom Parkweg abzweigenden Stichwege fehlen. Angesichts fehlender Vermaschung kommt es im südlichen Abschnitt des Parkwegs sowie bei der Einmündung in die Dorfstraße zu einer ver-



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Breege (Ausschnitt ohne Maßstab)

gleichsweise hohen Verkehrsbelastung.

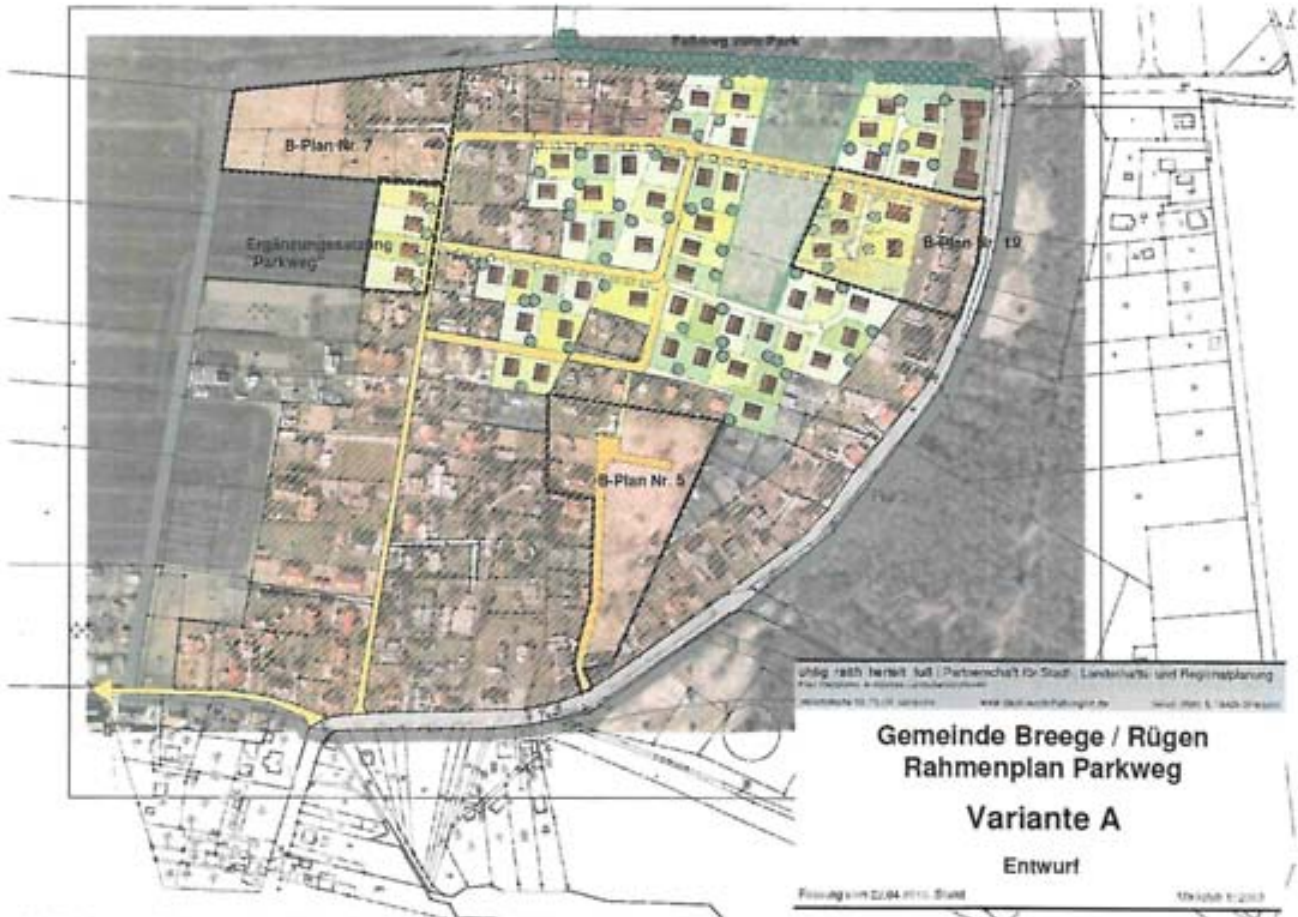


Abbildung 3: Rahmenplan Stand 04/2010 (ohne Maßstab)

Eine weitere Bebauung sollte gemäß den Festlegungen des Rahmenplans angesichts der gravierenden Defizite nicht ohne Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen.

