

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Breege

1. Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich Breege Ausbau)

Genehmigungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	3
1.1.) Geltungsbereich.....	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	4
2.) Städtebauliche Planung.....	5
2.1.) Nutzungskonzept.....	5
2.2.) Flächenbilanz.....	7
2.3.) Erschließung.....	7
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3.2.) Ver- und Entsorgung.....	7
3.) Auswirkungen.....	8
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	8
3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	9
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	16
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	17
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	18
3.2.7.) Zusammenfassung.....	18
3.2.8.) Monitoring.....	19

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich Breege Ausbau mit einer Fläche von knapp 1,6 ha. Das Plangebiet besteht aus der früheren Hofstelle Breege-Ausbau, die am Ende eines Stichwegs in einem Abstand von ca. 1,0 km nordwestlich des Ortes Breege liegt.

Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Breege Ausbau“.



Abbildung 1: Luftbild Breege Ausbau
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll eine zeitgemäße Entwicklung der bestehenden alten Hofstelle planungsrechtlich abgesichert werden. Da zur Hofstelle keine nennenswerten eigenen Landwirtschaftsflächen gehören, sind bauliche Maßnahmen nicht nach § 35 (1) BauGB privilegiert.

Angestrebt wird eine Entwicklung des Standorts als „Pferdehof Breege Ausbau“ mit einer pferdetouristischen Nutzung sowie in geringfügigem Umfang Ferienwohnen. Die bestehende Wohnnutzung soll beibehalten werden.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Breege Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Nach 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Dabei sollen auch die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden (12). In der Begründung wird hierzu erläuternd ausgeführt: „Urlaub auf dem Lande findet bereits jetzt in vielen Formen statt. Gemeinsam ist den Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum Wohlfühlen der Gäste beiträgt.“ Mit der Entwicklung der ehemaligen Hofstelle zum Pferdehof Breege Ausbau mit nur untergeordnet ergänzender Fremdenbeherbergung entspricht die Planung diesen Grundsätzen.

Allgemein soll entsprechend Programmpunkt: 4.1(1) die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine Weiterentwicklung eines bebauten Bereichs erreicht.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Im Plangebiet bestehen die verschiedenen Gebäude der alten Hofstelle Breege Ausbau, die zum Teil noch aus der ersten Erbauungsphase vom Ende des 19. Jahrhunderts stammen. Zu DDR-Zeiten wurde der Standort durch die LPG bewirtschaftet und diente vor allem der Schweinemast. Nach der Wende wurde bis Mai 2011 in den alten Stallungen Pferdehaltung betrieben.

Neben diversen Scheunen- und Stallgebäude bestehen das als Doppelhaus geteilte alte Gutshaus sowie weitere, zum Teil ebenfalls als Ferien-/Wohngebäude umgebaute frühere Funktionsgebäude (z.B. ehem. Futterküche).

Nach der Übernahme der Flst. 10 und 12 durch den derzeitigen Eigentümer wurden in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsanlagen vor allem an den Stallungen sowie am alten Gutshaus durchgeführt. Angesichts der bereits früher in größerem Umfang betriebenen Pferdehaltung am Standort wurde der derzeitige Umbau im Rahmen des Bestandsschutzes genehmigt.

Zum Hof gehören ca. 4 ha Ackerflächen, die in Grünlandnutzung überführt werden sollen (Flst. 6).



Abbildung 2: Schutzgebiete: FFH-Gebiet blau, EU-Vogelschutzgebiete braun, LSG grün
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in Abstand deutlich größer 300 m. In einem Abstand von knapp 1,3 km südlich liegen das FFH-Gebiet: „Nordreügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) und das EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Angesichts der großen Abstände sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

Die Randeingrünung der Hofstelle ist zum Teil als gesetzlich geschütztes Biotope kartiert (vgl. Abbildung 6):

- RUE00725 „Hecke“ (als Naturnahe Feldhecken) mit 436 qm südöstlich des Gutshauses,

- RUE00719 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ (als Naturnahe Feldgehölze) mit 492 qm im Süden des Plangebiets,
- RUE00727 Hecke, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldhecken* mit 4.039 qm südöstlich angrenzend an das Plangebiet.

