

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Lobkevitz" und Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 15.11.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Breege (Entscheidung)	01.12.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege hat am 9.3.2022 den Grundsatzbeschluss Nr. 013.07.146/22 über die Beplanung der alten Stallanlagen in Lobkevitz für 11 Eigenheime mit max. 1 Ferienwohnung als Einliegerwohnung gefasst.

Am 28.6.2022 wurde der städtebauliche Vorvertrag über die Kostentragung mit dem Vorhabenträger ausgefertigt (Beschluss Nr. 013.07.176/22 vom 15.6.2022) und die Planung wurde am 12.7.2022 beauftragt (Beschluss-Nr. 013.07.180/22 vom 15.6.2022).

Nunmehr liegt der Vorentwurf zur Prüfung und Billigung vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das Planverfahren nach dem BauGB.

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Lobkevitz soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen und Errichtung von 11 Eigenheimen zum Dauerwohnen mit max. 1 untergeordneten Ferienwohnung
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Vorentwürfe der Planung und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

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

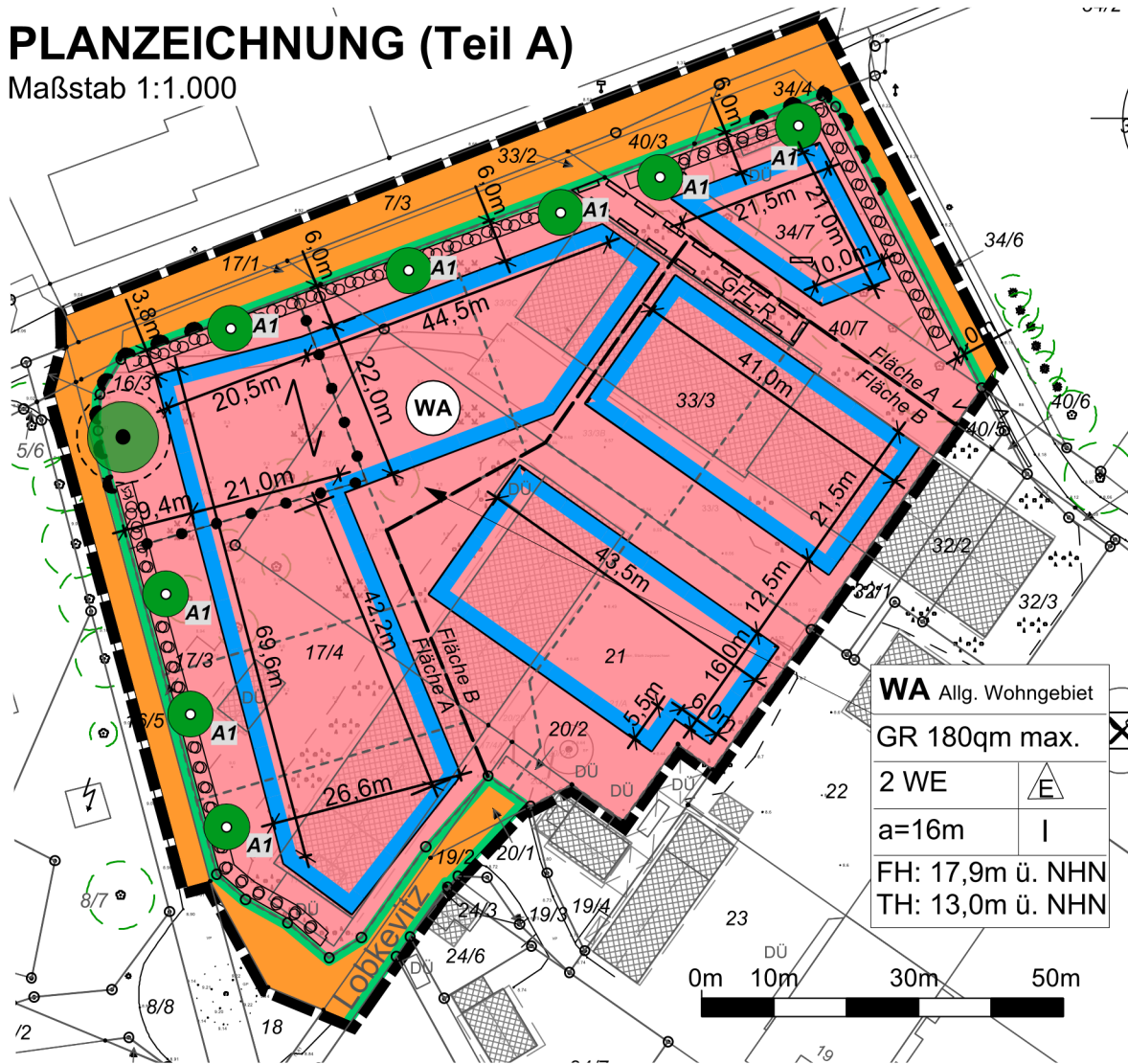
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Vorentwurf der Planzeichnung
2	Vorentwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:1.000



