

Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Breege



Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
3.	ERMITTLUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE	9
4.	FAZIT	28

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Der Gemeinde Breege zeigt in ihrer zurückliegenden 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.

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

2. 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 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. 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]**).

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar.

Die Bevölkerungsentwicklung der Region Vorpommern-Rügen zeigt ausgehend von den Jahren 2002 bis 2018 ein Bevölkerungsverlust von 11%.

Im Vergleich bleibt die Gemeinde Breege in der Vergangenheit, trotz der starken Geburtendefizite und der demographischen Verschiebung der bevölkerungsstarken Nachkriegsgenerationen in das Rentenalter, bei einem negativen Bevölkerungswachstum von weniger als 6% und damit unter dem Regionsdurchschnitt.

Neben dem Bevölkerungsrückgang gab es eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur in der Gemeinde Breege:

Alter in Jahren	Erhebungsjahr 2000	Erhebungsjahr 2018	Änderung
0-6	27	14	- 48%
7-12	47	24	- 48,9%
13-17	53	29	- 45,3%
18-25	70	58	- 17%
26-40	163	78	- 52%
41-60	249	244	- 2%
61-80	162	227	+ 40%
80 und älter	15	41	+ 173 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2018 fast halbiert. Auch der Anteil junger Erwachsener im Alter von 18 bis 25 ist um 17% geschrumpft. Die Gruppe der 26 bis 40-Jährigen hat sich ebenfalls um mehr als die Hälfte verringert. Lediglich der Anteil der heute 41 bis 60-Jährigen ist fast identisch mit dem aus dem Jahr 2000. Ein enormes Wachstum verzeichnen hingegen die Altersgruppen der 61 bis 80-Jährigen mit einem Plus von 40% und der über 80-Jährigen mit +173%.

Dies zeigt, dass die sich die Altersstruktur in der Gemeinde Breege in den vergangenen 18 Jahren stark verschoben hat. Der Anteil der über 60-Jährigen ist stark gestiegen. Hingegen liegt der Anteil der unter 40-Jährigen weit unter den Zahlen aus dem Jahr 2000.

Spezielle Altersgerechte Wohnungen sind in Breege und den Ortsteilen nicht registriert und auch in den vergangenen Jahren nicht gebaut worden.

Durch eigene Statistische Erhebungen der Gemeinde Breege und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern lassen sich weitere Entwicklungen zur Bevölkerungs- und Wohnentwicklung in der Gemeinde Breege ableiten:

	Erhebungsjahr 2011	Erhebungsjahr 2016	Änderung
Personen je WE insges.	1,71	1,3	- 24%
Leerstand in %	2	0	- 100 %
Wohnfläche insgesamt in m ²	342.000	431.000	+ 26,0%
Wohnfläche je 1 WE in m ²	90,8	89,1	- 1,87%
Wohnfläche je EW in m ²	52,8	70,5	+ 33,5%
Einwohner Breege	648	611	- 5,7%
WE Gemeinde Breege	377	483	+28,1%

Anhand der in der Tabelle aufgeführten Faktoren lässt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Breege ableiten.

Die Daten aus dem Jahr 2016 belegen, dass im Gemeindegebiet kein Leerstand besteht. Der ausgelastete Wohnungsmarkt belegt zudem die Nachfrage nach flächenmäßig größeren Wohnungen, denn im Erhebungsjahr 2011 erfasste das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern eine Wohnfläche je Einwohner von 52,8 m². Bis zum Jahr 2016 stieg die Wohnfläche je Einwohner um 33,5% auf 70,5 m².

Statistisch betrachtet, entsteht trotz sinkender Einwohnerzahl somit ein **jährlicher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten von 5,6%**.

Im Gemeindegebiet resultiert ein grundsätzlicher Bedarf aus der schleichenden Umnutzung von Wohngebäuden zu Ferienhäusern. Die Höhe des Anteils der zunehmenden Ferienhausnutzung ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Jedoch führt die verkappte Ferienhaus- bzw. Ferienwohnungsnutzung zu einer zusätzlichen Verknappung von Wohnraum.

Dieser begründet sich zusammengefasst aus der herausragenden Lage der Gemeinde zwischen Ostsee und Bodden, der durch den Tourismussektor positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der gestiegenen Nachfrage nach Altersruhesitzen.