- Allgemein ist ein Ausbau der Verkehrsflächen mit möglichst direkter Führung der Autoverkehrs vorzusehen, um unnötigen Verkehr / Störungen zu vermeiden. Lange Stichwege (Sackgassen) sind zu vermeiden, da sie zum Einen zu einer ungleichmäßigen / ungerechten Verkehrsbelastung führen, zum Anderen wenig flexibel bei Störungen sind (bei Baustelle / Notfall besteht für den hinteren Abschnitt keine alternative Zufahrtsmöglichkeit). Zudem muss bei langen geraden Stichwegen ohne Kreuzungen ein hoher gestalterischer / baulicher Aufwand für Verkehrsberuhigung betrieben werden, um eine Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich zu rechtfertigen.
Für den südlichen Abschnitt des Parkwegs sind je nach Grundstücksverfügbarkeit zumindest abschnittsweise Aufweitungen (Mindestquerschnitt, Anlage Begegnungsstellen) vorzusehen, die auch gestalterisch zur Gliederung der großen Länge genutzt werden können.
- Angesichts einer Vielzahl auch zukünftig voraussichtlich privater Stichwege (mit öffentlicher Funktion) sind Vorgaben zu einem einheitlichen Ausbaustand sowie über eine einheitliche Gestaltung sinnvoll (Befestigungsart, Material / Farbe). Nur so kann zukünftig verhindert werden, dass ein Flickenteppich unterschiedlichster Befestigungsarten entsteht, der den einheitlichen Charakter des Gebiets in Frage stellt.
- Um den insgesamt grünen Charakter des Gebiets zu sichern, sind in allen gemeindlichen



Planungen für zusätzliche Bauplätze einheitliche Obergrenzen für die Bebauungsdichte vorzusehen. Das Maß der Bebauung sollte eine GRZ von 0,25 bei eingeschossiger Bebauung (mit ausgebautem Steildach). Die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung mit Nebenanlagen sollte als Obergrenze verbindlich bleiben, wodurch Objekte mit übermäßig vielen kleinen Apartments erschwert werden. Pro Wohneinheit sollte zur Verbesserung des Ortsbilds vorzugsweise im straßenseitigen Bereich der Grundstücke ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden (Stammumfang 16-18 cm).

- Zum Park ist mit neuen baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Um den Park denkmalgerecht als zentraler Aufenthalts- und Ruhebereich des Ostseebads zu entwickeln, dürfen von der südlichen Querallee des Parks keine Grundstücke erschlossen werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass nach Ausbau der inneren Erschließung im Plangebiet auch die an der nördlichen Grenze bestehenden Gebäude (Parkweg 15-18) zukünftig ausschließlich von Süden aus erschlossen werden. Für die Gestaltung der nördlichen Grundstücksgrenze entlang des Parks sind einheitliche Vorgaben zu entwickeln (durchgehende, einheitliche Hecke).

Im Zuge der Rahmenplanung wurden zwei Varianten erarbeitet, die sich vor allem hinsichtlich der inneren Erschließung der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 angrenzenden Bereiche unterscheiden (Erschließung mittels öffentlicher Erschließungsschleifen oder privater Stichwege). Bezogen auf das Plangebiet bestehen jedoch kaum Unterschiede zwischen den Varianten, so dass in Zukunft auf der Grundlage des Bebauungsplans beide Varianten umgesetzt werden können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der zentrale Bereich des Gebiets auf der Grundlage des Grobkonzepts entwickelt.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Im Plangebiet bestehen nur untergeordnete bauliche Nutzungen. Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich die Hausgärten der vom Park aus erschlossenen Grundstücke. Daran schließen sich in östlicher Richtung einige zum Teil bereits aufgegebene Gartengrundstücke an (teilw. mit Gartenlauben). Der Rest des Plangebiets liegt brach und wird sporadisch als Weide genutzt.