WA Allg. Wohngebiet	
GR 180qm max.	
2 WE	E
a=16m	I
FH: 17,9m ü. NHN	
TH: 13,0m ü. NHN	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

01.01.03



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
(§ 4 BauNVO)

2 WE

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER
WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
hier: max. 2 Wohnungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

02.05.00 180qm max.

max. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE

02.07.00 I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,
als Höchstmaß

02.08.00 FH 17,9m ü. NHN

FIRSTHÖHE als Höchstmaß
über NHN

02.08.00 TH 13,0m ü. NHN

TRAUFHÖHE als Höchstmaß
über NHN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.03.00 a = 16m

ABWEICHENDE BAUWEISE,
max. Gebäudlänge beträgt 16,0m

03.01.01



NUR EINZEL-
HÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00



BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

06.01.00



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

06.02.00



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

06.04.00



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss
anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.01



hier: BÄUME - ANPFLANZEN

13.02.02



hier: BÄUME - ERHALTUNG,
mit 1,5m Schutzzone für den Wurzelbereich

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

13.02.01



hier: ANPFLANZEN EINER HECKE,
s.TF: II, 2.3)

15.08.00



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



REGELUNGEN ZU ANLAGEN NACH §§
12 und 14 : s. TF I.1.2 und I.2

15.05.00



GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT,
hier: Zugunsten der Hinterlieger