Berücksichtigt man die nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Baulücken des gesamten Gemeindegebietes, so stehen in den Ortsteilen Neu Lobkevitz (1) und Breege (17) theoretisch 18 Baugrundstücke zur Verfügung.

Jedoch können eigentumsrechtliche Vorbehalte in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt werden.

Faktisch lässt sich aus diesem Grund immer nur ein gewisser Anteil für die Neuerrichtung von Wohngebäuden nutzen, so dass der Zubaubedarf an Wohneinheiten für nur wenige Jahre abgedeckt ist.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP große Teile des Gemeindegebietes 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**).

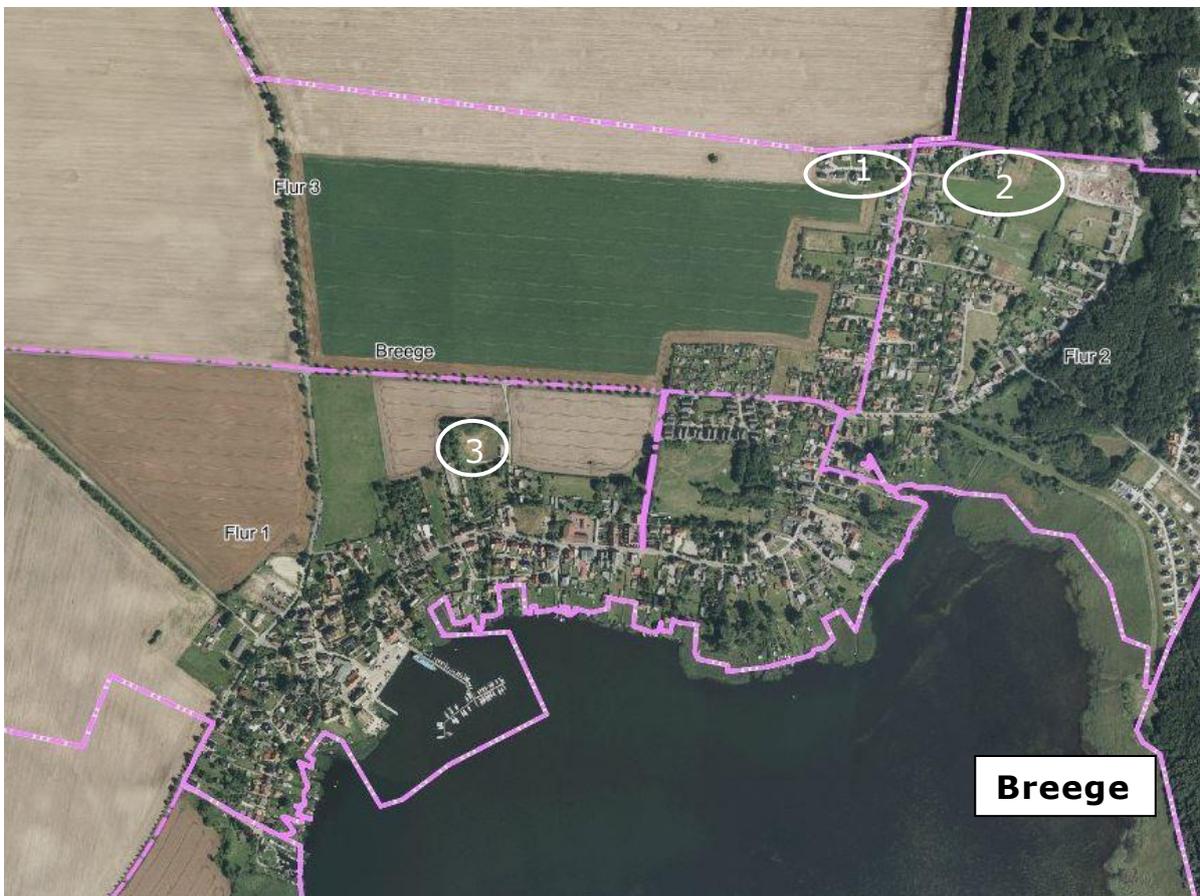
3. Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale

Eine besondere Herausforderung der Gemeinde Breege besteht in den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Diese zeichnen sich durch viele kleinere Siedlungsbereiche außerhalb des Gemeindehauptortes Breege aus. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Um auch in Zukunft eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, wird die Ausweisung und Sicherung von Siedlungsbereichen an Hand von städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien priorisiert.