Das Plangebiet steigt von der Dorfstraße ausgehend (ca. 1,4 m HN) nach Westen zum Parkweg hin auf nicht ganz 3,0 m an.

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

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

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

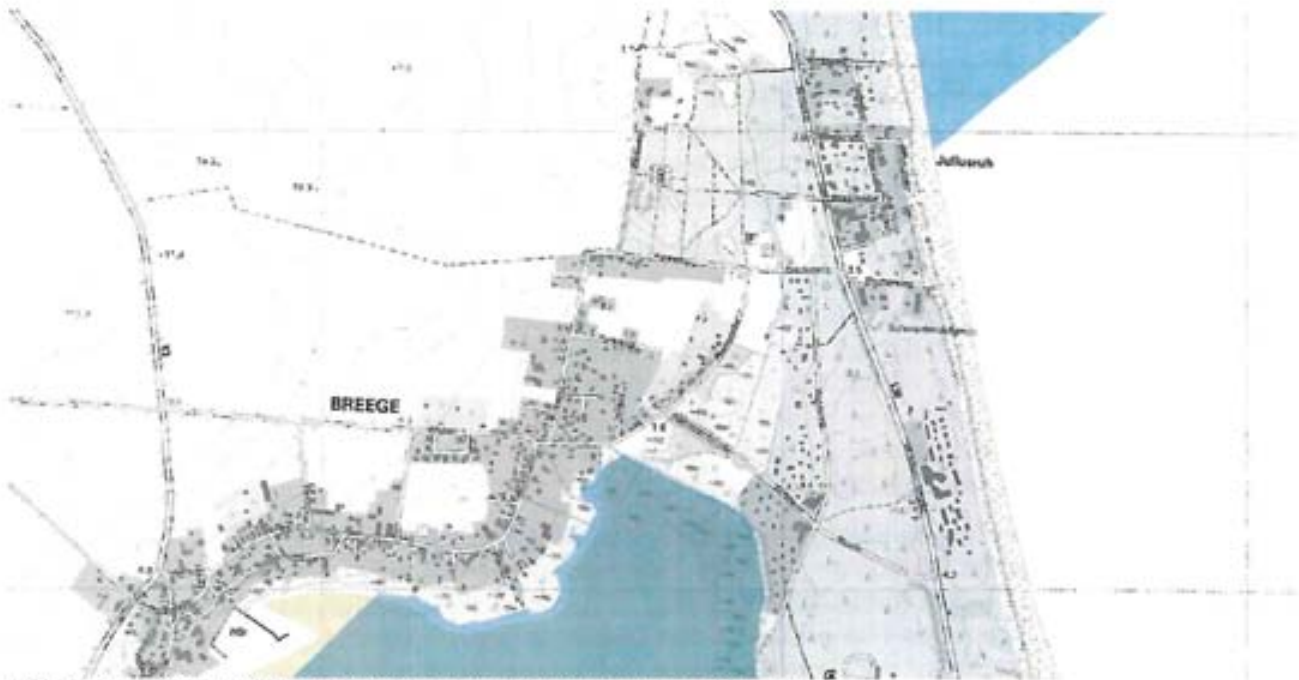


Abbildung 4: Schutzgebiete: FFH-Gebiet blau, EU-Vogelschutzgebiete braun
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar die südliche Allee des denkmalgeschützten Parks Juliusruh an, die dem Alleenschutz des § 27 NatSchAG M-V unterliegt. Zum Schutz der Bäume sind bauliche Maßnahmen im Traufbereich der Kronen unzulässig.

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

1.4.3.) Überflutungsgefahr

Der östliche Bereich des Plangebiets liegt angesichts der geringen Höhenlage des Plangebiets (zwischen 1,4 und ca. 2,7 m HN) nahezu vollständig innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. Mit Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 wurden die zu erwartenden Wasserstände bei sehr schweren Sturmfluten (BHW) auf 2,55 m HN angehoben. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

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

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschiebungen oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf mit Umgebungsbebauung, raith hertelt fuß 4/2012 (ohne Maßstab)

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Das Bebauungsmodell beruht grundsätzlich auf den Überlegungen des Rahmenplans, dessen noch schematischer städtebaulicher Entwurf (vgl. Abb. 2) jedoch nicht zuletzt hinsichtlich der Anschlüsse an Umgebung weiter durchgearbeitet wurde.