15.13.00



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00

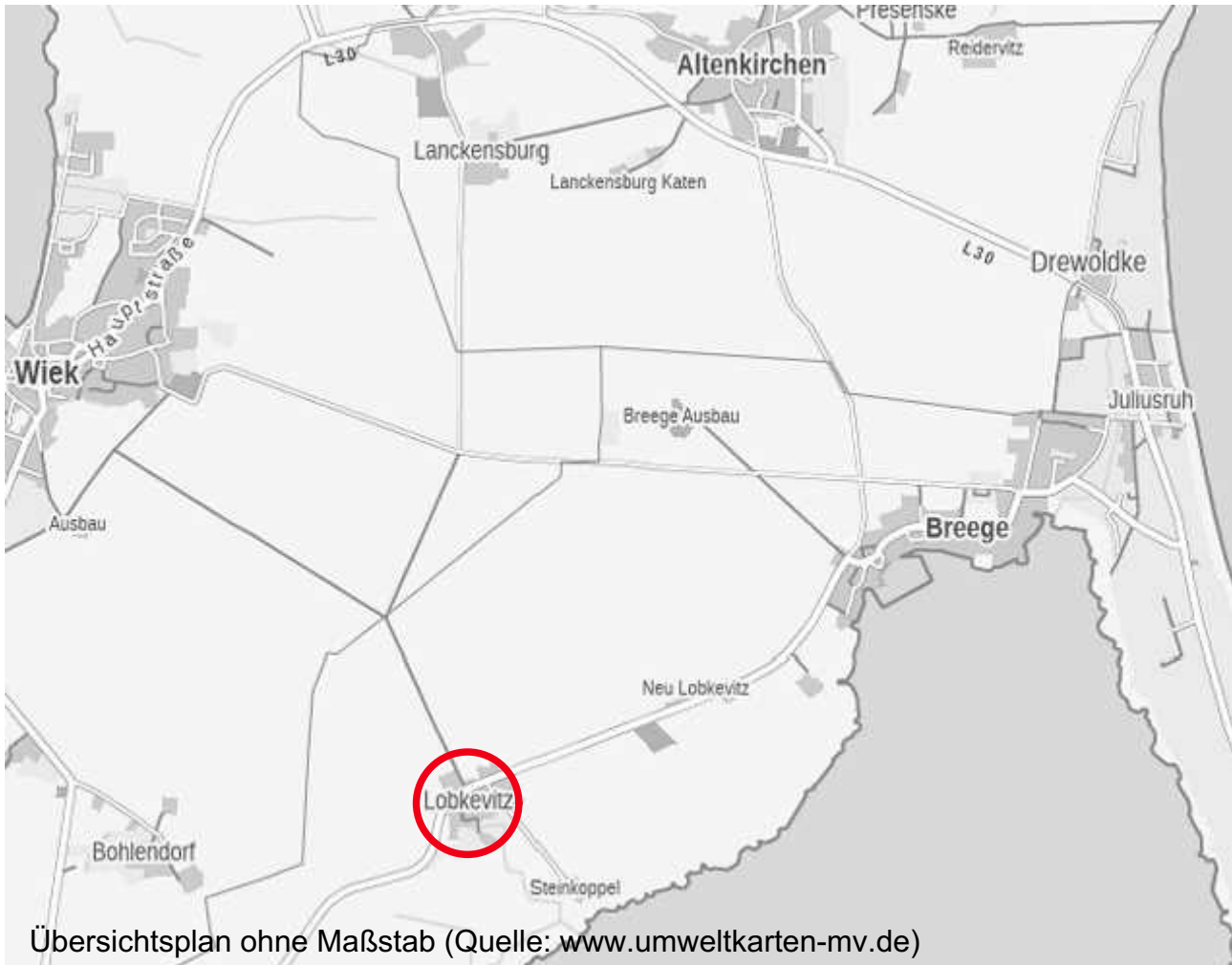


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
FIRSTRICHTUNG
DARSTELLUNG DER FIRSTRICHTUNG

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 28 "Lobkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Lobkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Breege Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr.28 Lobkevitz

Vorentwurfsfassung

§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Fassung vom 22.09.2022, Stand 12.10.2022

Maßstab 1:1.000

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Breege

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 28 „Lobkevitz“

Vorentwurfsfassung

§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Abweichend von § 4 Abs.3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO i. V. m. § 13a Satz 2 BauNVO):

Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung 55% zu 45% der Geschossfläche).

c) Abweichend von § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO):

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) First- und Traufhöhe werden als Maximalhöhen angegeben, gemessen über NHN

b) 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.

c) 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.

d) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen oben genannte Anlagen im Bereich der Fläche B bis zu 75 % überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Für den als *Fläche A* gekennzeichneten Bereich gilt:

Bauliche Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO und von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgeht, sind nur innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, im gesamten Baugebiet zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

A1 Je angefangene 400qm Baugrundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen. An den als **A1** gekennzeichneten Standorten ist jeweils einer der vorgenannten zu pflanzenden Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus der folgenden Artenliste zu pflanzen

und dauerhaft zu erhalten. Die tatsächlichen Standorte können abweichen, solange sie zwischen Bebauung und erschließender Verkehrsfläche liegen. Die Standorte weiterer zu pflanzenden Bäume sind frei wählbar. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyraister* (Wild-Birne), *Robinia pseudoacacia* (Robinie in Sorten), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).

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

Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

I.3.3) Maßnahmen für den Artenschutz

Werden entsprechend der Hinweise nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags ergänzt.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich bis 40-50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig: Dachziegel in einem Farbspektrum grau-anthrazit bis rot-braun.

Ergänzend ist auch die Errichtung von Anlagen für die regenerative Energiegewinnung zulässig.

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.

Dacheinschnitte müssen zu First und Traufe einen Abstand von jeweils mind. 1,0 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnittes (Traufbereich) darf nicht unterbrochen werden.

II.3) Einfriedungen

Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke (lebende Einfriedung) gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen aus heimischen Laub-Gehölzarten. Die Höhe der Hecken beträgt max. 1,5 m. Die Einfriedung darf für Grundstückszufahrten und –Zugänge je Baugrundstück auf einer Länge von in der Summe max. 4,00 m unterbrochen werden. Anstatt Hecken sind auch Einfriedungen aus Holz bis zu 1,5m oder Findlingen (Friesenwall) bis zu 1,0m zulässig. Kombinationen der oben genannten Materialien sind möglich bis zu den jeweils genannten Maximalhöhen. Die Höhenangaben ergeben sich senkrecht gemessen in der Mitte des Grundstücks zur Höhe des äußeren Randsteins der erschließenden Verkehrsfläche.

Empfohlene Pflanzarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Pyrus* in Arten und Sorten (Birne), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus* in Arten und Sorten (Haselnuss), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus* (Hartriegel in Arten und Sorten), *Fagus sylvatica* (Buche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Malus* (Apfel in Arten und Sorten), *Prunus* (Kirsche in Arten und Sorten), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aria* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

II.4) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig (Ausnahme Friesenwalle als Einfriedung). Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1 bis III.3) und Hinweise (III.4)

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

Werden bedarfsweise im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts ergänzt.

III.3) Artenschutz

Vor Durchführung von Gehölzentnahmen, Baufeldfreimachungen und Erschließungsmaßnahmen sind ggfls. Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 i.V.m. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz einzuholen, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Die Anträge sind rechtzeitig zu stellen, da ggfls. bestimmte Bauzeiten einzuhalten bzw. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen sind. Als Bestandteil des Antrages ist ein max. 5 Jahre altes Fachgutachten vorzulegen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen (BNatSchG, BArtSchVO) sind zu berücksichtigen.

