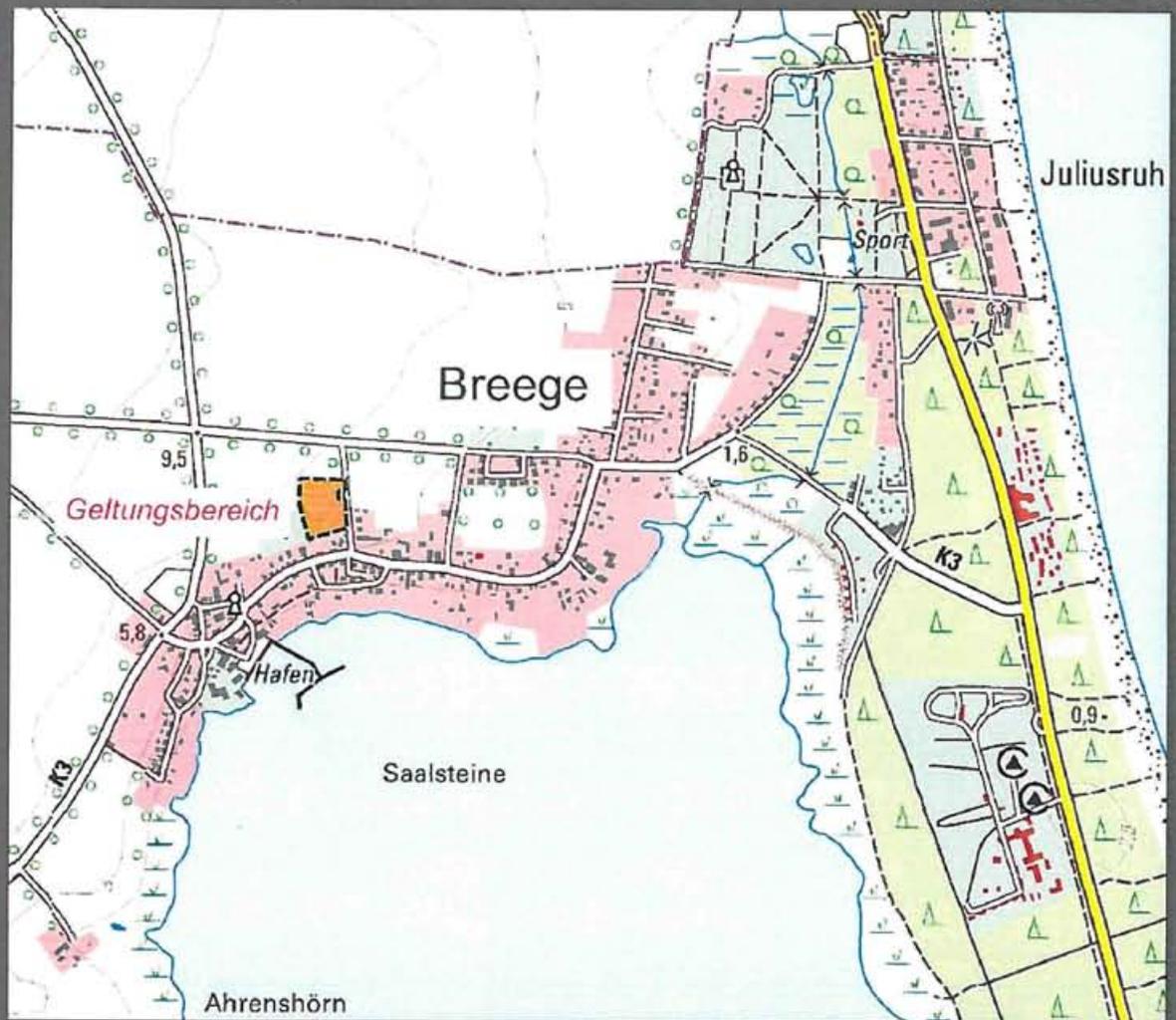


Gemeinde Breege

Bebauungsplan Nr.25
„nördliche Dorfstraße – An der alten Schule“
im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung
Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2. | GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 5 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2 | Planungsgrundlagen | 5 |
| 3. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 6 |
| 4. | VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 6 |
| 5. | BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 12 |
| 6. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 13 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 6.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 6.3 | Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 14 |
| 6.4 | Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 6.5 | Umweltprüfung | 15 |
| 6.6 | Verkehrskonzept | 16 |
| 7. | IMMISSIONSSCHUTZ | 16 |
| 8. | WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 16 |
| 8.1 | Energie-, Wasserver- und Entsorgung | 16 |
| 8.2 | Gewässer | 17 |
| 8.3 | Telekommunikation | 18 |
| 8.4 | Abfallentsorgung/Altlasten | 18 |
| 8.5 | Brandschutz | 19 |
| 9. | DENKMALSCHUTZ | 20 |
| 9.1 | Baudenkmale | 20 |
| 9.2 | Bodendenkmale | 20 |

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Gemeinde Breege zeigt in ihrer zurück liegende Entwicklung auf, dass die herausragende Lage zwischen Ostsee und Bodden zu einem stetigen Wachstum in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens führt.

So erlebte der Tourismussektor sowohl quantitativ als auch qualitativ einen für die Region überdurchschnittlichen Zuwachs. Im Rahmen einer damit in Verbindung stehenden regionalen Wertschöpfung konstatieren auch anderen nicht tourismusaffine Handels- und Gewerbebranchen eine durchweg positive wirtschaftliche Entwicklung.

Der Beschäftigungsanteil des Tourismus von über 60 % lässt darüber hinaus auf eine gewisse Anzahl an Berufspendlern aus umliegenden Gemeinden schließen. So ist es kaum verwunderlich, dass die Zahl der Einwohner der Gemeinde Ostseebad Breege entgegen dem Abwanderungstrend anderer Regionen auf einem konstanten Niveau verbleibt.

Angesichts eines weiterhin ausbaufähigen Arbeitsplatzangebotes bestehen realistische Chancen auf eine Bevölkerungszuwanderung in das Gemeindegebiet, sofern der dazu notwendige Wohnraum zur Verfügung steht.

Die daraus resultierende Nachfrage an Wohnraum wird zu dem durch eine stetige Zunahme an Altersruhesitzern der Altersgruppe 50+ in den Küstenregionen verstärkt.