Entsprechend wird das planerische Konzept um eine tabellarische Übersicht zu der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung und den Wohnbauflächenpotenzialen, in Abhängigkeit örtlicher Besonderheiten und infrastruktureller Voraussetzungen des Gemeindegebietes vervollständigt.

Dazu beinhaltet der für die 10 untersuchten Ortslagen anzuwendende Kriterienkatalog unter anderem folgende Punkte: *Restriktionen durch Schutzgebiete, Überflutungsgefährdung, vorhandene Infrastruktur und Erschließung, Anteil touristischer Entwicklungspotenziale, weitere Potenziale der möglichen Siedlungsentwicklung.*

Flächenpotential des Ortsteils Breege



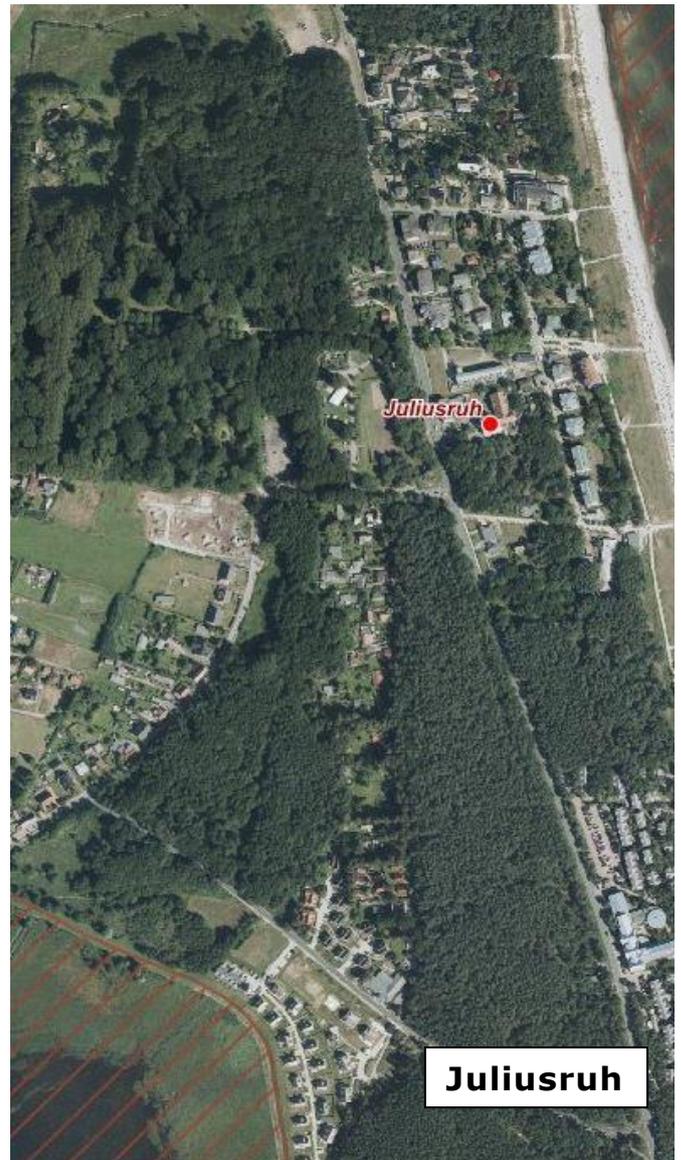
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	18	2
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben	3
5	Überflutungsgefahr	besteht für Teilbereiche	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	hoch	1
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Breege:			20

Freies Flächenpotential bietet zum einen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breege mit einem Bauplatz. **(1)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“ **(2)** bietet 16 potentielle Bauplätze. Dieses Plangebiet befindet sich jedoch in Privateigentum und ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht erschlossen. Ein Erschließungsvertrag ist nicht vorhanden.

