

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe

Tel / Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511

mail: [uhlig-partner@arcor.de](mailto:uhlig-partner@arcor.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 10  
„Ferienhausgebiet Boddenhus“**

**Gemeinde Breege / Rügen**

**Satzungsexemplar**

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	4
1.1) Geltungsbereich.....	4
1.1.1) Geltungsbereich.....	4
1.1.2) Plangrundlage.....	4
1.1.3) Vorhabenträger.....	4
1.2) Planungsziele.....	4
1.3) Ableitung aus FNP / Planungserfordernis.....	4
1.3.1) Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Planungserfordernis.....	5
1.4) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung.....	5
1.5) Bestand / Flächennutzungen im Umfeld des Plangebiets.....	6
1.6) Bemessungshochwasser / Hochwasserschutz.....	6
2) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.1) Nutzungs- und Betreiberkonzept.....	6
2.2) Bau- / Flächenprogramm.....	9
2.3) Städtebaulicher Entwurf.....	9
2.4) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
2.5) Erschließung.....	11
2.5.1) Verkehr.....	11
2.5.2) Ver- und Entsorgung.....	11
2.6) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	12
2.6.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.6.2) Bauweise.....	12
2.6.3) Festsetzung zur Grünordnung.....	12
2.6.4) Örtliche Bauvorschriften.....	12
3) Auswirkungen.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.....	14
3.2.1) Entwicklung der lokalen Wirtschaft.....	14
3.2.2) Auswirkung auf die Beschäftigung.....	15
3.2.3) Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen.....	15
3.2.4) Auswirkungen auf den überörtlichen und örtlichen Verkehr.....	15
3.2.5) Kosten für die Gemeinde Breege.....	16
3.3) Umweltbericht / Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	16
3.3.1) Grundlagen / Zusammenfassung.....	16
3.3.2) Prüfmethode.....	16
3.3.3) Wirkfaktoren der Planung.....	17
3.3.4) Schutzgutbetrachtung.....	18
3.3.5) Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
3.3.6) Waldbilanz.....	23

#### Anlage) FFH-Vorprüfung

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Geltungsbereich

#### 1.1.1) Geltungsbereich

Die Planung erstreckt sich auf das Areal der Ferienanlage der Handwerkskammer Chemnitz einschließlich der heutigen Deichflächen am Übergang zwischen Breege und Juliusruh sowie Teile der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Planung umfasst die Flurstücke 46/1 bis 46/8, 54/14 bis 54/18 sowie 77 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Breege und die Flurstücke 121/1, 120/1, 120/2, 14/2 jeweils teilweise der Flur 8, Gemarkung Wittower Heide.

Die Größe des Plangebiets beträgt gut 2,8 ha.

#### 1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Anfang 2005 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

#### 1.1.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Boddenhus Projekt Gesellschaft mbH & Co. KG in Bremen.

### 1.2) Planungsziele

Mit der Planung soll Baurecht für die bauliche Erneuerung der bestehenden Ferienanlage (ehemals Handwerkskammer Chemnitz) gesichert werden. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche über den Umgriff der bisherigen Anlage hinaus findet nicht statt.

Die Planung dient der Entwicklung des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig der Gemeinde, indem für die Anlage eine der außerordentlichen Standortgunst (Boddenblick, Nähe zum Strand) adäquate Qualität erreicht wird (Steigerung der Wertschöpfung je Übernachtung und Auslastung übers Jahr). Durch die Weiternutzung der bestehenden Anlage soll die touristische Entwicklung der Gemeinde im Einklang unter der Prämisse Flächensparens umgesetzt werden, da der Wertschöpfungsgewinn ohne zusätzliche Flächen erreicht wird (Steigerung der Flächenproduktivität).

Gleichzeitig wird der jetzige städtebauliche Missstand (brachgefallene Anlage mit zerstörten Gebäuden) behoben und damit der Ortseingang von Breege von der L 30 kommend aufgewertet werden.

### 1.3) Ableitung aus FNP / Planungserfordernis

#### 1.3.1) Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt den Planbereich als Sondergebiet für die Erholung (Ferienhausgebiet) dar. Die Planung kann gemäß § 8(2) BauGB aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt werden.