Der gesetzliche Schutz ist jedoch fraglich, da die Gehölzbestände im Plangebiet nicht der Definition von Feldgehölzen entsprechen („Feldgehölze sind in der Regel von mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben“). Vielmehr handelt es sich um die Randeingrünung der Hofstelle / des Hausgartens. Im Landschaftsplan der Gemeinde wurde die Randeingrünung sowie die straßenbegleitende Hecke deshalb als Windschutzpflanzung (BWW), der Standort selber als Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) kartiert.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet selber nicht bekannt.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der Ausbau der früheren Hofstelle zum „Pferdehof“ und damit eine funktionsgerechte Weiternutzung der bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Hierzu sollen in den bestehenden Stallungen bzw. einem entsprechenden Ersatzneubau Einstellmöglichkeiten für etwa 15 bis 20 Pferde in hochwertigen Pferdeboxen mit jeweiligem Auslauf (Paddock) geschaffen werden, die vorwiegend wechselnd an Urlauber vermietet werden.

Um den Standort Breege Ausbau für den Pferdetourismus zu erschließen, werden neben den reinen Einstellmöglichkeiten für Gastpferde am Standort umfangreiche Reitsportangebote aufgebaut, z.B.: Reithalle in bestehender Scheune, Reitplatz auf der Hofstelle, gesicherter Außenparcours auf eigenen Flächen (Flst. 6) für Anfänger mit Picknickplatz als Ziel. Zudem werden für die Gäste verschiedene Reitmöglichkeiten organisiert, die vom angeleiteten Indoor-Reiten bis zu organisierten Tages- und Mehrtagestouren reicht. In geringer Entfernung besteht Anschluss an das regionale Reitwegenetz (Wieker Landweg). An den geeigneten Zielorten wie Wiek sowie Drewoldke konnte der Vorhabenträger bereits Koppeln erwerben, die den Gästen / Pferden für eine Pause zur Verfügung stehen werden.



Abbildung 3: regionales Reitwegenetz mit Standort
(Quelle: <http://reiten-mv.ventions.de>)

Das Reitsportangebot soll saisonal durch ergänzende Dienstleistungen wie Reitunterricht abgerundet werden, der durch selbständige externe Anbieter am Standort durchgeführt werden wird.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Stand 10/2012, raith hertelt fuß

Der überwiegende Teil der Pferdetouristen wird nicht in Breege Ausbau direkt wohnen. Deshalb wird auf dem Hof angrenzend an die Reithalle ein „Reiterstübchen“ mit Möglichkeit zur Verpflegung angeboten (Aufenthaltsraum mit Teeküche, Sanitärebereich, Waschmaschine).

Hinzu kommen umfangreiche Funktionsflächen wie Heulager, Technikbereich mit Unterstand und ein ausreichend bemessener Parkplatz (insb. auch für Pferdeanhänger).

Das Wohnen ist als Betriebswohnen zuzulassen, da eine ständige Aufsicht für die Tiere sowie die Anlage gewährleistet werden muss. Darüber hinaus ist der Bestandsschutz für die im Plangebiet



bestehende Wohnnutzung im alten Gutshaus (Doppelhaus) zu gewährleisten.

Ergänzend soll auf der Hofstelle in untergeordnetem Umfang Ferienwohnen zugelassen werden, da das Segment Urlaub auf dem Lande nicht zuletzt wegen der in der Region die Landwirtschaft bestimmenden Großbetriebe bisher deutlich unterentwickelt ist. Die Hofstelle mit ihren aktiven Stallungen bietet die Atmosphäre eines funktionierenden Bauernhofs und stellt damit ein Angebot dar, das so bisher in der Gemeinde nicht besteht. Dabei ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass sich die Beherbergung nicht verselbständigt, sondern auf Randbereiche der Anlage oder einzelne Gebäudeteile beschränkt bleibt.

Angesichts der traditionell am Standort betriebenen Großtierhaltung (bis zur Wende Schweinemast, danach bis 2011 Pferdehaltung) genießt die Tierhaltung Bestandsschutz, so dass ein erhöhtes Rücksichtnahmegebot gegenüber möglichen Geruchsimmissionen besteht.

2.2.) Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Anteil
Sondergebiete (bisher Fläche für Landwirtschaft)	1,6 ha	100%
Gesamtgebiet	1,6 ha	

Im Rahmen des parallel bearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 wurden bei einem Gebäudebestand von ca. 2.200 qm eine zulässige Grundfläche von knapp 2.400 qm festgesetzt, um zum Einen die Entstehung zusätzlicher Gebäude zu verhindern, zum Anderen aber einen gewissen Spielraum für solche Anlagen zu erhalten, die wie Terrassen keine Gebäude darstellen.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße, an deren Ende eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingerichtet wird.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZWAR gewährleistet, das Plangebiet ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen. Sollte sich zukünftig der Trinkwasserbedarf signifikant erhöhen, ist gegebenenfalls die Versorgungsleitung von Breege nach Breege Ausbau in erforderlicher Dimension zu erneuern.