Der sich in der Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 25 „nördliche Dorfstraße – An der alten Schule“ der Gemeinde Breege schafft ca. 11 Bauplätze. **(3)**

Flächenpotential des Ortsteils Juliusruh



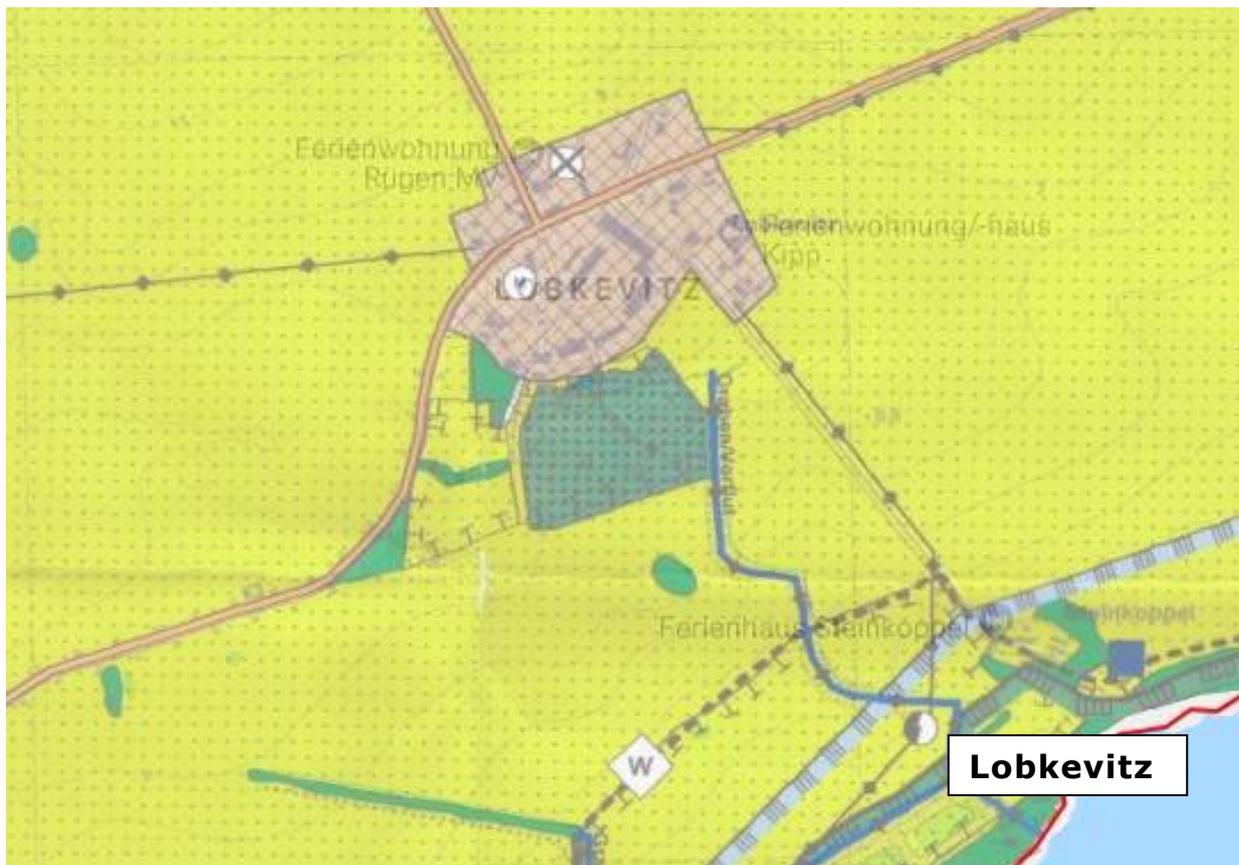
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	gegeben	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Teilbereiche im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“	2
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	teilweise gegeben, WA im FNP	1
5	Überflutungsgefahr	besteht für Teilbereiche	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	hoch	0
7	Bodenschutz	Kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Juliusruh:			14