Mit Verweis auf die Begründung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Breege¹ ergibt sich darüber hinaus aus der statistischen Wohnflächenzunahme z. B. durch die Verringerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten.

Allerdings zeigen die örtlichen Gegebenheiten, die Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes und bestehende planungsrechtliche Bindungen und Vorgaben auch Grenzen der Siedlungsentwicklung auf. Diese Entwicklungsgrenzen verschärfen die bestehende Nutzungskonkurrenz zwischen der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet und den dringend benötigten Wohnbaugrundstücken insbesondere für die Neuansiedlung junger Familien und erfordern gleichzeitig ein Umdenken in der gemeindlichen Entwicklungsstrategie.

Weil die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Breege weitestgehend ausgeschöpft sind, soll mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Breege anschließen und durch bestehende Infrastruktureinrichtungen einen überschaubaren Erschließungsaufwand erfordern.

Der Gesetzgeber hat dazu im Rahmen der BauGB-Novelle im Mai 2017 mit § 13b BauGB eine befristete Vorschrift geschaffen, die für den vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ermöglicht.

¹ Begründung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Breege in der wirksamen Fassung vom 04.03.2008

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund einem Hektar ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von bis zu 4.000 m². Es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Breege unmittelbar anschließen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind auch aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO nicht möglich sein.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Breege** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Holger Krawutschke, 18228 Bergen; Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug NHN 92 (Oktober 2017)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,07 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 70, 72/2, 72/5 sowie auf die Flurstücke 72/4 und 73/3 der Flur 1, Gemarkung Breege.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Breege ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel** LEP 4.2 [2]).

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen im Norden der im Zusammenhang bebauten Ortslage Breege besteht. Es wird ein, bereits durch die vorangegangene Nutzung, vorgeprägtes Areal genutzt. Außenbereichsflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht in Anspruch genommen.

