

## Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes in Lobkevitz

<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. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden. Am 28.6.2022 wurde der städtebauliche Vorvertrag über die Kostentragung für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung 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

- Für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Lobkevitz soll der Flächennutzungsplan geändert werden.  
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke des Abbruchs der vorhandenen baulichen Anlagen und Errichtung von 11 Eigenheimen zum Dauerwohnen mit max. 1 untergeordneten Ferienwohnung
- Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Vorentwürfe der Planung und der Begründung werden gebilligt.
- 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

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
----------------------------	-----	--	-------	---	--

Kosten:	€	Folgekosten:	€
Sachkonto:			
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:	Nein:	

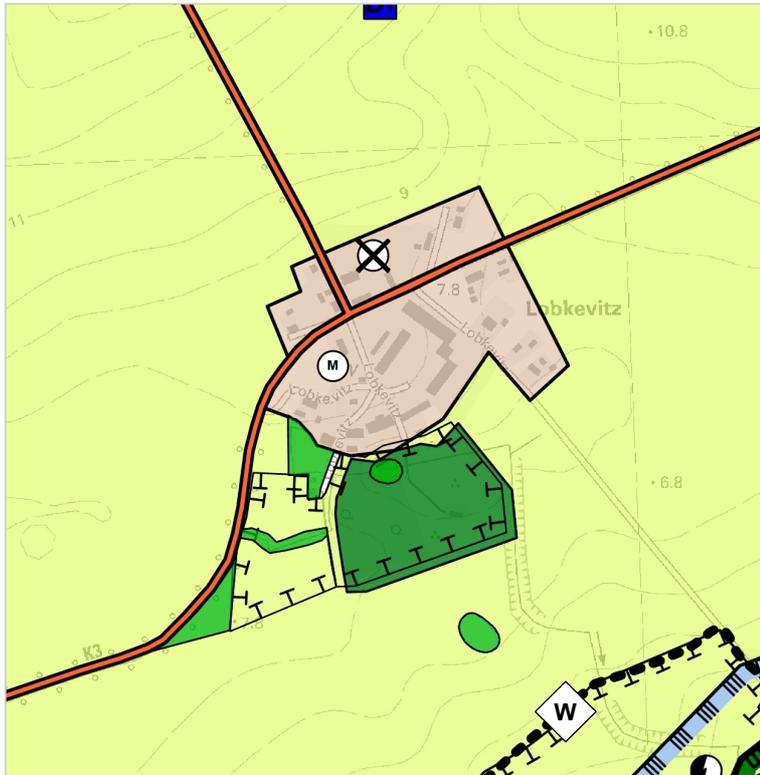
**Anlage/n**

1	Vorentwurf der Planzeichnung
2	Vorentwurf der Begründung

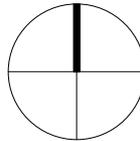
# PLANZEICHNUNG

M 1: 10.000

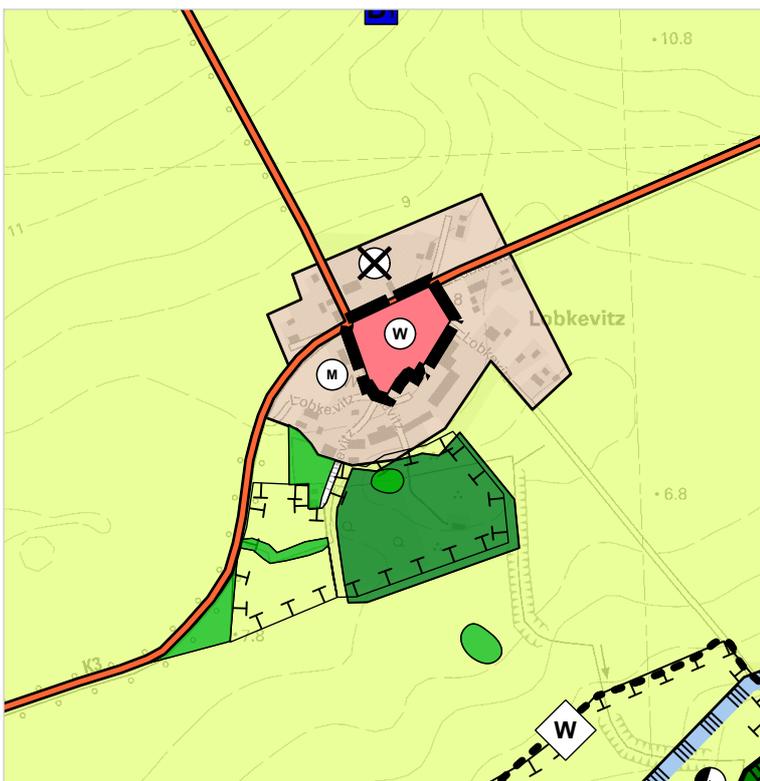
## Bestand



0m 100m 300m 500m



## Planung



# PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

nachrichtlich:

Darstellung des rechtswirksamen fortgeschriebenen FNP:

**Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

01.01.01  GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§1 ABS. 1 NR.2 BAUNVO)

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHR** (§5 (2) NR.3 UND (4) BAUGB)

05.01.02  ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAßEN

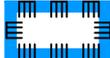
05.03.00  WANDERWEG

**12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

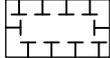
12.01.00  FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT

12.02.00  FLÄCHE FÜR WALD

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

13.00.00  200m KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

13.00.01  SCHUTZGEBIETE DES NATURSCHUTZRECHTS hier: FFH-Gebiet

13.00.04  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.00.05  BIOTOPE §20 LNatG M-V

### Sonstige Planzeichen

15.12.00  ALTLASTEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

01.01.01  WOHNBAUFLÄCHEN (§1 ABS. 1 NR.1 BAUNVO)

### Sonstige Planzeichen

15.13.00  GELTUNGSBEREICH DER 2.ÄNDERUNG DES FORTGESCHRIEBENEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: umweltkarten-mv.de)

**lars hertelt | stadtplanung und architektur**

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

# Gemeinde Ostseebad Breege

## 2. Änderung des fortgeschriebenen FNP Bereich B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz“

Vorentwurfsfassung  
(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Fassung: 15.11.2022, Stand: 15.11.2022

Maßstab 1:10.000

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033  
info@hertelt-stadtplanung.de

## **Gemeinde Ostseebad Breege** **2. Änderung des fortgeschriebenen FNP**

Bereich B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz“

Vorentwurfsfassung  
§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

## 2. Änderung des fortgeschriebenen FNP, Bereich B-Plan Nr. 28 Lobkevitz“, Gemeinde Ostseebad Breege

### **Begründung**

#### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.1.2) Rechtsgrundlage .....	3
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Planungserfordernis .....	3
1.4) Verfahren .....	4
1.5) Planerische Vorgaben .....	4
1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.5.2) Ausweisungen im Flächennutzungsplan.....	4
1.6) Zustand des Plangebietes .....	5
1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.6.2) Schutzgebiete .....	6
2) Städtebauliche Planung .....	7
2.1) Nutzungskonzept .....	7
2.1) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7
2.2) Festsetzungen.....	7
2.3) Flächenbilanz .....	8
2.4) Erschließung .....	8
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	8
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	8
3) Auswirkungen .....	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	9
4) Umweltbetrachtung .....	10

# 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“. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.28 „Lobkevitz“ der Gemeinde Ostseebad Breege. Betroffen von der Änderung sind folgende Flurstücke:

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 ca. 1 ha. Sie wird im Westen, Süden und Osten durch Siedlungsflächen begrenzt; im Norden begrenzt oben genannte Straße das Plangebiet.

### 1.1.2) Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 1.2) Ziele der Planung

Ziel ist es, die im rechtswirksamen FNP dargestellten Bauflächen zwar weiterhin als Bauflächen zu erhalten. Jedoch soll die Art der baulichen Nutzung für den Planbereich im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung geändert und in der vorbereiteten Bauleitplanung entsprechend ausgewiesen werden. Die vorliegende Änderung des FNP wird im Parallelverfahren zum Nr.28 „Lobkevitz“ durchgeführt.

Mit der Planung soll auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche Wohnbebauung entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist eine Aktivierung bestehender Baulandpotentiale in 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) Planungserfordernis

Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum B-Plan 28 „Lobkevitz“ geändert (§ 8 Abs.3 BauGB). Die Ausweisung von Bauland in diesem Bereich wurde bereits in der Fortschreibung des

FNP vollzogen. Eine Neuinanspruchnahme von Bauflächen ist somit mit der Planung nicht verbunden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weiterhin um eine innerörtliche, baulich vorge nutzte und gut erschlossene Lage. Auch wenn die bestehende räumliche Situation trotz der Umgebungsbebauung evtl. keinen Anlass gibt, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, so kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die umgebende Bebauung einen bestehenden und zusammenhängenden Siedlungsbereich darstellt.

Eine Änderung des FNP ist dennoch notwendig geworden, da trotz der Bauflächenausweisung in der Fortschreibung bislang keine Umsetzung der Planung im Sinne einer Mischbaufläche erfolgen konnte.