Dabei wird die räumliche Fassung entlang der Dorfstraße gestärkt, um die Bedeutung der Dorfstraße als eine der Hauptzufahrten in den Ort Breege herauszustellen - gerade auch im Kontrast zu der aufgelockerten Bebauung in den inneren Bereichen des Parkwegs.

Die vom Park ausgehende fußläufige Verbindung ins Gebiet wird entgegen erster Überlegungen in die Grünzäsur gelegt, um der öffentlichen Grünfläche Funktion und damit Berechtigung zu geben. Vorgesehen wird an dieser Stelle ein (Klein-)Kind gerechter Spielplatz (3 bis 12 Jahre) als innerer Bezugspunkt des Wohngebiets. Um räumlich besser an die östliche Allee im Park anzuschließen, muss die Grünfläche leicht nach Westen verschoben werden. Der geplante Fußweg stellt sich damit als Verlängerung der östlichen Allee dar, betont aber schon durch den Richtungswechsel seine Eigenständigkeit. Auch die Engführung im Norden der Grünfläche stärkt vom Park aus die Grenze der historischen Anlage; auch wenn die neue Grünanlage durch die Weitung den Blick weit ins neue Baugebiet hineinzieht.



2.2.) Nutzungskonzept

2.2.1.) Art der baulichen Nutzung

In Ableitung aus dem Flächennutzungsplan sieht die Planung ein Mischgebiet entlang der Dorfstraße sowie ein allgemeines Wohngebiet im inneren (westlichen) Bereich vor.

Allgemeines Wohngebiet:

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland für ortsansässige Familien sollen im Plangebiet ca. 14 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden.

Auch wenn sich durch die lebhaftere Bautätigkeit der letzten Jahre mit durchschnittlich 30 fertiggestellten Wohneinheiten / 1.000 Einwohner die Zahl der statistisch erfassten Wohnungen in der Gemeinde deutlich um gut 38% seit dem Jahr 2002 erhöht hat, so kam diese Entwicklung nahezu ausschließlich einer touristisch motivierten Nutzung (als Ferienhäuser oder Zweitwohnsitze) zugute. Die Einwohnerzahl sank in diesem Zeitraum seit 2002 geringfügig um 4%.¹

Zur Sicherung der Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung sind der Gemeinde im Bestand enge Grenzen gesetzt. Im Bestand könnte angesichts der flächigen Prägung durch touristische Nutzungen (faktische Sondergebiete mit gleichberechtigt Wohn- und Feriennutzung) eine Wohnnutzung nur bei Inkaufnahme von Eingriffen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer (Aufhebung einer zulässigen Nutzung, evtl. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB) durchgesetzt werden. Wegen der stark gestiegenen hohen Bodenpreise stehen deshalb die im Bestand vorhandenen Baulandreserven für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungssichten praktisch nicht mehr zur Verfügung.

Eine Zweckentfremdung der Gebäude durch touristische Nutzung wird durch differenzierte Festlegung zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben (einschließlich gewinnorientiert bewirtschafteter Ferienwohnungen) sichergestellt. Dabei wird die Zulässigkeit der Beherbergung an das Vorhandensein einer Wohnung im jeweiligen Gebäude gebunden. Dadurch wird

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

Durch die dezentrale Integration von Beherbergungseinrichtungen (z.B. an wechselnde Gäste hotelartig vermietete Ferienwohnungen) entstehen keine unzumutbaren Belastungen der Bewohner, wie der BGH in einem Grundsatzurteil zur bestimmungsgemäßen Nutzung von Wohnungen in Eigentumswohnungsanlagen herausgearbeitet hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010, inb. RNR. 18-22): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben.“

Mischgebiete

In Fortsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Nördliche Dorfstraße“ wird der Bereich entlang der Dorfstraße als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird auf die prominente Lage an einer der Hauptzufahrtsstraßen in den Ort Breege Rücksicht genommen, die grundsätzlich eine größere Nutzungsmischung verträgt (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Läden). Auch die südlich angrenzenden (un-

1 Alle Angaben gemäß <http://sisonline.statistik.m-v.de/orte/2010/Breege>



beplanten) Bereiche entlang der Dorfstraße sind durch eine entsprechende Nutzungsmischung geprägt (neben Wohnbebauung z.B. Gastronomie, Hotel).