Der **Festlegungskarte des RREP VP** entsprechend, ist Breege als Gemeindehauptort durch seine Funktion als touristischer *Siedlungsschwerpunkt* gekennzeichnet **Ziel 3.3 (3) RREP VP** .

Das RREP VP führt dazu aus, dass Siedlungsschwerpunkte ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben zu erfüllen haben. Zielstellung ist unter anderem die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte mit einer besonderen Funktion für die touristische Versorgung von mehr als 100.000 Übernachtungen in der Saison.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutlich innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft*.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (**Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP**).

Aufgrund der Vorprägung unterliegt der Geltungsbereich selbst jedoch keiner Bedeutung mehr für die produzierende Landwirtschaft. Insofern findet mit der Planung kein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche statt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsraumes auch in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird. Landwirtschaftliche Belange werden aus diesem Grund nicht berührt.

Zusammenfassend erscheinen die mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „nördliche Dorfstraße“ der Gemeinde Breege verfolgten Planungsziele nicht im Widerspruch mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu stehen.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes erfüllt die o.g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohnbauten sind bedarfsgerecht auf die ständige Nachfrage bei der Gemeinde Breege zurückzuführen.

Dem zu Folge ist davon auszugehen, dass die von der Gemeinde Breege formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege in der wirksamen Fassung vom 04.03.2008 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Mischgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Somit weichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Bei der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nachträglich an einen Bebauungsplan angepasst. Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Wohnbauflächenentwicklungskonzept, Oktober 2018 als zusammenfassendes Fazit:

Die örtlichen Gegebenheiten, Anforderungen an den Natur- und Umweltschutz und bestehende planungsrechtliche Bindungen und Vorgaben zeigen Grenzen der Siedlungsentwicklung in den diskutierten Gebieten auf. Zudem sind die Belange der Landwirtschaft aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Die Nutzungskonkurrenzen zwischen der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet und dem Bedarf an Wohnbauflächen verschärft sich durch diese Nutzungsgrenzen zusätzlich.

Die Ermittlung der Wohnbauflächenpotentiale hat ergeben, dass das Potential an verfügbaren Flächen für die Wohnbebauung in der Gemeinde Breege nahezu ausgeschöpft ist.

Die Ortsteile *Steinkoppel*, *Kammin* und *Kamminer Fähre* haben kein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Des Weiteren ist laut Flächennutzungsplan in diesen Orten keine weitere Wohnbebauung vorgesehen. In *Juliusruh* und *Wittower Heide* stehen derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die zur Wohnbebauung genutzt werden könnten. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen in *Lobkevitz* und *Schmantevitz-Kammin* hätte einen Nutzungskonflikt mit der Landwirtschaft zur Folge.

In *Breege* und *Neu Lobkevitz* sind wenige Flächenpotentiale vorhanden. Ein einzelner Bauplatz ist in Neu Lobkevitz verfügbar.

In Breege bietet der Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“ 16 potentielle Bauplätze.

Beim Bebauungsplan Nr. 22 "zwischen Parkweg und Dorfstraße" wurden keine gemeindeeigenen Grundstücke, sondern ausschließlich Privatgrundstücke beplant. Städtebauliches Planungsziel war und ist u.a. die Schaffung eines erforderlichen öffentlichen Ringschlusses zwischen Parkweg und Dorfstraße vor allem für Abwasser und Trinkwasser aber auch für die verkehrliche Erschließung zur Entlastung des für einen Begegnungsverkehrs zu schmalen Parkwegs mit dem Ziel eines Einbahnstraßensystems (siehe Abbildung 1). In diesem Bereich der geplanten Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 gibt es keine durchgehenden öffentlichen Flächen. Die Satzung dient auch der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde im Verkaufsfall durch Privateigentümer für eine öffentliche verkehrliche Erschließung (§ 24 BauGB). Die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde in drei Bauabschnitten festgelegt. Bauabschnitt 1 (umgesetzt)-Erschließung und Bebauung des Sondergebietes nach § 11 BauNVO. In diesem Zuge wurde der Gemeinde die gebaute Erschließungsstraße übertragen (Flurstücke 85/46 und 85/30- siehe Abbildung 2). Der zweite Bauabschnitt soll Teile des geplanten WA (bis Flurstück 84 und 89/9 - siehe auch Abbildung 2) erschließen. In diesem Bereich gibt es noch keine öffentlichen Flurstücke.

