

## **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

**Bebauungsplan Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“**

**der Gemeinde Breege/ Juliusruh**

---

**Heike Grunewald**  
**Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen**  
Lindenstraße 3  
18574 Poseritz

**Vorhabenträger:** Amt Nord Rügen  
Gemeinde Breege/Juliusruh  
Ernst-Thälmann-Str. 37  
18551 Sagard

**Auftragnehmer:** Heike Grunewald  
Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen  
Lindenstraße 3  
18574 Poseritz

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“

**Unterlage:** Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Poseritz, 30.05.2025

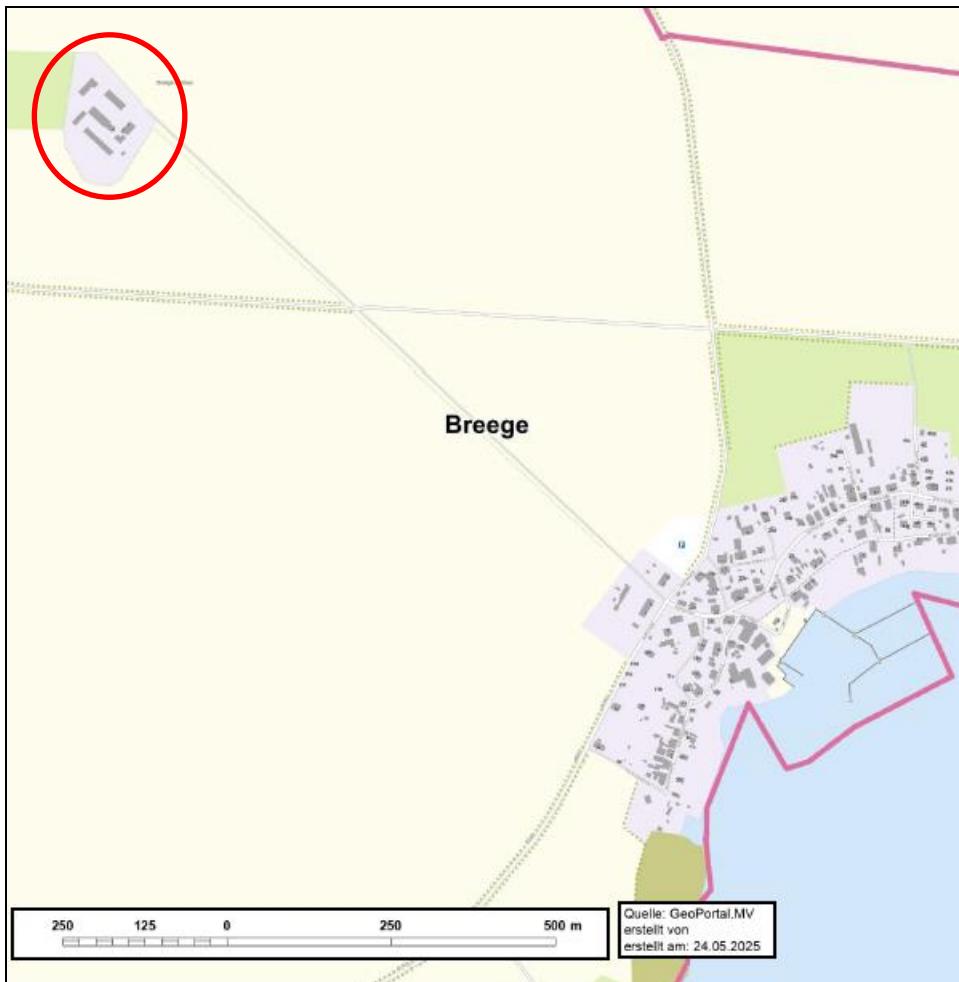
Heike Grunewald

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
2	Vorhabengebiet und Vorhabenbeschreibung .....	4
3	Vorhabenwirkungen/ Wirkfaktoren/ Kompensationsbedarf .....	7
4	Quellenverzeichnis .....	8

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur bauordnungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzung wird für die Flurstücke Gemarkung Breege, Flur 3, Flurstücke 11 und 13 in Breege Ausbau der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt. Durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurde im Zuge des B-Plan-Verfahrens die Erarbeitung und Vorlage einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V(2018) gefordert.