Für die Schmutzwasserableitung bestehen keine Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zur Zeit mittels abflussloser Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen mit Verrieselung, welche nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und dringend sanierungsbedürftig ist. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit der Neuerrichtung einer vollbiologischen Kläranlage nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist. Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 2c LBauO M-V in Verbindung mit § 46 LBauO M-V in seiner aktuellen Fassung vom 18. April 2006 gelten Kleinkläranlagen als „sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung“ und sind somit verfahrensfrei gestellt.



Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Wasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LwaG) und unterliegt der Entsorgungspflicht durch den ZWAR. Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Niederschlagswasser wird derzeit versickert bzw. ergänzend zur Brauchwassernutzung in umgebauten Güllegruben mit insgesamt 400 m³ Fassungsvermögen gesammelt. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen der Hofanlage auf dem Flurstück 10 ist wasserbehördlich bereits am 11. Oktober 2011 durch die wasserrechtliche Erlaubnis WE 06/RW/31/2011 erlaubt. Die in das Grundwasser zugelassene Einleitmenge beträgt 45 l/s.

Durch diese Erlaubnis sind die anfallenden NW-Mengen von versiegelten und befestigten Flächen der Flurstücke 11, 12 und 13 nicht erfasst. Die Erlaubnis muss daher angepasst bzw. erweitert werden. Der entsprechende Antrag hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Der Brauchwasserspeicher dient teilweise gleichzeitig zur Löschwasserversorgung. Zudem besteht im Süden des Plangebiets ein Feuerlöschteich, der regelmäßig gewartet und kontrolliert wird.

Die Elektroversorgung ist über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2 Ziele der Planung) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkttraum (gemäß RREP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Mit dem Ausbau der Infrastruktur für den Reittourismus wird der Freizeitwert der Region verbessert und damit die Attraktivität des nach Kurortgesetz M-V zertifizierten Seebads Breege insgesamt gestärkt.
- *Die Belange des Natur- und Umweltschutzes:* Der Planbereich liegt als Siedlungssplitter im Außenbereich in einer von großflächigen Ackerschlägen bestimmten Landschaft. Schutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Randeingrünung der früheren Hofstelle (sowie die Windschutzpflanzung entlang der Zufahrtsstraße) stellen dabei markante Landschaftselemente in der ansonsten großflächig ausgeräumten Landschaft dar. Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb trotz der Siedlungsnutzung eine hohe Wertigkeit einzuräumen.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass das allgemeine Ziel einer Freihaltung der Landschaft von Bebauung angesichts der vor langer Zeit erfolgten Bebauung sowie der aktuell ausgeübten Nutzungen nicht mehr erreicht werden kann.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets sowie die der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke angemessen zu berücksichtigen. Dies schließt eine Rücksichtnahme auf temporäre Belastungen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub) ein.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.



Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde eine Baumkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.

Als Auswirkungen werden in der Umweltprüfung berücksichtigt:

- Durch die Planung ergibt sich anlagebedingt eine vergleichsweise geringe Zunahme der versiegelten Grundflächen. Die Gebäudegrundflächen können von jetzt rund 2.200 qm auf zukünftig rund 2.400 qm zunehmen. Dabei sollen jedoch keine zusätzlichen Gebäude zugelassen werden, sondern ausschließlich funktional begründete Anbauten (Terrassen, Vordächer) oder Ersatzneubauten für abgängige Gebäude.
Der Siedlungsbereich Breege Ausbau wird insgesamt nicht vergrößert. Die landschaftsbildbestimmende Randeingrünung bleibt unverändert erhalten und wird aus dem Sondergebiet ausgespart.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung wird insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Die Pferdehaltung ebenso wie das Wohnen wurden auch früher bereits ausgeübt. Die ergänzende Beherbergung bleibt vom Umfang her geringfügig.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen vernachlässigt werden.

Alternativen: Angesichts der bereits genehmigterweise am Standort Breege Ausbau bestehenden Nutzungen (Wohnen, Pferdehaltung) erscheint ein Verzicht auf den weiteren Ausbau nicht sinnvoll. Nur bei Sicherstellung einer hohen Nutzungsqualität der bestehenden Siedlungsflächen kann ein insgesamt sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahreschwankung aus.