Flächenpotential des Ortsteils Wittower Heide



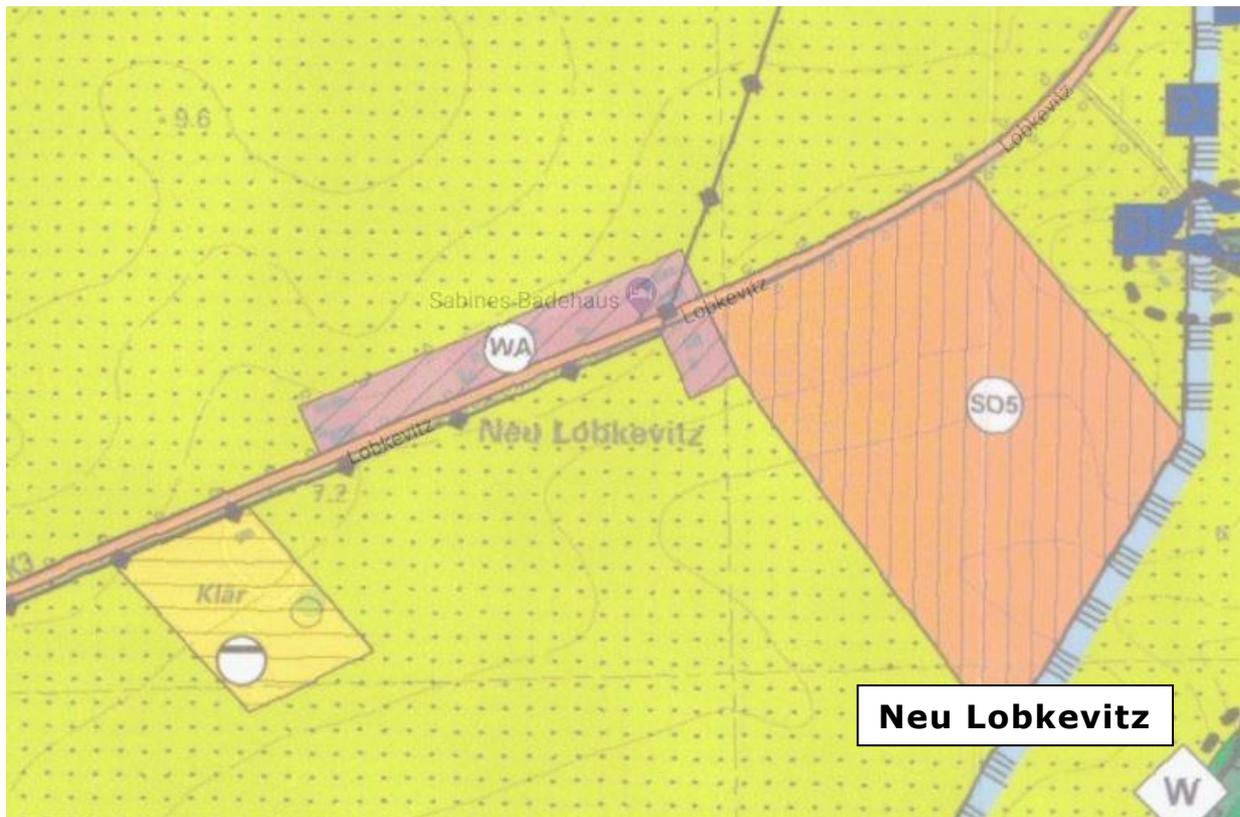
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	ja, hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Angrenzend Küstendünen (ges. geschütztes Biotop)	1
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, ausgewiesen als Sondergebiet im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht bedingt, Höhenlage um 5 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	hoch	0
7	Bodenschutz	kein Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft	3
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Wittower Heide:			12