Zur Sicherung der baulichen Nutzung vorhandener touristischer Anlagen sieht der FNP die Umwandlung eines Waldstreifens in der Breite des Waldab-



stands in eine Grünanlage vor. Mit Schreiben vom 07.12.1992 stimmte das Forstamt Werder dem FNP grundsätzlich zu. Eine Ausweitung der Bebauung über den bisher bebauten Bereich ist nicht vorgesehen.

### **1.3.2) Planungserfordernis**

Trotz eines bereits relativ hohen Verhältnisses Betten (in gewerblichen Einrichtungen) zu Einwohnern von 2,5 konnte das Seebad Breege-Juliusruh bisher nicht ihrem Potenzial gemäß vom Tourismus profitieren, was nicht zuletzt an der durchschnittlichen Auslastung von nur rund 35% der vorhandenen Betten liegt (gegenüber gut 40% in den Seebädern im Südosten der Insel). Unter Einbeziehung der privaten Vermieter lag die Auslastung im Jahr 2002 sogar nur bei gut 30%.

Die Auslastung in den einzelnen Beherbergungsbetrieben ist sehr unterschiedlich und schwankt von 240 Tagen Auslastung pro Bett im Jahr bis zu 70 Tagen Auslastung pro Bett im Jahr. Beherbergungsbetriebe mit eigener Infrastruktur und Angebotspaketen erreichen überdurchschnittliche Auslastungszahlen (Angaben Informationsamt für 2002).

Dementsprechend hat für die Gemeindeentwicklung die Aufwertung bestehender Ferienanlagen, insbesondere solcher, deren Baulichkeiten noch weitgehend aus der Vorwendezeit stammen, allerhöchste Priorität. Mit der Planung soll in bevorzugter Lage mit Blick über die Wasserfläche des Breeger Boddens sowie gleichzeitig in Strandnähe eine bestehende Ferienanlage in vorbildlicher Weise aufgewertet werden, so dass trotz eines deutlichen Kapazitätsabbaus von gut 400 auf voraussichtlich 284 Betten eine deutliche Steigerung der jährlichen Übernachtungszahlen sowie dadurch der Wertschöpfung erreicht werden kann.

Da ein Einfügen in die Umgebung gemäß § 34 BauGB schon angesichts der Umfänglichkeit des Vorhabens (mit dem völligen Neubau aller Baulichkeiten) nicht möglich ist, wird zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der B-Plan aufgestellt.

## **1.4) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung**

### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

### FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete – FFH-Vorprüfung

Die Schilf- und Boddenflächen vor dem heutigen Deich sind gemäß Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 als FFH-Gebiet DE 1446-302 "Nordrügensche Boddenlandschaft" gemeldet und damit Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000".

### Biotope nach § 20 LNatSchG M-V

Der Uferbereich des Breeger Boddens ist durch ausgedehnte Phragmites-Röhrichtbestände gekennzeichnet. Diese sind im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises Rügen unter der Nummer 0799 als ein gem. § 20 LNatSchG M-V Besonders geschütztes Biotop verzeichnet. Landseitig werden diese durch den intensiv gepflegten Landesschutzdeich begrenzt.

### Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Vorhaben grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Das LSG erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha (GLRP). Es umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.

### Wald

Östlich angrenzend befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt.

### 1.5) Bestand / Flächennutzungen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist durch die langjährige intensive (bauliche) Nutzung als Ferienanlage der Handwerkskammer Chemnitz deutlich vorbelastet. Derzeit bestehen im Plangebiet 22 Unterkunftsgelände mit je 115 qm Gebäudegrundfläche, ein großes Zentralgebäude (Gaststätte mit Küche) mit rund 1.100 qm sowie Nebengebäude mit rund 250 qm, d.h. insgesamt Gebäude mit rund 3.875 qm Grundfläche. Weder der technische Zustand der Gebäude noch deren architektonische Gestalt lassen eine wirtschaftliche Sanierung der bestehenden Baulichkeiten zu. Die Anlage der Handwerkskammer war als Ferienlager für gemeinschaftliche Freizeiten angelegt. Die Gäste der 22 Ferienhäuser mit jeweils 9 Schlaf- und einem Waschraum wurden in einem zentralen Wirtschaftsgebäude mit Kantine und Clubräumen versorgt. Insgesamt konnten in der alten Ferienanlage gut 400 Personen gleichzeitig ihren Urlaub verbringen.