IV.4) Vogelschlag

Es wird auf das erhöhte Tötungsrisiko für Vögel durch Fensterkollisionen hingewiesen. Weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag sind erhältlich z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	6
1.1) Allgemeines	6
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	6
1.1.2) Plangrundlage	6
1.2) Ziele der Planung	6
1.3) Notwendigkeit der Planung	6
1.4) Verfahren	6
1.5) Planerische Vorgaben	6
1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung	6
1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.6) Zustand des Plangebietes	8
1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	8
1.6.2) Schutzgebiete	9
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Nutzungskonzept	10
2.2) Festsetzungen	11
2.3) Flächenbilanz	14
2.4) Erschließung	14
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	14
2.4.2) Ver- und Entsorgung	14
3) Auswirkungen	15
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4) Umweltbetrachtung	16

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen zentralen Bereich in der Ortslage Lobkevitz angrenzend und südlich der zentralen Durchfahrtsstraße „Lobkevitz“ mit den folgenden Flurstücken:

Gemeinde Breege, Gemarkung Lobkevitz, Flur 2: 7/3 sowie Flur 5: 16/3, 16/5, 17/1, 17/3, 17/4, 19/2, 20/1, 20/2, 21, 33/2, 33/3, 34/4, 34/6, 34/7, 40/3 und 40/7. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 10,3 ha. Sie wird im Westen, Süden und Osten durch Siedlungsflächen begrenzt; im Norden begrenzt oben genannte Straße das Plangebiet.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke in Bergen auf Rügen vom Mai 2022 (Aufnahme) im Bezugssystem NHN in DHHN 2016.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche ca. 11 Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt 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,
- ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, der durch Nutzungsaufgabe der großen Scheunen seit vielen Jahren den zentralen Bereich der Ortslage optisch belastet.

Neben den vorgenannten Belangen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.3) Notwendigkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, baulich vorgenutzte und gut erschlossene Lage. Die bestehende räumliche Situation ergibt trotz der Umgebungsbebauung keinen Anlass, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, da die bestehenden Bebauungen östlich und westlich zu weit auseinander stehen und die zentrale Erschließung „Lobkevitz“ zwischen dem südlich liegenden Plangebiet und der nördlich bestehenden Bebauung trotz der örtlichen sehr offenen Bebauung als eher trennend wirkend beurteilt werden kann. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die umgebende Bebauung auf Grund der großen Abstände keine prägende Wirkung auf das Plangebiet entfaltet und somit zur Erlangung von Baurecht ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

1.4) Verfahren

Das Verfahren soll als zweistufiges Vollverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

1.5) Planerische Vorgaben

1.5.1) 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.

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.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Die Gemeinde Breege liegt laut RREP im Tourismusschwerpunktraum (3.1.3 (3) RREP). In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

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

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm 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. Mit einer kleinteiligen Arrondierung auf im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten Flächen wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame im Jahr 2008 fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Mischbaufläche“ dar.

In der Begründung der Fortschreibung heißt es zu Lobkevitz:

„Neben den beiden zentralen Ortsbereichen Breege und Juliusruh sollen Außenstandorte, sofern sie wie Lobkevitz und Schmantevitz über ein gewisses Gewicht verfügen, erhalten und entwickelt werden. Die kleinen, um historische Gutsanlagen entstandenen Weiler gehören traditionell zum Landschaftsbild; sie gliedern mit ihrem prägenden Baumbestand die weiten Ackerflächen und können die Landschaft für den Tourismus erschließen.“

Angesichts der vorhandenen Bebauung mit rund 20 Wohn- / Ferienwohngebäuden wird die Ortslage wie im bisherigen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. ... Insbesondere der Bestand der historischen Gutsanlage (umfangreiche Stallungen) bieten Entwicklungspotenzial vor allem für ergänzende Dienstleistungen (Reiterhof, Kutschfahrten, Werkstätten).“ Der mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 seinerzeit gewünschte Nutzungsmix führte zu einer Ausweisung als gemischte Baufläche. Die avisierten Nutzungen erschienen in den letzten 15 Jahren jedoch nicht umsetzbar, sodass insbesondere der Planbereich bis auf eine abgerissene Stallanlage sich heute 30 Jahre später tatsächlich immer noch so darstellt wie zum Beginn der Planungen zur Erstaufstellung

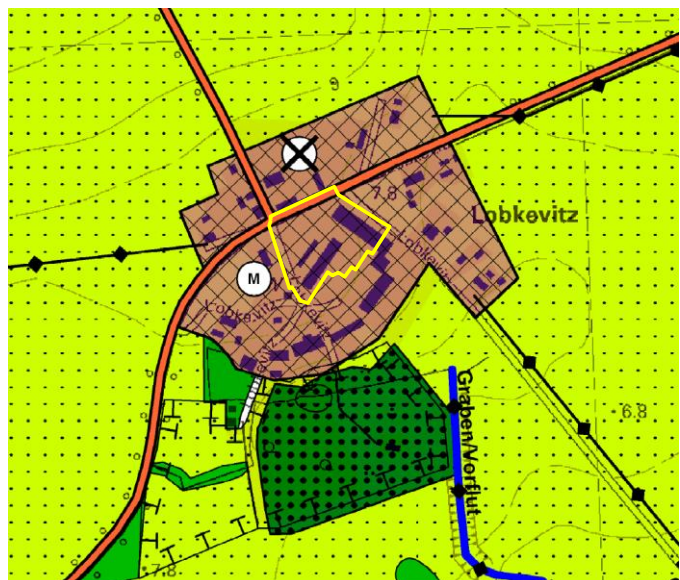


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), Ausschnitt ohne Maßstab

des Flächennutzungsplans im November 1992.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaubaufläche kann die Planung nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Der FNP muss parallel zum B-Planverfahren geändert werden (2. Änderung des fortgeschriebenen FNP).