Die Übertragung der Flächen an die Gemeinde soll mit der Erschließung erfolgen. Auch ein Erschließungsvertrag/Erschließungsverträge existieren nicht, u.a. weil der Eigentümer des Flurstückes 87/2 verstorben ist und die Erben derzeit nicht veräußern und erschließen wollen. Somit ist die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes mit großen Bereichen des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht planbar und ohne öffentliche Erschließung absehbar in den nächsten 5 Jahren auch nicht absehbar. Der dritte Bauabschnitt bezieht sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die im Geltungsbereich gelegenen privaten Flurstücke 89/7, 89/8 und 89/9. Auch für diesen Bereich ist in den nächsten 5-10 Jahren keine Umsetzung der erforderlichen Erschließung durch die Gemeinde geplant. Der dritte Bauabschnitt macht auch erst nach Klärung einer öffentlichen Erschließung im zweiten Bauabschnitt städtebaulich Sinn.

Die im Hoheitsgebiet der Gemeinde Breege zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau sind demnach nicht ausreichend für den zukünftig steigenden Bedarf.

Wie bereits ermittelt, belegen die Statistischen Daten aus dem Jahr 2016, dass es im Gemeindegebiet keinen Leerstand an Wohnraum gibt.

Durch den jährlich steigenden Bedarf an Wohneinheiten von 5,6% kann gesagt werden, dass in 5 Jahren ein Bedarf an 105 Wohneinheiten besteht und in 10 Jahren bereits von 210 Wohneinheiten.

Aufgrund dessen und der in naher Zukunft nicht möglichen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 22, resultiert ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Breege erachtet es darum als notwendig weitere Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen.

Aus diesem Grund ist die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 25 „nördliche Dorfstraße An der alten Schule“ geplant. Dieser Bebauungsplan schafft mindestens 11 Bauplätze.

Die Argumentation macht deutlich, dass der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen weiter ansteigen wird. Zur Deckung dieses Bedarfes erscheint somit die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Breege „nördliche Dorfstraße – An der alten Schule“ als notwendig und sinnvoll.

Ein für die Gemeinde weiterer wichtiger Grund für die Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplans ist, dass die Fläche zum Gemeindeeigenen Natur und Waldkindergarten Breege e.V. gehört und mit dem Erlös durch den Verkauf des Baulandes, die Verlagerung sowie Renovierung der Kindertagesstätte geplant ist.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum mit einer Gesamtfläche von rund einem Hektar befindet sich am nördlichen Ortsrand von Breege.

Ausgehend von der Kreisstraße RÜG 3 als Dorfstraße von Breege erschließt eine mit Natursteinpflaster befestigte Anliegerstraße den Geltungsbereich und bildet gleichzeitig die östliche Grenze des Planungsraums. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan im Osten einen privat genutzten Parkplatz ein, für den im Rahmen des Aufstellungsverfahrens kein Regelungsbedarf besteht.

Der südliche Teil des Planungsraumes ist kleinräumig gegliedert. Haus- und Nutzgärten werden durch zahlreiche Siedlungsgehölze aufgelockert.

Südwestlich wird der Spielplatz des KITA-Geländes überplant. Die westliche Grenze wird zusätzlich durch ein barackenartiges, rund 60 m langes, eingeschossiges Gebäude gebildet.

Weiterführend in Richtung Norden grenzt ein Gehölzriegel aus überwiegend heimischen Baum- und Gehölzarten den Plangeltungsbereich ein und bildet gleichzeitig eine natürliche Abgrenzungen zu den rückwertig gelegenen Ackerflächen im Nordwesten und Norden des Planungsraumes.