Obwohl die Nutzung nach der Saison 2002 eingestellt wurde, lassen auch die Freiflächen die früher intensive Nutzung des Geländes erkennen. Unter ökologischen Gesichtspunkten sind als wertgebende Strukturen nur die größeren, im gesamten Gebiet verteilten Einzelbäume anzusehen.

Die annähernd dreieckige Ferienanlage wird begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße nach Breege, an deren Nordseite sich weitere große Ferieneinrichtungen befinden (u.a. Gaststätte Windland),
- im Osten durch einen Weg, an den im Norden ein größeren Parkplatz (zum Objekt Windland gehörend) sowie im Süden ein Nadelwald angrenzt, in dem sich in geringem Abstand ein großer Campingplatz verbirgt (ehem. GST-Lager),
- im Westen durch den Hochwasserschutzdeich mit seinen intensiv gemähten Rasenflächen, der das Plangebiet hart gegenüber den Schilfflächen abgrenzt.

### 1.6) Bemessungshochwasser / Hochwasserschutz

Für den Bereich des Breeger Boddens wird das Bemessungshochwasser mit 2,10 m ü.H.N. angegeben.

Der bestehende Deich entspricht mit einer Höhe von ca. 1,5 m ü.H.N. nicht den Erfordernissen des Hochwasserschutzes. Das STAUN plant mittelfristig einen Ausbau auf ca. 2,60 m ü.H.N.. Zwischenzeitlich ist die Ferienanlage durch Anheben der Höhenlage auf mind. 2,10 m ü.H.N. zu schützen (Objektschutz).

Um zukünftige Baumaßnahmen im Planbereich zu vermeiden und den Hochwasserschutz bereits heute zu verbessern, kann auf einen Deich im Bereich des Vorhabens zukünftig verzichtet werden, wenn im Zuge der Projektumsetzung das Baugebiet durchgehend auf mind. 20 m Tiefe auf eine Höhenlage von 2,60 m ü.H.N. angehoben wird. Die Einbeziehung der Deichfunktion in die Gestaltung des Baugebiets bietet nicht nur finanzielle Vorteile, dessen ungeachtet muss beachtet werden, dass die Funktion als Hochwasserschutz uneingeschränkt und zeitlich unbefristet gewahrt bleibt. Hierzu werden neben den Festsetzungen der Bauleitplanung ergänzende privatrechtliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und STAUN als Fachbehörde getroffen (Grundbucheintrag als Dienstbarkeit auf allen Flurstücken, die den 20 m Streifen der Aufschüttung auf 2,60 m ü.H.N. berühren).

## 2) Städtebaulicher Entwurf

### 2.1) Nutzungs- und Betreiberkonzept

Ziel der Planung ist eine hochwertige Anlage, die zahlungskräftigere Gäste auf die Insel bringt. Durch saisonverlängernde Maßnahmen wird eine hohe Auslastung auch über die eigentliche Saison hinaus erreicht werden. Zugunsten der Qualität wird die bisherige Spitzenkapazität von ca. 400 Betten um knapp 30% (-116) auf 284 Betten reduziert.

Geplant ist ein Ferienpark mit zentraler Infrastruktur, der den Servicegrad eines Hotel bietet, zugleich aber den individuellen Urlaub in Ferienhäusern und Appartements gestattet. Ein zentrales Marketing sorgt für kontinuierlichen Service und Qualität sowie für den werblichen Auftritt, Marketing, Vermietung und Verwaltung. Mit der Erstellung der Anlage wird die Verwaltung dieser und anderer von der Gesellschaft bewirtschafteter Objekte in der Region von Bremen nach Breege verlegt.

#### Betreibermodell

Auch wenn die Frage des Betreibermodells nicht in den Gegenstandsbereich kommunaler Bauleitplanung fällt, zeigt die Erfahrung mit ähnlichen Anlagen sowohl in Deutschland wie im benachbarten Ausland, dass in der Regel die Gebäude zur Finanzierung der Baukosten einzeln verkauft, jedoch zentral bewirtschaftet werden. Hierzu wird bei Verkauf der Ferienhäuser ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der aus Gründen der Qualitätssicherung auch eine zentrale Steuerung der Gartenpflege sowie der Renovierung beinhalten soll. Erst das mit der einheitlichen Bewirtschaftung mögliche zentrale Buchungs- und Belegungssystem kann die angestrebte, auch für die Einzelbesitzer notwendige Auslastung über die kurze Hochsaison hinaus sichern.