Für die Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist bezüglich der Siedlungsflächenausweisung nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

1.6) Zustand des Plangebietes

1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Die Ortslage Lobkevitz ist im Kern geprägt von der ursprünglichen Gutsanlage, die um 1840 in ihrer Grundstruktur errichtet wurde. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der ehemaligen Gutsanlage, die nach dem 2. Weltkrieg bauliche Ergänzungen erfuhr und nach 1990 einige Jahre leer gestanden hat.

Das Plangebiet im Geltungsbereich ist geprägt durch den Bestand von zwei ca. 70m langen zweigeschossigen Scheunen sowie einem Gebäude und nordwestlich vorgelagerten baumbestandenen Freiflächen.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Straßen begrenzt. Im Westen schließt daran Wohnbebauung mit dazugehörigen Freiflächen an. Im Norden besteht auf der Nordseite der Rüg3 eine gewerbliche Nutzung.

Südlich des Plangebiets liegen die Gärten der weiter südlich bestehenden ehemaligen Gutsanlagens. Im Osten bestehen eine baumbestandene Grünfläche und Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Gartenanteilen.

Weitere gemeindliche Planungen (Bebauungspläne oder weitere gemeindliche Satzungen) liegen für die Ortslage Lobkevitz z.Z. nicht vor.



Abbildung 2: Luftbild Ortslage Lobkevitz Plangebiet (gelb), ohne Maßstab

1.6.2) Schutzgebiete

Die gesamte Ortslage und mithin das Plangebiet liegen außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Die internationalen Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld in südöstliche Richtung:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): DE_1446-302, Nordrügische Boddenlandschaft (ca. 720m)
- Europäische Vogelschutzgebiete: DE_1446-401, Binnenbodden von Rügen (ca. 820m).

Die Schutzgebiete sind durch den Siedlungsbereich der Ortslage Lobkevitz vom Plangebiet getrennt, so dass keine von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen sind. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind in der Umgebung nicht ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesenen Bereich.

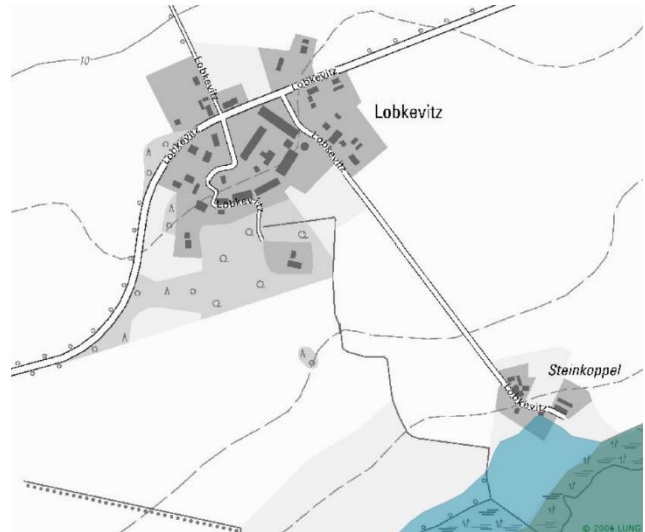


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Wohnnutzung durch eine kleinteilige Bebauung gestärkt werden. Mit der Ergänzung wird die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden fortgesetzt (vgl. Abbildung 5).

Entstehen sollen zehn Einfamilienhäuser für Dauerwohnsitze, ergänzt durch untergeordnete Ferienutzungen.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den bestehenden öffentlichen Erschließungen und sieht entlang dieser die Errichtung der Gebäude vor. Lediglich im Osten bzw. Südosten sollen jeweils zwei Gebäude über von den Haupterschließungen abgehende Stiche erschlossen werden. Die vier Gebäude sind entsprechend der noch bestehenden Hofanlage ausgerichtet.

Angestrebt ist für die dörfliche Ortslage eine angemessene aufgelockerte Bebauung.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf

Variantenuntersuchungen



Abbildung 5a: Städtebauliche Variante mit 11 Gebäuden, ohne Bebauung der nordöstlichen Ecke



Abbildung 5b: Städtebauliche Variante mit 9 Gebäuden, ohne Bebauung der nordöstlichen Ecke

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des innerörtlichen Plangebiets im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nahe. Schließlich wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dieser Bereich zur baulichen Entwicklung vorgesehen.