Das Plangebiet ist mit seinen Gebäuden und Erschließungsflächen bereits langjährig zu einem hohen Grad versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Die vorhandenen Gebäude, Böschungen, Erschließungsflächen, sowie die umgrenzenden Großgehölze verändern bereits die Zirkulation im Verhältnis zur umgebenden offenen Landschaft (Ackerflächen). Dies wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch das Vorhaben nicht verstärkt wird.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort trotz der benannten Beeinträchtigungen keine klimatischen Belastungen auf. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Ackerflächen fungieren als Frischluftentstehungsgebiete.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimati-



scher Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Die leichte Zunahme der Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Größere Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) sind innerhalb, sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein kleines, technisch angelegtes Stillgewässer. Als komplett ausgebauter und betonierter Feuerlöschteich, ist es nicht als naturnah anzusprechen. Der Löschteich ist von allen Seiten eingezäunt und von Gehölzen umgeben. Eine Wasservegetation bzw. naturnahe Uferausbildung ist nicht vorhanden. Die Wasseroberfläche ist komplett mit Wasserlinsen (*Lemna minor*) bedeckt.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit > 10m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 3,0 m. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10 – 15% im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird keine Bedeutung (< 500 m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Stoffeinträge sind zu begrenzen bzw. vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach wie vor mittels abflussloser Sammelgrube bzw. eigener (zukünftig zu erneuernder) Kleinkläranlage, da sich der Abwasseranfall bei Umsetzung der Planung nicht erheblich ändern wird.

Hinsichtlich der in der Tierhaltung anfallenden Abwässer sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Der Stallboden ist dauerhaft flüssigkeitsundurchlässig und beständig auszubilden. Für die Lagerung des bei der Pferdehaltung anfallenden Stallmistes ist eine Dungelege nach wasser- und baurechtlichen Vorschriften zu errichten. Die Dungstätte zur Lagerung des Festmistes und der Jau-



che ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Anlage muss ausreichend groß sein, es ist eine sechsmonatige Stapelzeit zugrunde zu legen. Die Anlage ist nach der Düngeverordnung zu bewirtschaften.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort in den Untergrund versickert, bzw. ergänzend zur Brauchwassernutzung in einer umgebauten Güllegrube gesammelt.

Das Vorhaben birgt, im Vergleich zur Vorbelastung und bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können daher nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Fläche der alten Hofstelle ist bereits mit Gebäuden und Erschließungsflächen voll- bzw. teilversiegelt. Das Plangebiet wird im Süden bereits langjährig als Wohnstandort genutzt. Bis Mai 2011 wurde auf dem Gelände noch Pferdehaltung betrieben. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Boden / Geologie

Bestand / Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme gundwasserbestimmt und/ oder staunaß, >40% hydromorph vor.

Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Das gesamte Plangebiet der alten Hofstelle Breege Ausbau weist durch die langjährige Nutzung, sowie Überbauung und flächenhafte Versiegelungen stark veränderte Böden auf. Die Stallanlagen und Scheunen im Plangebiet stehen derzeit leer, werden jedoch aktuell saniert (u.a. neue Fassaden, Dacherneuerungen). Im südlichen Bereich des Plangebietes herrschen Biotoptypen des Siedlungsbereiches vor. Aktuell wird dieser Bereich als Wohnstandort genutzt.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die vorhandenen Versiegelungen und Gebäude würden erhalten bleiben. Bei weiterer Nichtnutzung und unterlassener Pflege der nördlichen Flächen würde die beginnende Sukzession weiter fortschreiten. Bei Nichtdurchführung würden möglicherweise weitere Müllablagerungen stattfinden.

Minimierung und Vermeidung: Der Standort des Vorhabens ist bereits baulich vorgeprägt und flächig versiegelt. Das Vorhaben wird minimiert, indem es auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt wird und innerhalb eines bereits beeinträchtigten Gebietes (Siedlungsgebiet) ausgeführt wird. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich durch funktional begründete Anbauten (z.B. Terrassen, Vordächer) nur geringfügig erhöhen. Die Stallungen und Erschließungs-