Nach derzeitigem Planungsstand wird die Anlage im Zuge einer Realteilung gemäß den Realisierungsetappen in einzelne Abschnitte zerlegt. Innerhalb der Abschnitte jedoch werden die einzelnen Gebäude nur auf Grundlage einer ideellen Teilung verkauft.

Die Ausweisung als Ferienhausgebiet sichert baurechtlich die Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis und beugt einer Zweckentfremdung der Ferienhäuser als Altersruhesitz vor. Einer Fehlentwicklung in Richtung Umnutzung als Zweitwohnungen wird durch zusätzliche Maßnahmen ausgeschlossen: Zu nennen sind z.B. die sparsame Erschließung (schmale Wohnwege zwischen den Ferienhäusern, keine freien Besucherstellplätze im Ferienhausgebiet), der Ausschluss von einzelnen Garagen mit direktem baulichem Anschluss an die Ferienhäuser sowie das Verbot von Grundstückseinzäunungen. Notwendige Abgrenzungen / Gliederungen zwischen den Häusern sind ausschließlich durch Geländemodulation oder Bepflanzung zulässig.

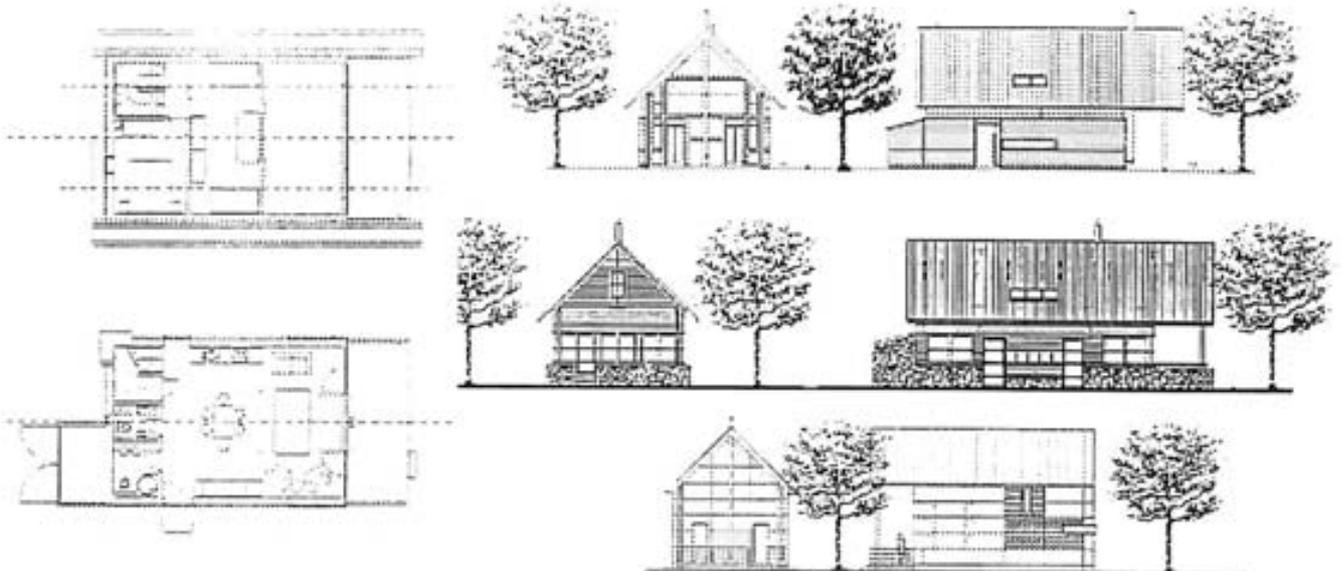
#### Investitionsvolumen und Realisierungszeitraum

Die baulichen Maßnahmen einschließlich der Infrastruktur im Plangebiet haben einen Umfang von ca. 20 Mio. EUR. Das Bauvorhaben soll nach Schaffung der baulichen Voraussetzungen in 2 bis 3 Bauabschnitten realisiert werden.