Flächenpotential des Ortsteils Lobkevitz



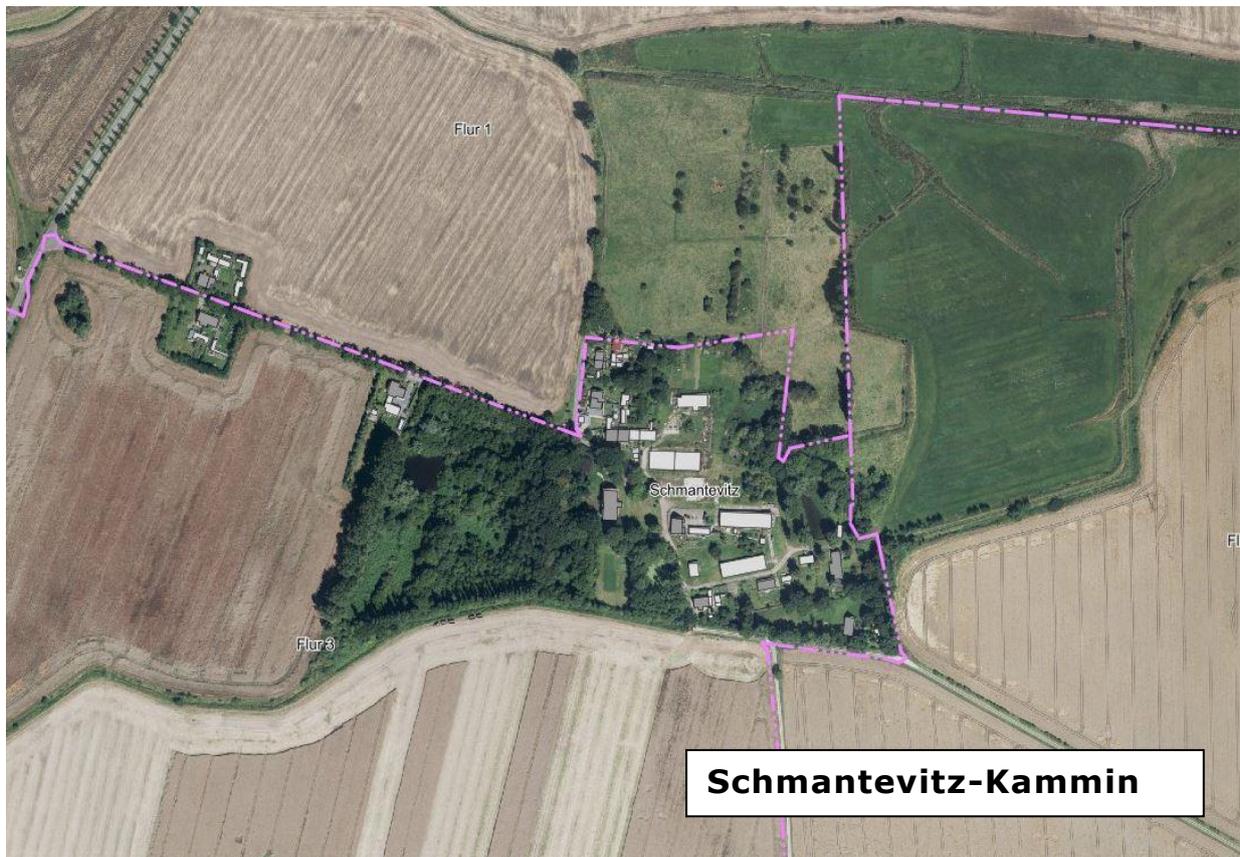
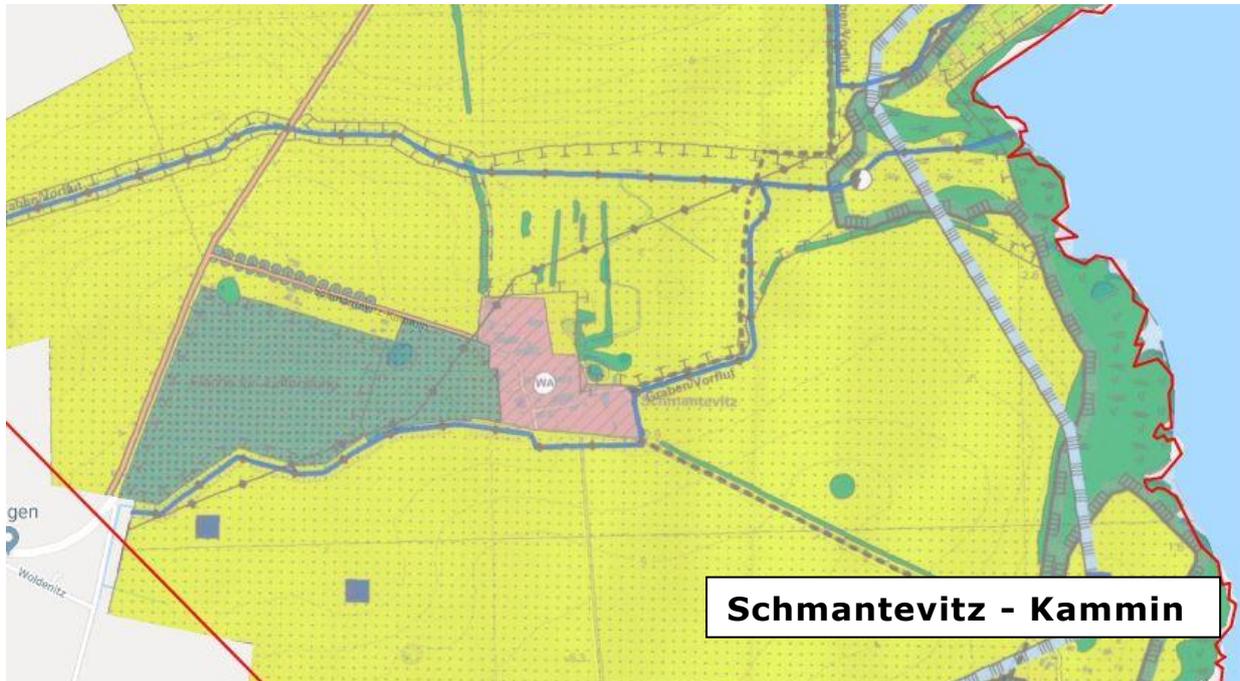
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	gegeben	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein, Lage außerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, FNP stellt M dar	0
5	Überflutungsgefahr	gering, Höhenlage zwischen 4-5 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	gering	2
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft möglich	0
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Lobkevitz:			14