**Abbildung 1** Übersichtskarte zum Vorhabengebiet (rot)

## 2 Vorhabengebiet und Vorhabenbeschreibung

Das ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst die Flurstücke 11 und 13 der Flur 3, Gemarkung Breege (Abbildung 2).

Die Anlage besteht aus drei Hauptgebäuden - die zu Wohnzwecken genutzte Hälfte des alten Gutshauses und zwei weitere, als Ferienwohnungen genutzte Gebäude - sowie einigen Nebengebäuden (Gartenhäuschen, Schuppen). Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich wird die Anlage durch Grünflächen mit Zierrasen, einigen Obstbäumen und Ziergehölzen und einen Feuerlöschteich eingenommen. An der Ostseite grenzt eine Baumhecke an.

Mit der B-Plan-Aufstellung soll die seit über 20 Jahren bestehende Bebauung und Nutzung bauordnungsrechtlich abgesichert werden. Eine Bebauung mit weiteren neuen Gebäuden und eine Versiegelung sind nicht vorgesehen.



Abbildung 2 Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Breege Ausbau, Luftbild von 2024



Abbildung 3 Luftbild von 1991



Abbildung 4 Luftbild von 2006

### 3 Vorhabenwirkungen/ Wirkfaktoren/ Kompensationsbedarf

Im Vergleich der Luftbilder der Jahr 1991, 2006 und 2024 wird ersichtlich, dass sich die Bebauungsstruktur auf den Flurstücken 11 und 13 kaum verändert hat. Der Gebäudebestand (Wohnhaus/ Gutshaus und Nebengebäude) sowie die Straßen- und Wegeführung aus dem Jahr 1991 sind bis heute erhalten geblieben und haben sich kaum verändert. Es sind keine großflächigen Versiegelungen hinzugekommen. Aus dem Vergleich der Jahresscheiben ist ersichtlich, dass vereinzelt kleine Nebengebäude wie Gartenhäuschen oder Schuppen abgerissen und an anderer Stell neu aufgebaut wurden; das Gesamtmaß aus Entseiegelung/ Abriss und (Neu-) Versiegelung hält sich hierbei jedoch die Waage.

Da der aktuelle Gebäudebestand erhalten bleibt, keine Neubauten und keine Neu-Versiegelung geplant sind und durch die B-Plan-Aufstellung primär und alleinig eine bauordnungsrechtliche Sicherung der Bestandsstruktur erfolgen soll, wird eine Berechnung von Eingriffsäquivalenten mitsamt der Betrachtung von Bau-, Anlage-, und Betriebsbedingten Wirkfaktoren, die Ermittlung eines Kompensationsumfangs sowie Kompensationsmaßnahmen absolut obsolet.

Alleinig können durch die Wiederaufnahme der Ferienwohnungs-Nutzung betriebsbedingte Wirkfaktoren benannt werden: So führt die Wiederaufnahme dauerhaft zu einer generellen leichten Beunruhigung und zu allgemeinen optischen und akustischen Reizen durch ein leicht erhöhtes KfZ-Aufkommen, die jedoch im Vergleich mit ortüblichen Wohngebietsnutzungen vernachlässigbar gering sind.

Es ist de facto kein Kompensationsbedarf vorhanden, da kein Eingriff erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher obsolet.

## **4 Quellenverzeichnis**

ANLEITUNG FÜR DIE KARTIERUNG VON BIOTOPTYPEN UND FFH-LEBENSRAUMTYPEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG 2013), 3.erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2013, Heft 2

BNATSchG – BUNDES NATURSCHUTZGESETZ vom 29.Juli2009 (BGBl.I S.2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl.I S.706) geändert worden ist

HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (HzE) (2018, red.überarb.Fassung vom 01.10.2019) Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

NATSchAG MV – GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES NATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ) vom 23.02.2010

Kartenportal Umwelt der Landes Mecklenburg-Vorpommern: [www.geoportal-mv.de](http://www.geoportal-mv.de)