### 2.2) Bau- / Flächenprogramm

Die Anlage besteht in ihrem Kern aus ca. 35 Ferienhäusern mit jeweils einer Wohneinheit bzw. vier Betten (insgesamt 144 Betten). Für jedes Ferienhaus stehen max 125 qm Grundfläche zur Verfügung (einschließlich der Terrasse). Die Ferienhäuser sollen vorwiegend als freistehende Einzelhäuser, bei Bedarf auch ausnahmsweise als Doppelhäuser errichtet werden (gemäß Vermarktungsmöglichkeiten). Durch den Wechsel zwischen verschiedenen Haustypen bei insgesamt ähnlichen Volumina und einer klaren Grundstruktur wird ein abwechslungsreiches Bild erreicht werden, das den Qualitätsanspruch auch visuell umsetzt.

Ergänzt wird das Programm durch ca. 35 kleinere Appartements mit insgesamt 140 Betten, die in größeren, zweigeschossigen Gebäuden entlang der Dorfstraße angeordnet werden. Insgesamt stehen rund 1.650 qm Gebäudegrundfläche zur Verfügung.



Hausentwürfe (Architekten Bruns und Hayungs, Bremen): Systemgrundriss, Ansichten der Varianten

Die Attraktivität der Anlage wird durch die zentralen Einrichtungen gesichert, für die im Norden des Plangebiets ein Baufeld mit rund 590 qm vorgesehen ist. Nach derzeitigem Planungsstand sollen hier entstehen:

- ein Wellnessbereich mit kleinerem Hallenbad, Sauna, Fitness- und Wellnesseinrichtungen,
- ein kleineres Restaurant / Bistro mit Boddenblick (für Pauschalangebote mit Halbpension),
- Verwaltungs- und Büroräume in der Nähe des Zugangs

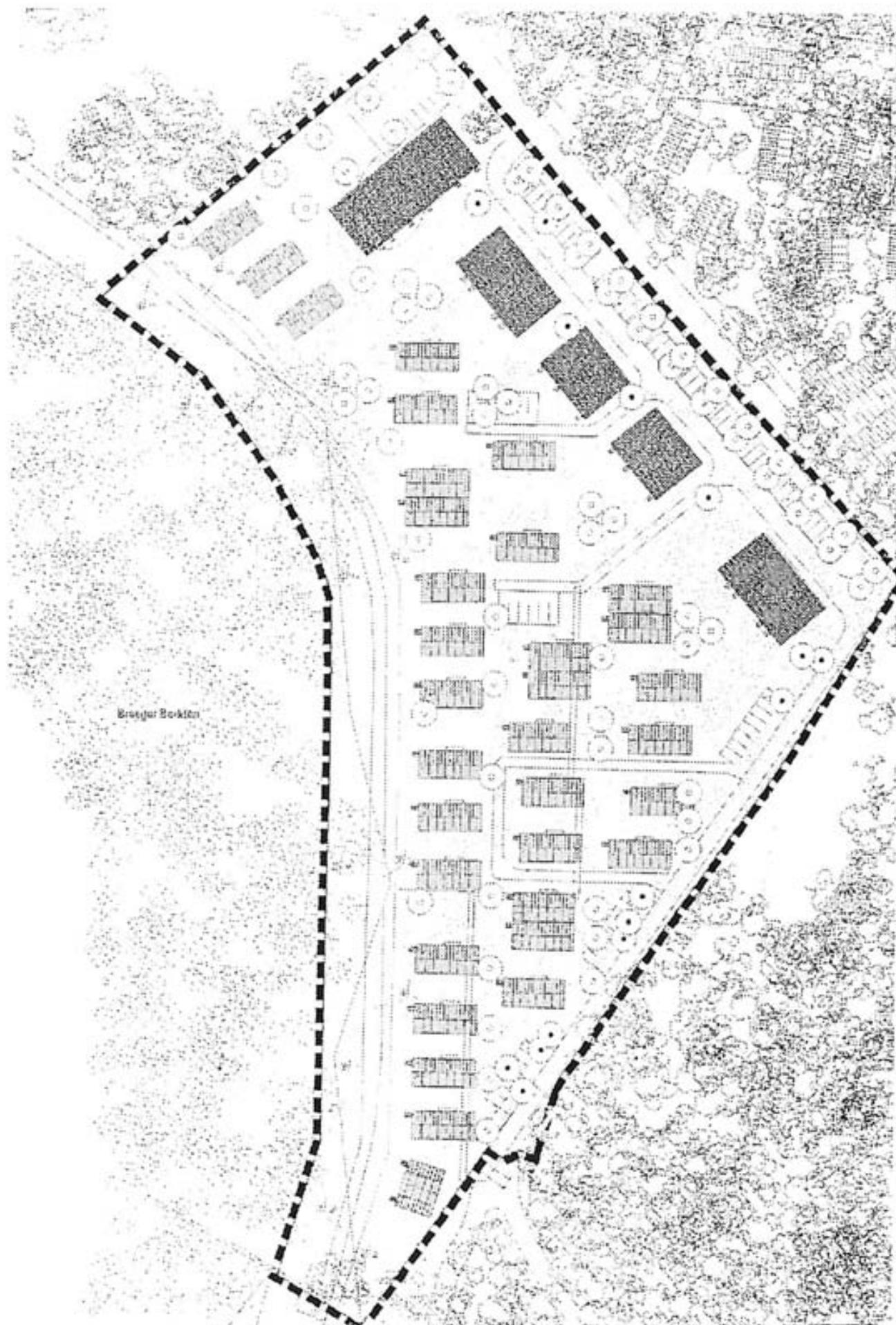
Bezogen auf die Flächen ergibt sich folgendes Bild. Im SO 1 (ausschließlich Ferienhäuser) sind 32 Ferienhäuser mit zusammen rund 4.000 qm Grundfläche zulässig. Im SO 2 (Ferienhäuser und zentrale Einrichtungen) können Gebäude mit zusammen rund 2.600 qm Grundfläche errichtet werden.