Neben einer Wohn- und Beherbergungsnutzung wird dabei auch die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe insb. der Dienstleistungsbranche, die häufig der Wohnung des Geschäftsinhabers angegliedert sind, angestrebt (z.B. Fahrradverleih, Hausmeisterservice, Handwerksbetriebe). Großflächige Nutzungen (Gartenbaubetriebe) oder störintensive Einrichtungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) bleiben im Sinne des Anspruchs eines Ostseebades (Erholungseignung) jedoch ausgeschlossen.

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

Insgesamt soll sich der Bereich der Dorfstraße damit unabhängig von der Zuordnung zu verschiedenen Bebauungsplänen (bzw. seinem Status als teilweise unbeplanter Innenbereich) hinsichtlich der Nutzungen einheitlich entwickeln können.

2.2.2.) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der unterschiedlichen Nutzungen differenziert festgesetzt.

Für das Mischgebiet unmittelbar entlang der Dorfstraße wird eine vergleichsweise hohe GRZ von 0,4 vorgesehen, um die Kante des Baugebiets auch räumlich deutlich auszubilden. Denkbar wären auch größere Baukörper, z.B. straßenbegleitende Reihenhauszeilen, die die Flucht der Nachbarbebauung fortsetzen und eine deutliche Raumkante entlang der Dorfstraße entstehen lassen. Auf den rückwärtigen (westlichen) Flächen des Mischgebiets wird für die geplante Einzel-/Doppelhausbebauung eine reduzierte GRZ von 0,3 ausgewiesen, um den aufgelockerten Charakter der angrenzenden Gebiete zu berücksichtigen.

Im Wohngebiet westlich der gliedernden Grünzäsur wird gemäß Vorgaben des Rahmenplans eine geringe Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt, um dem angestrebten Charakter eines ruhigen, stark durchgrüneten Wohngebiets zu entsprechen. Damit wird die ortsübliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern aufgenommen.

Die Höhenentwicklung wird entlang der Dorfstraße durch eine Firsthöhe von 9,5 m, ansonsten einheitlich 8,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt, wobei der Hochwasserschutz zu berücksichtigen ist (Erdgeschossfußbodenhöhe derzeit mindestens 2,55 m ü. HN). Durch die Festlegung der Höhen in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe können die Regelungen unkompliziert auch an geänderte Vorgaben zum Bemessungshochwasserstand angepasst werden. Die hinzutretende Bebauung respektiert die bestehende Silhouette des Ortes und bleibt deutlich unter der Höhe der angrenzenden Parkbäume.

Die allgemein festgesetzte offene Bauweise ist auch im näheren Umfeld vorhanden. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im Wohngebiet sowie dem westlichen Abschnitt des Mischgebiets auf maximal 2 Wohnungen je Grundstück begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebiets zu erhalten.

2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung / Schutz des Parks „Juliusruh“

Zur Grünordnung werden Ausweisungen von Grünflächen sowie von Pflanzgeboten und vor allem Festsetzungen betreffend den Schutz des denkmalgeschützten Parks „Juliusruh“ bzw. dessen südlicher Randallee berücksichtigt.

Mit den Pflanzgeboten soll ein Mindestmaß an Großgrün für das neue Baugebiet gesichert wer-



den.

Entlang des Parkrandes wird ein rund 10 m tiefer Streifen als von baulichen Anlagen freizuhaltend festgesetzt und damit der notwendigen Baumschutz gewährleistet. Ergänzend wird für diese Fläche das Verbot von Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen berücksichtigt, um allgemein Grabungen in diesem Bereich auszuschließen und die alten Alleebäume vor schädigender Konkurrenz zu bewahren.

Ein Herauslösen der besagten Fläche aus dem Baugebiet ist jedoch angesichts dieser Festsetzung weder notwendig noch möglich. Die Flächen sind bereits heute Bestandteil der privaten Grundstücke; ein Ankauf der Flächen ist für die Gemeinde nicht finanzierbar.