Insofern beschränken sich die Planungsalternativen insbesondere auf die Abwägung zwischen

Wirtschaftlichkeit und örtlich angemessener Bebauungsdichte. Angesichts einer von drei Seiten erschlossenen Fläche ist eine die Straße begleitende Bebauung naheliegend, sodass die Dichte im Innern des „Blocks“ untersucht wurde.

Im Laufe der Planung wurde außerdem die nordöstliche Ecke noch in die Planung einbezogen, die zu Planungsbeginn aus eigentumsrechtlichen Gründen noch nicht zur Entwicklung vorgesehen worden war (Abb.5a).

Die Festlegung auf trauf- oder giebelständige Bebauung wird bis auf das nordwestliche Grundstück den Bauherren überlassen. Eine zwingende Favorisierung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erkennbar. Für das Nordwestliche Grundstück wird eine annähernd Nord-Süd-Ausrichtung festgelegt, da mit der längeren Traufkante die Perspektive auf das ehemalige Gutshaus gelenkt wird. Schließlich markiert dieses Grundstück den Übergang des historischen Weges nach Norden (Wiek), der ursprünglich gegenüber der Ost-West-Verbindung der bedeutsamere war.

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ergänzend zu den regulär zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO wird der Nutzungsartenkatalog um die Nutzung für Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes regulär erweitert. Voraussetzung ist allerdings entsprechend § 13a Satz 2 BauNVO eine baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung. Als bauliche Unterordnung gilt ein Anteil von maximal 45% der Geschossfläche gegenüber der ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung. Die Regelung setzt voraus, dass eine Hauptnutzung besteht, die mindestens 55% der Geschossfläche beansprucht.

Mit der Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums soll auch die untergeordnete Feriennutzung innerhalb eines ansonsten als Wohngebäude genutzten Gebäudes zulässig sein. Dies sichert den Eigentümern eine Refinanzierung des Eigenheims und kann zu gegebener Zeit auch als Einliegerwohnung z.B. an im Tourismus Beschäftigte oder Pflegepersonal weitervermietet werden.

Angesichts des örtlich vorhandenen kunstgewerblichen Betriebs und der damit verbundenen Veranstaltungen, soll zumindest die Vorhaltung von Übernachtungsmöglichkeiten in geringem Maße nicht ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit den regelmäßig stattfindenden Kultur-Workshops können in Lobkevitz Synergien entstehen, die die Entwicklung des Ortes als ländliches Kulturzentrum unterstützen.

Die weiteren nach § 4 BauNVO regulär zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

stehen keine Belange entgegen bzw. bieten auch hier zukünftig die Möglichkeit an die o.g. bestehenden Strukturen anzuknüpfen und diese zu unterstützen.

Die ansonsten in § 4 Abs.3 BauGB unter Ausnahmeverbehalt stehenden Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Gegenstand der Planung, da diese nach Ansicht der Gemeinde einen Platzbedarf beanspruchen können, der über den Planbereich hinausgeht (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) bzw. zu Emissionen führen könnte, die vor Ort nicht gewünscht sind (Tankstelle).

Die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird zusätzlich durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergänzt. Größere Appartementgebäude mit mehreren Wohnungen

sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2 (2) LBauO M-V.

Maß der baulichen Nutzung

Um der ländlichen Lage zu entsprechen, werden die oberen Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Auf Grund großer Grundstücksflächenunterschiede durch Eckgrundstücke und Bebauungen in der zweiten Reihe werden absolute überbaubare Grundflächen für die jeweiligen Gebäude festgesetzt. Diese liegt bei 180qm inklusive Terrassen, was bei zwei zulässigen Wohneinheiten und einer eingeschossigen Bebauung zu jeweils angemessenen Wohnungsgrößen führt. Bei ca. 11 projektierten Gebäuden liegt die GRZ bei ca. 0,23. Die Versiegelung kann grundsätzlich und grundstücksweise um die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten um 50 % (90qm) zusätzlich überschritten werden. Abweichend hiervon kann die Versiegelung der vorgenannten Nutzungen bei den Grundstücken in der zweiten Reihe (Fläche B) um 75% (135qm) überschritten werden. Begründet wird dies mit den notwendigerweise längeren Zufahrten zu den Hauptnutzungen. Durch die moderate Dichte ist sichergestellt, dass einschließlich der Nebenflächen weniger als die Hälfte der Fläche der Baugrundstücke versiegelt werden kann.

Höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude nicht wesentlich von der Umgebung abheben. Neben einem Vollgeschoss wird ein ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (6) LBauO M-V zugelassen. Eine maximale Firsthöhe von 17,9 m über NHN entspricht etwa 8,5 m über der Verkehrsfläche in der Örtlichkeit. Entsprechend liegt eine festgesetzte Höhe von 13,0 m über NHN für die Traufkante bei etwa 3,7m über der bestehenden Verkehrsfläche. Eine einheitliche Höhe für alle Gebäude ist im Plangebiet vertretbar, da keine wesentlichen Höhenunterschiede im Gelände vorhanden sind.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baufenster angegeben. Dabei soll durch teilweise grundstückübergreifende Baufenster einerseits eine freie Platzierung der Gebäude ermöglicht werden. Dabei zeichnen die Baugrenzen die Flächen nach, in denen sich nach Auffassung der Gemeinde die Bebauung wiederfinden sollte. Im Norden ist dies einerseits maßgeblich eingeschränkt durch den vorhandenen straßenbegleitenden Versickerungsgraben. Andererseits werden mit der nördlichen Baugrenze die bestehenden Standorte weiter östlich aufgenommen. Damit wird ein örtlicher Siedlungseindruck wiederholt, der entlang der Durchfahrtsstraße überwiegend von den Freiflächen um die Gebäude herum bestimmt ist.

Generell entspricht die Bauweise 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. Abgesichert wird der offene Bebauungseindruck zusätzlich mit einer abweichenden Gebäudelänge von max. 16 m.

Ergänzend wird festgelegt, dass Garagen und ähnlich räumlich wirksame Nebenanlagen soweit von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen, dass sie in ihrer optischen Wirkung möglichst wenig wahrgenommen werden. Es ist vorgesehen diese Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zuzulassen. Dies gilt insbesondere für die Bebauungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die in zweiter Reihe vorgesehenen Gebäude bedarf es keiner ähnlichen Regelung, da diese Flächen nicht im öffentlichen Raum präsent sind.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die oberen Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird (s.o.). Die festgesetzte Grundfläche von 180qm inklusive Terrassen gewährleistet, dass knapp die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht grundsätzlich das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets wird je begonnene 400qm Baugrundstück ein Pflanzgebot für einen standortgerechte Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm,

3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (bzw. als Obstbaum 10-12 cm) vorgesehen, ein Baumstandort soll in der Nähe der Verkehrsfläche liegen (Pflanzgebot A1). Damit wird gewährleistet, dass im öffentlichen Raum eine „grüner“ Eindruck entsteht. Auf die Angabe des zweiten Standorts 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 ist es gewünscht, dass sich die Neubebauung an dem Bestand der bebauten Ortslage in einem gewissen Rahmen anpasst. Im Wesentlichen fasst die Gemeinde hierfür Vorgaben zu Dachgestaltung und -material ins Auge. Gebäude mit Hauptnutzungen (Wohngebäude) sind geprägt durch ziegelgedeckte Steildächer, während die Nebenanlagen (Ställe) eher mit flach geneigten Dächern versehen sind. Festsetzungen werden lediglich für die Hauptanlagen vorgesehen, da die Nebenanlagen / Garagen quantitativ auf Grund der Regelungen zu Nebenanlagen / Garagen nicht so in Gewicht fallen werden, wie die Wohngebäude.

Die hinzutretenden Hauptgebäude sollen gestalterisch den Charakter der ländlichen ortüblichen Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorgesehenen Dachneigungen einen Spielraum von 40-50 Grad. Weiche Dacheindeckungen (Rohr) gibt es nicht in Lobkevitz und benötigen auch eine größere Dachneigung, sodass diese mit der Planung auch nicht vorgesehen sind. Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, womit das ortsübliche Spektrum geringfügig erweitert ist. Farblich werden die Dachdeckungen ebenfalls auf ein bestehendes Spektrum von grau-, anthrazit- bis rot-braun-farbene Dachziegel eingegrenzt.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt. Dadurch bleibt das Dach als primäres Bauteil gut erkennbar. Dazu dient auch die Regelung für Dacheinschnitte, die zu First und Traufe einen Abstand von jeweils mind. 1,0 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten sollen. Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnittes (Traufbereich) dürfen aus dem oben genannten Grund nicht unterbrochen werden.

Bezüglich der baulichen Gestaltung werden die genannten örtlichen Bauvorschriften als ausreichend angesehen. Weitere Vorgaben sind nicht vorgesehen, vielmehr sollen auch die individuellen gestalterischen Wünsche nicht eingeschränkt werden.

Ergänzt werden die baulichen Gestaltungsvorschriften mit Festsetzungen zu Einfriedungen und Gehölzpflanzungen, und zwar lediglich gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Lebende Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits in der Ortslage und sollen auch für die Neubauten im Sinne einer gestalterischen Vereinheitlichung der Ortslage vorgesehen werden. Die maximale Heckenhöhe ist so gewählt, dass einem möglichen Bedürfnis nach Nicht-Einsehbarkeit Rechnung getragen wird und andererseits aber auch keine vollständige Abschottung gegenüber dem öffentlichen Raum gegeben ist. Neben lebenden Einfriedungen (Hecken) können auch Einfriedungen aus Holz oder Friesenwälle aus Findlingen verwendet werden. Damit soll das Spektrum auf weitere ländliche Gestaltungsmaterialien und auch individueller Gestaltungswünsche erweitert werden.