Tab.: Flächenbilanz	Planung		Bestand		Veränderung
	Größe	Anteil	Größe	Anteil	
Sondergebiet Ferienhaus	18.669 qm	65%	22.957 qm	81%	-4.288 qm
davon SO 1	11.805 qm				
davon SO 2	6.864 qm				
GR Hauptanlage SO 1 (0,34)	4.013 qm				
GR Hauptanlage SO 2 (0,38)	2.608 qm				
GR Hauptanlage gesamt zulässig	6.621 qm		ca. 3.874 qm		+ 2.747 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	9.932 qm				
Gartenanlage	8.737 qm				
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.616 qm	23%	---	---	+ 6.616 qm
davon Deichflächen	5.164 qm		3.881 qm	14%	+ 1.283 qm
Verkehrsflächen	2.730 qm	10%	1.430 qm	5%	+ 1.300 qm
Grünflächen	474 qm	2%	---	---	+ 474 qm
Gesamtgebiet	28.479 qm	100 %	28.479 qm	100 %	---

### 2.3) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf für das Sondergebiet besteht aus zwei prägenden Bausteinen:

- Das Gesicht zur Dorfstraße (SO 2) besteht aus einer lockeren Kette zweigeschossiger Appartementhäuser, deren Länge auf jeweils 30 m begrenzt wird. Die Appartementhäuser stehen



zurückgesetzt von der Straße, vor den Häusern wird eine neue Anliegerstraße mit einseitig Querparkern unter einer neuen Baumreihe angelegt. Am nördlichen Ende in Richtung Breege wird die Reihe der Appartementgebäude abgeschlossen durch einen vorspringenden Sonderbaukörper mit Empfang sowie den zentralen Einrichtungen.

- Hinter den Appartements befindet sich das auf den Bodden orientierte Feld der kleinen eingeschossigen Ferienhäuser (SO 1). Gestalterisch entwickelt die Planung hier das Bild einer leichten, offenen Bebauung, die mit den langen, schmalen Baukörpern sowie der einheitlichen Ausrichtung bewusst an Bootshäuser erinnert. Gebäudeabstände und –breiten werden variiert, so dass der Eindruck monotoner Reihung vermieden wird. Der in naturnahem Charakter entwickelte Freiraum bleibt großzügig bemessen, damit die Häuser so gruppiert werden können, dass die Lagequalität mit dem Blick auf den Bodden möglichst vielen Gebäuden zuteil wird. Auf ca. vier Gebäudegrundtypen aufbauend wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Individualität der Häuser und dem städtebaulichen Gesamteindruck der Anlage entwickelt werden.