2.3.) Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

* Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün, Versiegelungsgrad 80% geschätzt

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neue Gemeindestraße, die Parkweg und Dorfstraße verbindet. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens (kein Durchgangsverkehr) soll der Ausbau als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen (Verkehrsberuhigter Bereich, Anlage 1 zu § 40 Absatz 6 und 7 STVO, Zeichen 325.1/ 325.2). Mit der Festsetzung soll die Aufenthaltsqualität gefördert werden.

Nach straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die alleinige Anlage einer Mischverkehrsfläche für die Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (Anlage 3, Abschnitt 4 Zeichen Vz 325.1 und 325.2 StVO) nicht ausreichend. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Im Zuge des Ausbau der neuen Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ist im Gebiet an anderer Stelle Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird dem o.g. Bebauungsplan zugestimmt.



2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann an bestehende Anlagen in der Dorfstraße sowie im Parkweg angeschlossen werden. Mit dem Ringschluss wird die Versorgungsqualität im gesamten Bereich Parkweg verbessert.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße oder / und im Parkweg (je nach Topographie) herzustellen. Die Fortführung und innere Erschließung des Plangebiets ist neu zu errichten.

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 nicht von für die Versickerung geeigneten Verhältnissen auszugehen. Das Niederschlagswasser ist über einen neuen Regenwasserkanal zu sammeln und in die nahegelegene Vorflut (Graben) abzuleiten.

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 in der angrenzenden Dorfstraße bzw. im Parkweg und können durch geringfügige Netzerweiterungen auch im Plangebiet genutzt werden.

Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Dazu muss mittig oder im südlichen Bereich des Plangebietes neue Kompakt-Trafostation gestellt werden. Als Flächenbedarf sind hierfür ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung einzuordnen. Die Trafostation ist als Nebenanlage in den festgesetzten Baugebieten zulässig und kann gemäß Erschließungsvorplanung im Kreuzungsbereich von neuer Verbindungsstraße und Dorfstraße eingeordnet werden.

Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2 Ziele der Planung) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird durch Zulassen einer touristischen Nebennutzung unterstützt (erleichterte Finanzierung).
- Herausragende Stellung in der Abwägung genießen angesichts der Bedeutung der angrenzenden barocken Parkanlage die Belange der Parkdenkmalpflege sowie des Alleenschutzes.



- Die übrigen Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.
- Durch die Verbesserung der Erschließung werden städtebauliche Missstände im angrenzenden Wohngebiet (Parkweg) beseitigt (Stärkung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsbereiche). Der neue Anschluss an die Dorfstraße entlastet den südlichen Abschnitt des Parkwegs (einschließlich der dortigen Ausfahrt auf die Dorfstraße) und schafft höhere Sicherheit und Flexibilität (z.B. im Fall von Baumaßnahmen oder Unfällen). Durch den Ringschluss im Trinkwassernetz wird die Versorgungsqualität erhöht und eine Löschwasserentnahme aus dem Netz in Höhe des Grundbedarfs ermöglicht.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung (Höhenlage) sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen (Objektschutz).
- Die Belange der Forst sind mittelbar betroffen. Östlich angrenzend an die Dorfstraße befinden sich Waldflächen. Im Rahmen der Bebauung unterschreitet der Abstand vom Wald zu den Häusern den gesetzlichen 30 m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V). Jedoch nimmt der Bebauungsplan die örtliche vorgegebene Bauflucht entlang der Dorfstraße auf, so dass durch die neue Bebauung keine grundsätzliche Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer bzw. höhere Gefährdung der neuen Bewohner entsteht. Zwischen Bebauung und Wald verläuft die Dorfstraße als stark befahrene Gemeindestraße, so dass bereits derzeit die Notwendigkeit erhöhter Sorgfalt hinsichtlich der Verkehrssicherung besteht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets sowie die der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bislang keine baulichen Nutzungen vorhanden bzw. zulässig sind.

Zu angrenzenden Grundstücken werden die nachbarschützenden Abstände eingehalten. Dabei besteht kein Anrecht auf die Unbebaubarkeit von Nachbargrundstücken; in der Regel gibt es weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern. Grundsätzlich werden mit der Planung nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Nachbarschaft bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären, so dass Nutzungskonflikte nicht absehbar sind.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen 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 / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde eine Baumkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.