Flächenpotential des Ortsteils Neu Lobkevitz



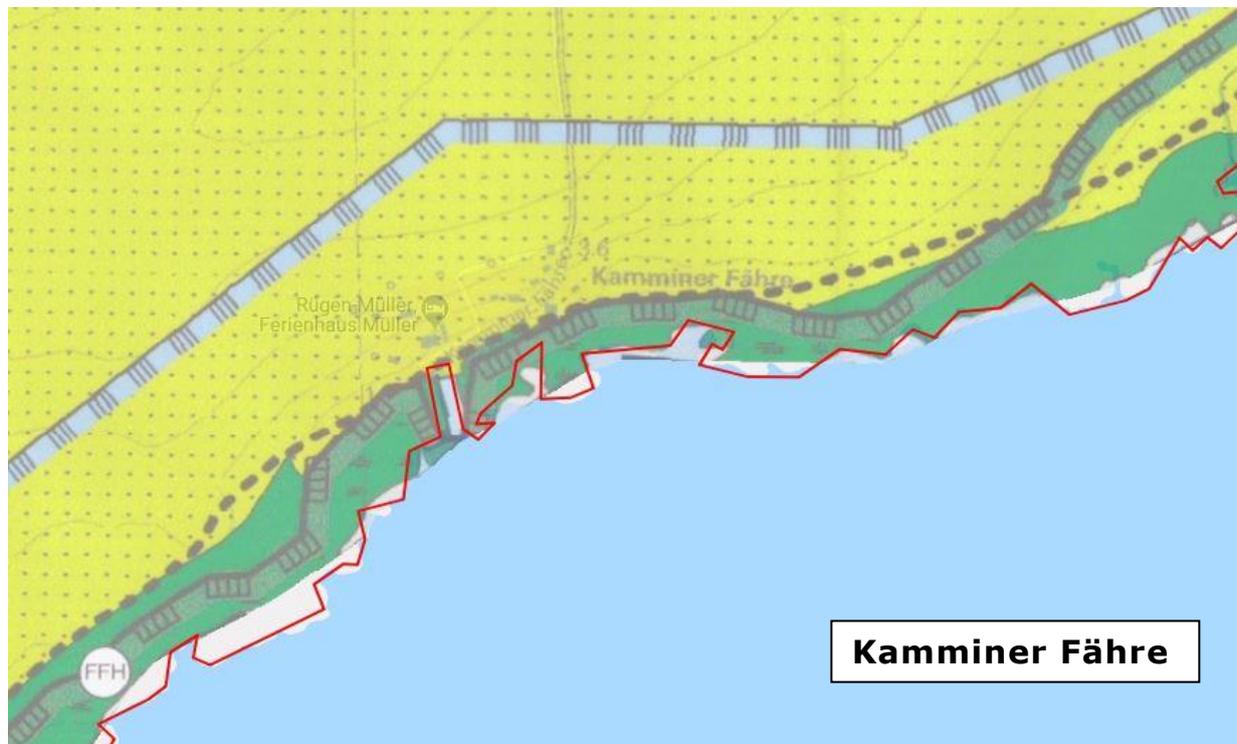
	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	bedingt, nicht Hauptort	2
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Keine Schutzgebiete	3
3	freies Flächenpotenzial	ja, ein Bauplatz	1
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben, ausgewiesen als WA im FNP	3
5	Überflutungsgefahr	gering, Höhenlage ca. 5 m ü. HN	3
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	nicht vorhanden	3
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft möglich	0
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Neu Lobkevitz:			18