#### **1.4) Verfahren**

Das Verfahren soll als zweistufiges Vollverfahren 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) Ausweisungen im 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 des Flächennutzungsplans im November 1992.

Mit der Entwicklung 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 Siedlungsflächen ausweisung 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 Gutsanbauung. Im Osten bestehen eine baumbestandene Grünfläche und

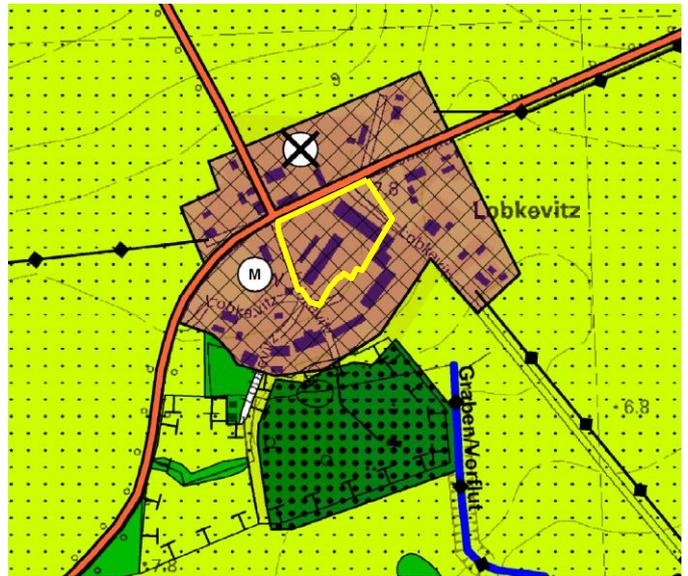


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), Ausschnitt ohne Maßstab



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

Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Gartenanteilen.

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

### 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, Nordrügensch 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.

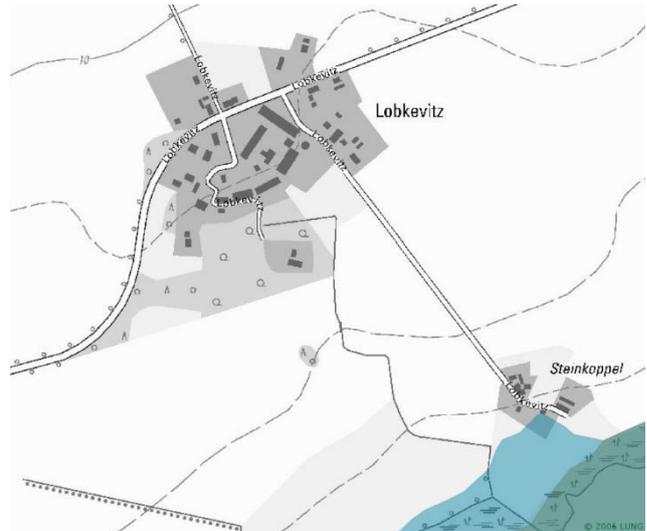


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

## 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 ca. elf 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

### 2.1) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des innerörtlichen Planungsgebiets 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. Ausweisungen als gemischte Bauflächen haben bisher zu keiner Entwicklung geführt.

Insofern beschränken sich die anderweitige Planungsmöglichkeiten dann in der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere auf die Abwägung zwischen Wirtschaftlichkeit und örtlich angemessener Bebauungsdichte.

### 2.2) Festsetzungen

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche festgesetzt. Damit ist theoretisch ein Spektrum für die weitere Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten eröffnet.

Mit der Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums sind auch auf Wohnbauflächen (untergeordnete) Ferienutzung innerhalb eines ansonsten als Wohngebäude genutzten Gebäudes wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Angesichts örtlich vorhandener kunstgewerblicher Betriebe und der damit verbundenen Veranstaltungen, können auch auf Wohnbauflächen Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden.

Auch den 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.

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

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Aussicht auf Umsetzung haben, wird in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären sein.

### Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Bedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen besteht in der vorliegenden Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Hier wird auf Grund der zu erwartenden Kleinteiligkeit und den individuellen wirtschaftlichen Überlegungen noch keine Aussage für nötig erachtet.

## **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche Bestand</b>	<b>Fläche neu</b>
W	--- ha	ca. 1,0 ha
M	ca. 1,0 ha	--- ha
<b>Gesamt- gebiet</b>	<b>ca. 1,0 ha</b>	<b>ca. 1,0 ha</b>

## **2.4) Erschließung**

### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung.**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Gemeindestraßen.

### **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 Bereitstellungsart 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 -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden

Jahres zulässig.

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

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

## 4) Umweltbetrachtung

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

Ostseebad Breege, November 2022