- Durch die Planung ergeben sich anlagebedingt die Zunahme der Gebäudegrundflächen um 4.363 qm sowie der Versiegelung im Plangebiet insgesamt (einschließlich öffentliche/privat-



te Verkehrsflächen) um 8.746 qm.

- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Ortslage Breege / Juliusruh) nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten. Durch die neue direkte Verbindung zur Wittower Straße wird das Wohngebiet am Parkweg verkehrlich entlastet. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld prägend vorhanden oder regelmäßig zulässig wären.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen vernachlässigt werden. Durch einen direkten Anschluss an die Wittower Straße (L 30) kann der Schwerverkehr ohne Belastungen für Wohn- und Anliegerstraßen zum Plangebiet geführt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a 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. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO auch unter kumulativer Berücksichtigung angrenzender Planungen mit 6.526 qm unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§ 18 NatSchAG M-V).

Alternativen

Die Alternativprüfung fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sowie der Rahmenplanung statt (vgl. 1.3.3).

3.2.2.) Schutzgutbetrachtung

Schutzgüter des Naturraumes

Klima:

- Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (Garten- / Brachflächen im Siedlungszusammenhang).
- Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.
- Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Boden:

- Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor (flächendeckend Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß).
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt die Versiegelung im Gebiet.
- Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Wasser:

- Im Plangebiet existieren keine Quellen, Quelfluren, wasserführende Schichten oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem (z.B.



Aue) stehen.

- Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden.
- Für das Plangebiet wurde kein Überschwemmungsgebiet förmlich festgelegt.
- Der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 - 15 %] beigemessen.

Pflanzen und Tiere:

Das Plangebiet umfasst als private Gärten genutzte Flächen im Norden und vor allem brachliegende Wiesenflächen. Nördlich grenzt die südliche Allee des denkmalgeschützten Parks, westlich und südlich der unbeplante oder beplante Innenbereich (Ortslage Breege) an.

- Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Der nördlich angrenzende Alleebaumbestand wird nicht beeinträchtigt. Im Kronentraufbereich einschließlich dazugehörigem Schutzbereich wird ein Bauverbotsstreifen festgesetzt, die Erschließung der Grundstücke erfolgt von Süden her, eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke findet im Kronentraufbereich der Alleebäume bereits heute statt, so dass sich aus dieser Hinsicht keine Änderung ergibt.
- Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die durch die angrenzenden Siedlungsbereiche vorgeprägt und deshalb eine vergleichsweise nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe oder gesetzlich geschützte Biotope, Waldflächen werden nicht beansprucht).
- Der spärliche Gehölzbestand befindet sich vor allem in den Randbereichen des Plangebiets und wird soweit möglich und wichtig zur Erhaltung festgesetzt:

Nr.	Baumart	StU in m	Kr. Ø in m	geplanter Umgang
1	Erle	90	5	E
2	Eiche	191	11	E
3	Walnuss	62	5	F
4	Ahorn	70	4	F
5	Walnuss	95/110/100	8	E
6	Urweltmammutbaum	110	7	F
7	Kiefer	70/95	7	F

Tabelle 1: Bestand Gehölze
 E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes; F = Fällung

- Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden umfangreiche Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, entlang der neuen Erschließungsstraße sowie in der neuen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.
- Durch Ausweisung einer vergleichsweise geringen GRZ von 0,25 im Wohngebiet wird gesichert, dass ein stark durchgrüntes Gebiet mit einem hohen Flächenanteil privater Gärten entsteht.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: 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. Faunistische Kartierungen wurden nach einer Erstanfrage des Plangebietes nicht beauftragt.

Das Plangebietes liegt im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen (Wohnnutzung, Ferienwohnnutzung). Es bietet den kartierten Siedlungsbiotypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer.