Die von den oben beschriebenen Nutzungen eingefassten Freiflächen weisen eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Gemähte Teilflächen sind dabei durch einen artenarmen Zierrasenbestand gekennzeichnet. Ungenutzte Areale im Norden des Planungsraumes werden durch einen von Reitgras dominierten Bestand an ruderalen Gräsern geprägt, der im Übergangsbereich zu den nördlichen Gehölzriegeln zunehmend verbuscht.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Breege ist vordergründig darauf ausgerichtet, dass die vorhandene Infrastruktur der östlich bestehenden Anliegerstraße mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen als Haupteerschließung des Planungsraumes genutzt wird.

Angesichts der aktuellen Bodenrichtwerte und der zu erwartenden hohen Nachfrage sollen kleine Grundstücke gebildet und erschlossen werden.

Dazu sind vorhandene Gebäude im westlichen Teil des Planungsraumes abzubrechen. Die sich im Norden und Nordwesten anschließenden Gehölzstrukturen bilden eine natürliche Eingrünung des Planungsraumes zur freien Landschaft, so dass keine weiteren landschaftsgestaltenden Maßnahmen zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich steht die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Focus.

Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ansiedlung von Ferienhäusern, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sind mit den Planungszielen der Gemeinde nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Insofern ist eine Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überschreitung der gemäß § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Breege die Höhenentwicklung und die bauliche Gestalt der Wohngebäude über das Maß der baulichen Nutzung und weitere gestalterische Regelungen vorzugeben. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A vorhandenen Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 1992.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).*
- 2. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.*
- 3. Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt.*
- 4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 13,90 m über NHN im Bezugssystem DHHN 1992 begrenzt.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 51/4 eine naturnahe Feldhecke als *gesetzlich geschütztes Biotop RUE00730*.

Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Darüber hinaus gilt für alle Bäume innerhalb des Geltungsbereiches der gesetzliche Gehölzschutz gemäß der § 18 NatSchAG M-V.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt unter anderem nicht für

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

Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den in Rede stehenden Planungsraum soll mit der Vorgabe der Dachneigung von 25° bis 55° ein dörflicher Charakter des Baugebietes abgesichert werden.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum zwischen September und März durchgeführt und durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechend Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedelung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen unmittelbar mitzuteilen.

Sofern die Besiedelung von Gebäuden durch Fledermäuse festgestellt wird, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw.-bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Standorten innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über den Dorfstraße und die östlich verlaufende Anliegerstraße sichergestellt.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße mit einer ausreichenden Begegnungsbreite von mindestens 5,0 m vorzusehen. Kurveninnenradien sind für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug oder Lkw bis 10,0 m Länge Bemessungsfahrzeug auszubilden.

Gemäß § 12 BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe des Immissionsschutzes ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist er auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen auf die im Geltungsbereich zu errichtenden Wohnnutzungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Strom

Für die Erweiterung des Stromversorgungsnetzes der *e.dis AG* ist im Rahmen der Erschließungsplanung die Notwendigkeit einer neuen Transformatorstation mit einem Flächenbedarf von etwa 20 m² zu prüfen.

Gas

Planungsraum befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge der Erschließung des Wohngebietes die Mitverlegung von PE-HD d110 Gasverteilungsleitungen.

Wassertechnische Erschließung

Die Pflicht zur *Trinkwasserversorgung* obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR).

Das *Schmutzwasser* ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation.

Neu geplante Gebäude innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Geplante Erweiterungen des Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetzes sind rechtzeitig beim Wasserzweckverband Rügen (ZWAR) zu beantragen und abzustimmen. Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung“ unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

Öffentliche Anlagen zur *Niederschlagswasserbeseitigung* sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kann das Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden, so ist eine dafür dienliche öffentliche Anlage in nötigem Umfang zu errichten. Inwieweit die öffentlichen Anlagen in der Dorfstraße / RÜG K3 dafür herangezogen werden könnten, ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen. Grundlegende Voraussetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser in ein Vorflutgewässer ist die Zusicherung der wasserbehördlichen Genehmigung.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 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.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern." Zu Paragraph 16 Nr. 1 legt die UW weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte frei befahrbar ist.

Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendepfostenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48m³/h für 2h ist gemäß der Stellungnahme des ZWAR vom 28.05.2018 möglich.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) 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 hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sagard, d. 14.1.2019

Vetterick
A. Vetterick
Bürgermeister