Die Einfriedungen können unterbrochen werden zum einen aus funktionalen Gründen für die Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Hier wird eine Zuwegung in der Summe von 4,0m als ausreichend für PKW und Fußweg angesehen.

Zusätzliche Unterbrechungen sind für Baumstandorte möglich. Bei der Festsetzung von Bäumen handelt es sich grundsätzlich um Ausgleichsmaßnahmen, die jedoch auf Grund des Planungsstands als Vorentwurf (§§ 3 und 4 Abs.1 BauGB) noch nicht näher definiert sind. Jedoch haben sie auch einen gestalterischen Aspekt, der sich im Standort ausdrückt. Die tatsächlichen Baumstandorte können von denen in der Planzeichnung vorgesehen Standorten insofern abweichen, als dass die

Bäume zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche liegen müssen und somit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen und von den Grundstücken als Adressbildung genutzt werden.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im Planbereich um bis zu 1.209 qm zu.

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung Fläche A*	zulässige. Versiegelung Fläche B*	zulässige. Versiege- lung ges.	Versiegelung Bestand	Versiegelung neu
WA	ca. 8.502 qm	ca. 1.980 qm	ca. 1.890 qm	ca 1.260 qm	3..240 qm	2.031 qm	ca. + 1.209qm
Verkehrsflä- chen Be- stand	ca. 1.851 qm	1.851 qm	ca. 1.851 qm	ca. 1.851 qm		ca. 1.518 qm	ca. + /- 0 qm
Gesamtge- biet	ca. 10.353 qm	ca. 1.980 qm				ca. 3.549 qm	ca. 1.209 qm

* gemäß Festsetzungen I.1.2.d zu § 19 Abs.4 BauNVO

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Gemeindestraßen. Die einzelnen Zufahrten sind grundstücksbezogen herzustellen. 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 ortsüblich erschlossen. In den Verkehrsflächen sind öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen vorhanden. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Zur Schaffung der Voraussetzungen zum Anschluss der einzelnen Baugrundstücke ist das Plangebiet noch entsprechend zu erschließen.

Die Ortslage Lobkevitz ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes angeschlossen und es sind auch in den nächsten 15 Jahren keine Investition vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über grundstückseigene biologische Kleinkläranlagen zu erfolgen wie in der gesamten Ortslage Lobkevitz. Alternativ ist ein Anschluss an die Kläranlage Neu-Lobkevitz durch eine Druckrohrleitung herzustellen.

Die Niederschlagswasserentsorgung wird als gesichert angesehen. 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) geht der ZWAR in seinem Niederschlagswasserkonzept für die Versickerung von geeigneten Verhältnissen auszugehen.

Ob der Löschwasserbedarf als Grundschutz aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden kann, wird mit der Beteiligung des ZWAR nach § 4 Abs.1 BauGB geklärt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind eventuell zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

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

Eine Versorgung mit Gas kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes 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.

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Breege ist derzeit nicht Bestandteil bestehender Förderaufträge.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

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 touristischen Zweckentfremdung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als WR oder WA möglich.
- 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 wird die zusätzliche Erstellung öffentlicher Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer geringen 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 1.209 qm bisheriger unversiegelter Fläche neu versiegelt. Insgesamt ist im gesamten Plangebiet eine Versiegelung von 3.240 qm zulässig.
 - Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status Gehölze durch die Planung nicht ändert (Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf die Belange des Baumschutzes aus. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.
 - Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die späteren Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Im Plangebiet bestehen bislang baulichen Anlagen, deren Nutzung aber seit über 7 Jahren aufgegeben worden ist. Es bestehen im Baugebiet keine Baurechte für reguläre bauliche Nutzungen.

Da im Plangebiet derzeit keine Neubebauung zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen eines Wohngebiets (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der weiteren Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sowie der Beschränkung auf eingeschossige Einfamilienhäuser 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 Siedlungsflächen mittelfristig möglich ist.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der über die vorhandenen Straßen geführt werden muss. Angesichts der geringen Größe der Ergänzung mit nur ca. 11 Wohngebäuden bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering, so dass sich das Verkehrsaufkommen insgesamt nicht erheblich ändert.

4) Umweltbetrachtung

Umweltbetrachtung wird entsprechend der nach § 4 Abs.1 BauGB von den Behörden zu benennenden Belange ergänzt.

Anhang: wird ergänzt Thomas Frase, Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum Vorhaben

Ostseebad Breege, Oktober 2022