flächen werden ausgebaut, zusätzliche Gebäude werden nicht errichtet. Die Bodenfunktionen im Plangebiet bleiben in ihrem jetzigen Zustand erhalten. Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen und des geringen Planumfangs lassen sich anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht vermuten.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Hofstelle Breege Ausbau mit seinen Stallungen, Scheunen, Erschließungsflächen und Wohngebäuden. Es ist somit bereits flächig versiegelt (Voll- und Teilverseidelungen). Es liegt als Siedlungssplitter inmitten ausgedehnter Ackerflächen in einer Entfernung von ca. 1,0 km nordwestlich zur nächsten Ortschaft Breege. Das ehemalige Gutshaus im südöstlichen Teil der Hofstelle dient als geteiltes Doppelhaus aktuell zu Wohnzwecken. Somit herrschen im südöstlichen Bereich des Plangebietes intensiv genutzte Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Ebenfalls befinden sich hier zu Ferien- bzw. Wohnzwecken umgebaute Funktionsgebäude. Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch angelegt, mit Zier- und Obstgehölzen sowie Rasenflächen. Seit Mai 2011 werden die Stallanlagen und Scheunen der Hofstelle nicht mehr genutzt und stehen leer. Aufgrund ihres ruinösen Zustands werden sie derzeit saniert. Die Freiflächen abseits der südöstlich gelegenen Wohnhäuser (zwischen den Stallungen und Flächen im Norden) werden momentan ebenfalls nicht genutzt und dienen als Lagerplätze für Müll- und Bauschutt. Die Krautschicht weist einen ruderalen Charakter auf. Zu finden sind u.a. Beifuß (*Artemisia vulgaris*, Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Brennesseln (*Urtica dioica*), Ackerkratzdisteln (*Cirsium arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Die Strauchschicht setzt sich aus überwiegend aufkommenden Holundersträuchern (*Sambucus nigra*) sowie vereinzelt Brombeeren (*Rubus spec.*) zusammen. Großgehölze sind lediglich umgrenzend in den Randbereichen des Plangebietes zu finden, mit Ausnahme einer Linde sowie die Bäume in den Privatgärten.

Der Großteil des Plangebietes wird dem Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet. Die Nutzung (Pferdehaltung) der Stallanlagen und Scheunen wurde im Mai 2011 komplett aufgegeben. Der südliche Bereich des Plangebietes wird intensiv genutzt. Hier befinden sich Biotoptypen des Siedlungsbereiches (Ziergarten, Artenarmer Zierrasen, Wohngebäude). Das Plangebiet wird in den Randbereichen ringsherum durch Großgehölze locker eingefasst.

Legende:

- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- HHL Lückige Strauchschicht, Deckung 30%

1. Änderung Flächennutzungsplan Breege, Begründung
Fassung vom 16.07.2012, Stand 30.05.2013

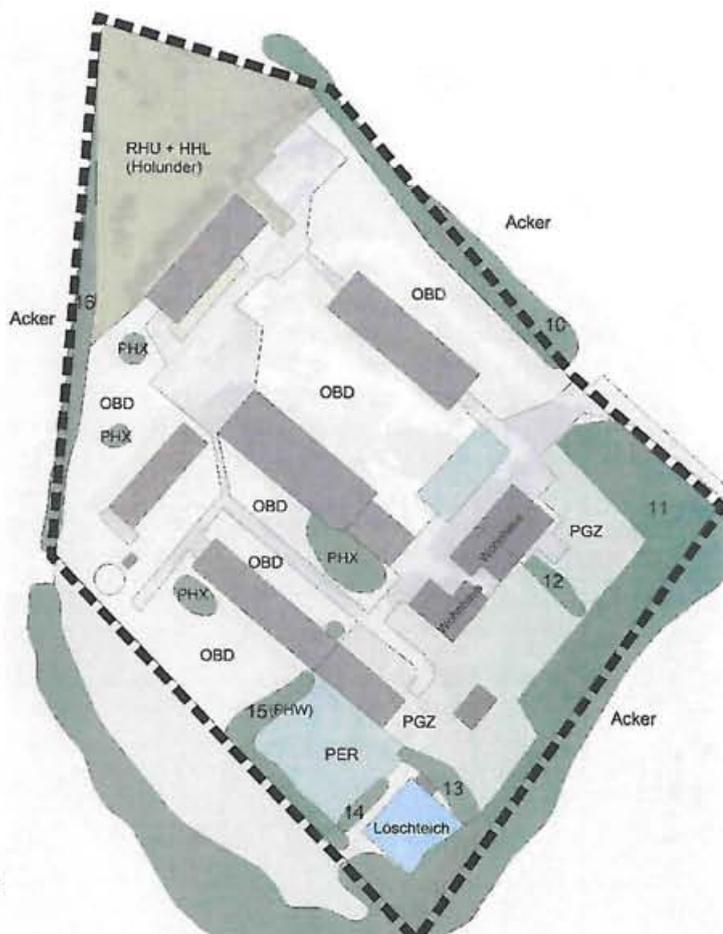


Abbildung 5: Biotoptypen (unmaßstäblich)

PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (hier Sambucus nigra)
PER	Artenarmer Zierrasen
PGZ	Ziergarten

In der Nähe des Plangebietes befinden sich drei gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE00719 *Gebüsch/ Strauchgruppe*, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldgehölze.*, Fläche: 492m², Entfernung ca. 10 m westlich des Plangebiets
- RUE00725 *Hecke*, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldhecken*, Fläche: 436m², Entfernung südöstlich angrenzend an das Plangebiet
- RUE00727 *Hecke*, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldhecken*, Fläche: 4.039m², Entfernung südöstlich angrenzend an das Plangebiet

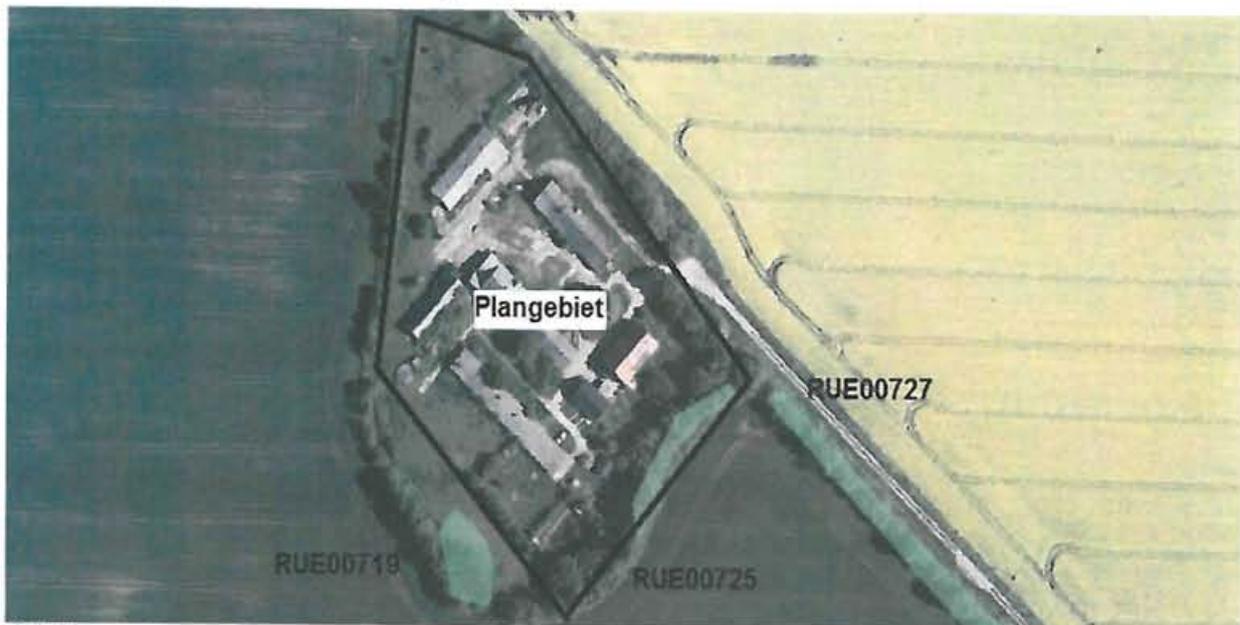


Abbildung 6: Bestand Biotope

Der Schutzstatus der oben genannten Biotope wird angezweifelt. Aufgrund der vorgefundenen Situation wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Gehölzen vielmehr um eine Randeingrünung bzw. Windschutzpflanzung der früheren Hofstelle handelt. Typische Feldgehölze sind nichtlineare Gehölze in der freien Landschaft zur Begrenzung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Sie sind im Inneren waldähnlich und besitzen einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tief beasteten Randgehölzen. Die vorhandene Situation (RUE00719) zeigt eine rahmende, einreihige Baumreihe (überwiegend Eschen). Das Biotop RUE00719 befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Biotop RUE00725 (naturnahe Feldhecke) südöstlich angrenzend an das Plangebiet besteht überwiegend aus Großgehölzen (Ulmen). Im Bereich der Privatgärten wird die Pflanzung durch Obst- und Ziergehölze verstärkt. Typische Feldhecken sind meist mehrreihig aufgebaut, liegen in der freien Landschaft, gliedern Offenlandgebiete und grenzen diese gegeneinander ab. Die vorhandene Gehölzpflanzung weist eher den Charakter einer monotonen, strukturarmen Windschutzpflanzung auf. Das Biotop RUE00727 (naturnahe Feldhecke) befindet sich außerhalb des Plangebiets und wird vom Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, eine Prüfung und Veranlassung einer Korrektur der Biotopliste im betreffenden Fall vornehmen zu lassen.