Im Plangebiet befinden sich neben einer ausgedehnten Ackerbrache einige kleine Gartenlauben in privaten Nutz- und Erholungsgärten entlang des Parkweges, in den gärtnerisch genutzten Bereichen auch kleingartentypische Gehölzstrukturen. Eine erste Sichtkontrolle ergab keine Verdachtsmomente hinsichtlich des Vorhandenseins von streng geschützten Arten der Avifauna. Auch die Habitateignung für Fledermäuse ist allenfalls in Ansätzen gegeben. Die im Winterzustand gesichteten Gehölzstrukturen wiesen keine Nester auf. Altersbedingt weisen die Gehölze im Plangebiet kein Lebensraumpotenzial für baumhöhlenbewohnende Arten auf (keine Nischen oder Höhlungen vorhanden). Der Gebäudebestand wurde, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Es wurden keine Spuren dahingehend entdeckt. Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum von Fledermäusen werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (keine Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben werden sie als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude bieten Nischen, in denen für manche Fledermausarten eine Tagesquartiernutzung möglich wäre. Die Fledermäuse würden in der näheren Umgebung des Plangebietes mit Wald- und Gehölzstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurde an keinem Gebäude festgestellt.

Wertgebende Reptilienbestände sind auf der jungen Ackerbrache nicht zu vermuten. Wanderbewegungen von Amphibien aus den gewässergeprägten Biotopen des benachbarten Parks bzw. des angrenzenden Feuchtgebietes in das Plangebiet hinein wurden bisher nicht beobachtet.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Habitate für den Fischotter betrachtet. Die Darstellung im Umweltkartenportal erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen, worin eine gewisse Ungenauigkeit in der Ansprache des betroffenen Gebiets begründet liegt. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Daher erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter als höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biototypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes bedürfen die benannten Tätigkeiten einer artenschutzrechtlichen Kon-



trolle durch einen fachliche qualifizierten Gutachter.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung:

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum Wittow. In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsräume wurde das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche erfasst. Es sind keine Landschaftsbildräume höherer Wertigkeit betroffen.

- trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Park Juliusruh sind vom Vorhaben direkt keine kulturhistorisch bedeutenden Elemente und Strukturen betroffen.
- im Plangebiet sind keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder Sichtbeziehungen vorhanden.
- die gemeindlichen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung als (Nah-) Erholungsräume sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zur Sicherung des Ortsbildes werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken sowie entlang der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit

- An das Plangebiet grenzen keine aus Sicht des Schutzgutes besonders schutzbedürftigen bzw. sensiblen Nutzungen an (Mischgebiet bzw. faktisches Sondergebiet).
- Im Plangebiet werden nur solche Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits vorhanden oder bzw. allgemein zulässig sind; erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.
- Das Verkehrsaufkommen wird sich angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen, durch die neue kurze Verbindung zur Landestraße ist dabei vor allem für den südlichen Abschnitt des Parkwegs eine verkehrliche Entlastung zu erwarten.
- Siedlungsbezogene Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Vorhaben beeinträchtigt keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

- Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden von Süden über die neue Straße erschlossen, so dass im Park keine (tief-)baulichen Maßnahmen notwendig werden und keine Verkehrsbelastung entsteht. Eine Zufahrt in die neuen Baugrundstücke vom Park aus bleibt durch entsprechende Festsetzung auch zukünftig dauerhaft ausgeschlossen (Festsetzung als Bereich ohne Zufahrt).
- Die neue Bebauung hält einen Abstand von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und bleibt damit außerhalb der Kronentraufen der Alleebäume. Auch sonstige bauliche Anlagen werden im nördlichen Randstreifen entlang des Parks ausgeschlossen (Planzeichen 15.08.00).



3.2.3.) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a 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. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Kompensation gem. § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Der Verlust an Einzelbäumen wird wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
100-150	1	6	1,00
Gesamt			6,00

Tabelle 2: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume ist im Plangebiet 1 Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Angesichts der schon aus Gründen des Ortsbild gebotenen Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken sowie entlang der öffentlichen Straße (Strukturierung des Baugebiets durch Großgrün) ist der Eingriff rechnerisch deutlich überkompensiert.

3.2.4.) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf den angrenzenden denkmalgeschützten Park können durch entsprechende Festsetzungen verhindert werden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Breege, August 2012

ausgefertigt: 23.11.2012



S. Flemberg
 Unterschrift / Siegel