

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“ der Gemeinde Breege

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche ca.10 bis 11 Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet umfasst einen zentralen Bereich in der Ortslage Lobkevitz angrenzend und südlich der zentralen Durchfahrtsstraße „Lobkevitz“.

Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen, und wirtschaftliche Teilhabe an der touristischen Entwicklung der Region ermöglicht (eigentümergeleitete Ferienwohnen) werden,
- damit verbunden die Eigentumsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung gefördert 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.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen fortgeschriebenen Flächennutzungsplan im Stand der 2. Änderung.

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, Nordrügen-sche 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 Umweltbericht wurde die Betroffenheit aller Umweltbelange eingehend untersucht (Artenschutz, Baumschutz, Biotopschutz, Küsten- und Gewässerschutz, Schutzgebiete). Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag und ein Bodengutachten mit Aussagen zur Niederschlagsentwässerung erstellt.

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert werden. Das Abwasser wird über die Kläranlage Lobkevitz zentral entsorgt. Medienanschlüsse sind vorhanden.

Innerhalb des Vorhabengebietes sowie im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Stand sind 17 Baumfällungen notwendig, um das geplante Vorhaben umzusetzen. Gemäß § 18 NatSchAG M-V und Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein Gesamtkompensationsumfang von 8 Einzelbäumen, wovon mindestens 4 Bäume in Realkompensation zu erbringen sind.

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von **5.320 m² EFÄ** wird über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland erbracht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (dörfliche Brachfläche/ intensiv gepflegter Rasenfläche) beibehalten. Eine Arrondierung der Siedlungsbereiche am Standort des ehemaligen Gutshofs bleibt dem Ortsteil Lobkevitz damit verwehrt. Eine vollständige Integration der ungenutzten Brachfläche in das Siedlungsgefüge des Ortsteils hinein kann nicht erfolgen, der bauliche Missstand der ruinösen Gebäude bleibt erhalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Lobkevitz“ im Seebad Gemeinde Breege ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotop/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern-Rügen Rügen, von der EWE und von Bürgern abgegeben worden, die teilweise in der Planung berücksichtigt wurden.