Flächenpotential des Ortsteils Schmantevitz-Kammin



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	gegeben	3
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	gegeben, ausgewiesen als WA im FNP	3
5	Überflutungsgefahr	Besteht bedingt, Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	gering	2
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft möglich	0
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Schmantevitz-Kammin:			16

Flächenpotential des Ortsteils Kamminer Fähre



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Keine europäischen Schutzgebiete, aber Gewässerabstand	0
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	besteht	0
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	vorhanden	2
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft vorhanden	1
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	3
Kamminer Fähre:			6

Flächenpotential des Ortsteils Kamminer Fähre



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	nein	3
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	nicht gegeben, ausgewiesen als Fläche für die Landwirtschaft im FNP	0
5	Überflutungsgefahr	Besteht bedingt	2
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	mäßig	1
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft teilweise vorhanden	1
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	gut, direkte Anbindung an öffentliche Wege Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist teilweise vorhanden	3
Kammin:			10

Flächenpotential des Ortsteils Kamminer Fähre



	Kriterium	Bemerkung	Punkte
1	Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	nein, Außenbereich ohne hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil	0
2	Betroffenheit von Schutzgebieten	Angrenzend FFH-Gebiet (Nordrügensche Boddenlandschaft)	1
3	freies Flächenpotenzial	nein	0
4	planungsrechtliche Rahmenbedingungen	Nicht gegeben, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	0
5	Überflutungsgefahr	besteht bedingt, Höhenlage 3-5 m ü. HN	1
6	Anteil touristischer Entwicklungspotenziale	Sind vorhanden, südliches Gebäude wird als Ferienhäuser genutzt	1
7	Bodenschutz	Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft möglich	2
8	Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur	Suboptimal, Abseits gelegener Ortsteil Anbindung an öffentliche Wege vorhanden Anschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekom ist vorhanden	1
Steinkoppel:			6

4. 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.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Breege

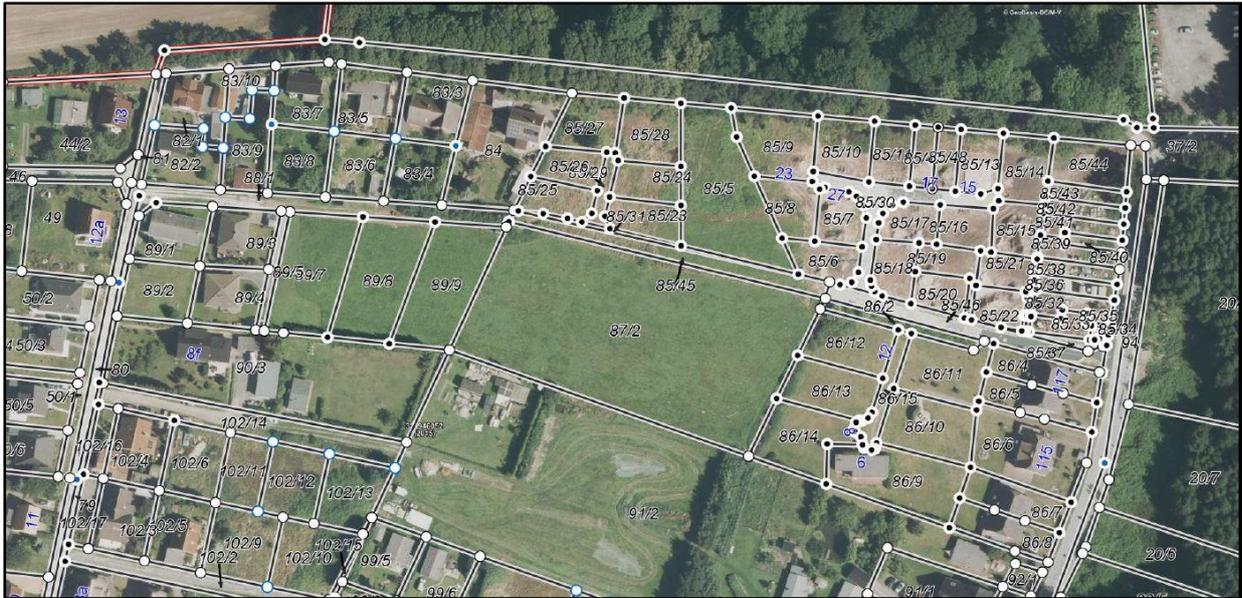


Abb. 2: Luftbild (Quelle: GeoPORT.VR vom 16.10.2018)

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.