Bewertung: Pflanzen. Das Vorhaben bewirkt die planungsrechtliche Absicherung einer zeitgemäßen Entwicklung der alten Hofstelle zu touristischen Zwecken (Pferdehof). Neue Gebäude werden nicht errichtet. Der alte vorhandene Gebäudebestand sowie die Erschließungsflächen werden ausgebaut bzw. erneuert. Es werden baulich und durch intensive Nutzungen bereits vorgeprägte Flächen beplant. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt. Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes bleiben überwiegend erhalten. Die randlichen, rahmenden Großgehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Die östlich gelegenen, gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope (Gehölzbiotope) werden vorhabenbedingt nicht verändert und bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Sie werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind deshalb im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu bearbeiten.

Das Gelände der alten Hofstelle wird stark vom Menschen frequentiert. Die vorhandenen Stallungen und Scheunen werden derzeit saniert. Das Plangebiet ist randlich von Großgehölzen und Sträuchern umgeben und somit von den vorhandenen Ackerflächen abgegrenzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich kaum Großgehölze. Auf den derzeit ungepflegten Freiflächen haben sich vermehrt Holundersträucher (*Sambucus nigra*) ausgebreitet. Aufgrund der starken Nutzung, vor allem der südlichen Flächen, durch den Menschen und der damit verbundenen Störwirkungen sowie der Überschaubarkeit der Grundstücks- und Gehölzflächen werden im Plangebiet allgemein vor allem Allerweltsarten und Kulturfolger erwartet.

Für **Reptilien** und **Fischotter** weist das Plangebiet keine passenden Habitats (ruhige Sonnenplätze/ Rückzugsräume) auf.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein technisch ausgebautes (betoniertes) Kleingewässer (Feuerlöschteich). Das Gewässer ist nicht als naturbelassen und ungestört anzusprechen. Eine typische Gewässervegetation in den Rand- bzw. Uferbereichen fehlt. Für **Amphibien** weist das Gewässer keine optimalen Lebensbedingungen auf. Es besitzt keine geeignete Unterwasservegetation sowie keine natürliche Gewässerrandausbildung. Das Gewässer bleibt unverändert in seinem jetzigen Zustand erhalten. Es ist nicht mit größeren Populationen streng geschützter Arten sowie deren Beeinträchtigung zu rechnen.

Der vorhandene Baumbestand sowie die leerstehenden und teilweise bereits umgebauten Stallanlagen bieten ein gewisses Lebensraumpotenzial für **Vögel** und **Fledermäuse**. Angesichts allgemein für diese Artengruppen geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung zu rechnen. Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier) Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gebäude oder Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen.



Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensraumelemente sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten. Die alte Hofstelle mit ihren Gebäuden und Erschließungsflächen, sowie die Wohnnutzung im Südosten würden erhalten bleiben.

Auf den ungenutzten Freiflächen würde die vorhandene Sukzession weiter fortschreiten, es würde sich nach und nach eine Sukzession in Richtung der heutigen potenziell natürlichen Vegetation stattfinden. Eventuell würden weitere Müllablagerungen stattfinden.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von stark vorbeeinträchtigten Flächen werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Die Gehölzflächen im Plangebiet bleiben überwiegend erhalten. Die randlich vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Bauliche Veränderungen beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld der alten Hofstelle Breege Ausbau. Zusätzlich zum bereits bestehenden Gebäudebestand sind keine weiteren Gebäude geplant. Die Erschließungsflächen (Straßen- und Wege, Parkplätze) werden den neuen Anforderungen angepasst. Der vorhandene Gebäudebestand wird für die neue Nutzung ausgebaut, erneuert, bzw. erweitert (u.a. Terrassen, Vordächer).

