

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breege für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen in Lobkevitz

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.

Ziel ist es, die im rechtswirksamen FNP dargestellten Bauflächen 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 mit untergeordneter Ferienvermietung entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. 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. 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. Dennoch soll an der umgebenden Mischbauflächenausweisung festhalten werden, da sie die letzten in der Gemeinde sind und als verbleibende Dorflage solchen (gemischten) Nutzungen zur Verfügung stehen, die in anderen Bereichen nicht mehr möglich wären.

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, Nordrügenschke 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.

Durch Nutzung von baulich vorgeprägten Flächen werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Durch die Entsiegelung der ehemaligen Wirtschaftshofflächen und den Rückbau der Stall- und Wirtschaftsgebäude kommt es zu einer erheblichen Verbesserung des Bodengefüges und des Landschaftswasserhaushaltes. Zudem kann dadurch die Neuversiegelung von bisher ungenutzten bzw. unversiegelten Flächen erheblich minimiert werden. Durch die Umsetzung der im Artenschutzfachbeiträge festgehaltenen Vermeidungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die Fauna vermindert/ vermieden sowie ausgeglichen werden.

Der erstellte Umweltbericht trifft u.a. Aussagen zu Natur und Landschaft, zur Eingriffsregelung(Vermeidung und Ausgleich) und zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Die 2. Änderung des FNP des Seebades Gemeinde Breege ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der untersuchten Schutzgüter als umweltverträglich einzustufen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können durch Einzahlung in ein verfügbares Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone ausgeglichen werden. Die Eingriffe in den Einzelbaumbestand können durch Neupflanzungen vor Ort bzw. durch anteilig durch Ausgleichszahlungen kompensiert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop oder Geotope werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Alternative Planungsmöglichkeiten unter dem Aspekt der Wiedernutzbarmachung ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude bestehen nicht. Das Planverfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfug und Umweltbericht durchgeführt.

Die Ermittlung des Gesamteingriffs ergab eine erforderliche Kompensation von 5.320 Eingriffsflächenäquivalentpunkten. Der Ausgleich kann über realkompensation und Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto der Landschaftszone „Ostseeküstenland erfolgen.

Im Planverfahren wurden Hinweise und Anregungen vom Landkreis Vorpommern-Rügen, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, der Deutschen Telekom; der edis und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales MV, die berücksichtigt wurden.