Angestrebt wird eine Entwicklung des Standorts als „Pferdehof Breege Ausbau“ mit einer pferdetouristischen Nutzung sowie in geringfügigem Umfang Ferienwohnen. Die bestehende Wohnnutzung soll beibehalten werden. Neben Ferienwohnungen werden Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Reitsport dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebiets entstehen.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Breege in das Nördliche Insel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nord- und ostrügensche Hügel- und Boddenland eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Wittow Nr. II 6 - 6) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,0 km nordwestlich der Ortschaft Breege. Es liegt als Siedlungssplitter inmitten von Ackerflächen und ist durch eine randliche Gehölzpflanzung nach außen hin abgegrenzt. Die alte Hofstelle wird südöstlich intensiv als Wohnstandort genutzt und weist flächenhafte Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen auf. Im



Plangebiet sind keine orts- oder landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen vorhanden. Gemeindliche Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung als (Nah-) Erholungsräume sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich keine Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die alte Hofstelle würde in ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Im Falle einer kompletten Aufgabe bzw. weiterer Nichtnutzung der nördlichen und mitigen Flächen würde sich in diesem Bereich eine Sukzession in Richtung potentieller natürlicher Vegetation einstellen. Vermutlich würden weitere Müllablagerungen in diesem, seit Mai 2011, ungenutzten Bereich stattfinden. Eine geordnete Wiedernutzung eines baulich bereits vorbeeinträchtigten Standorts würde nicht stattfinden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Durch die Nutzung hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau der alten Hofstelle. Ruinöse, unansehnliche Gebäude werden saniert. Neue Gebäude kommen nicht hinzu. Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Das Landschaftsbild wird durch die Erneuerung und den Ausbau der alten Hofstelle innerhalb eines vorbeeinträchtigten Bereiches kaum verändert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände trägt zu einer Verbesserung des lokalen Landschaftsbildes bei.

Aufgrund der festgesetzten, rahmenden Gehölze sowie Neupflanzungen, wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund des Ausmaßes der für das Vorhaben erforderlichen Flächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestanforderung Maßnahmen zum Einbinden der Flächen in die umgebende Landschaft festsetzen. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht. Eingriffe in den Bestand der gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes werden vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff ist gering und kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Ein-



griffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Betroffen sind die vorhandenen Biotoptypen Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), Ziergarten (PGZ), Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) und Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Im Zuge der parallelen verbindlichen Bauleitplanung wurden folgende Eingriffe ermittelt:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	172,5 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	507,5 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0,0 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	680,0 Kompensationsflächenpunkte

Der vergleichsweise geringe Eingriff kann durch Pflanzungen (Einzelbäume, Hecken) innerhalb des Vorhabengebiets ausgeglichen werden. Auch ein mögliche Verlust an Einzelbäumen wird innerhalb des Plangrundstücks kompensiert werden können.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Das Plangebiet wird nach Durchführung des Vorhabens für den Pferdesport genutzt (Pferdetourismus). Untergeordnete, ergänzende Nutzungen im Bereich der ehemaligen Hofstelle (Wohnen, Beherbergung) müssen standortbedingte Einschränkungen hinnehmen. Im Zuge der Planung wird die räumliche Verteilung der Nutzungseinheiten auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten optimiert (Abstand zwischen Stallungen und Wohngebäuden zukünftig >50m).

Das Umfeld des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt, Wohngebiete sind erst in einiger Entfernung (ca. 1,0 km südöstlich) vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Es grenzen keine schutzbedürftigen sensiblen Nutzungen an das Plangebiet.

Landschaften mit ausgeprägter Erholungseignung (z. B. wandern, Natur beobachten) befinden sich erst in einiger Entfernung zum Plangebiet. Die Vorbelastungen durch die bisherigen bzw. vorhandenen Nutzungen (Pferdehof) sind entsprechend zu berücksichtigen.

Klimatische Belastungen: Die geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den vorhandenen Siedlungssplitter keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bo-



dendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung (ehemalige Hofstelle Breege Ausbau) des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

3.2.7.) Zusammenfassung

Die Planung bzw. das Vorhaben (vgl. vB-Plan Nr. 21 „Breege Ausbau“) ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Nationale oder internationale Schutzgebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.



3.2.8.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert. Aufgrund der geringen Eingriffsauswirkungen des Vorhabens, werden besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sein.

Breege, Mai 2013

ausgeführt: 25.9.2013



[Handwritten signature]
Vettenick
Bürgermeister