Wer sich heute auf der Straße bewegt, erfährt kaum etwas von der Nähe des Wassers. Deshalb wird im Norden eine Verbindung zwischen der Dorfstraße und der Landschaft geöffnet. Zukünftig wird der Ankommende mit einem freien Blick auf den Bodden empfangen. Die Gestaltung der Freiflächen soll die Ausrichtung und Öffnung zum Bodden verstärken.

Zur Sicherung der Anlage vor Überflutung (Objektschutz) muss die gesamte Anlage auf 2,10 m ü.HN. (entspricht Bemessungshochwasser) angehoben werden, da der vorhandene Deich nicht adäquat dimensioniert und die Realisierung eines ausreichenden Hochwasserschutzes durch das STAUN zeitlich nicht absehbar ist. Um eine technisch unsinnige, gestalterisch unbefriedigende Doppelung von Deich und Anschüttung zu vermeiden, wird der Deich in die Neugestaltung des Terrains mit einbezogen. In Absprache mit dem STAUN werden die ersten 20 m auf der Wasserseite auf die zukünftige Deichhöhe von 2,6 m ü.HN. angehoben, so dass der Deich im Plangebiet gänzlich entfallen kann. Der zukünftige Hochwasserschutzdeich wird beidseitig an die Aufschüttung anschließen.

Landseitig wird die Aufschüttung frei modelliert, so dass sie nicht als künstliches Element in Erscheinung tritt. Die nördliche Böschungskante verläuft zwischen den Appartementgebäuden. Die Gebäude werden nicht zuletzt wegen dem internen Höhenunterschied des Geländes zur Straße hin einen deutlichen Sockel erhalten, der die Erdgeschossnutzung von der Erschließungsstraße separiert. Auch die östliche Böschungskante zum Wald wird vielfach gebrochen (moduliert) und tritt nicht als durchlaufende Kante in Erscheinung.

## 2.4) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im sensiblen Landschaftsraum am Nordrand der Schaabe. Vom Breeger Bodden bzw. der Ortslage Breege aus betrachtet dominiert ein Waldbestand auf flachem, nahezu ebenem Niveau.

Die geplante Bebauung soll im Landschaftsraum, d.h. insbesondere vom Ort Breege bzw. dem Breeger Bodden aus nicht dominieren. Dafür sieht das grünordnerische Konzept Maßnahmen zur Strukturierung des Ortsrandes mit Großgrün vor.

Nach dem anlagebedingten Verlust des überwiegenden Anteils des Einzelbaumbestandes besteht aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes die Forderung, einen das Plangebiet gliedernden Baumbestand durch Neuanpflanzung im Gelände wieder zu etablieren. Bis auf den Baumbestand sind die weiteren verlorengehenden Biotoptypen zeitnah wiederherstellbar.

Mit dem Entfallen des jetzigen Deichs kann die seeseitige Kante der Aufschüttung freier und vor allem naturnaher gestaltet werden. Da die Aufschüttung nicht als Deich gilt und dementsprechend nicht dem Pflegeregime des Küstenschutzes unterliegt, ist eine extensive Pflege der Böschungsbereiche möglich. Der Betrachter gewinnt den Eindruck eines natürlich gewachsenen Hügels.

In Übereinstimmung mit den langfristigen Überlegungen der Gemeinde zum Ausbau der Erho-

lungseignung der Landschaft sieht die Planung einen Weg auf / entlang des jetzigen Deiches vor, der im Plangebiet durch ein Wegerecht für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird.

## **2.5) Erschließung**

### **2.5.1) Verkehr**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die Gemeindestraße gesichert. Der heute undefinierte, als Stellplatz missbrauchte Streifen zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze wird in die Planung einbezogen (Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs sowie eines Grünstreifens). Die im Bereich benötigten Stellplätze (insbesondere für die Gaststätte Windland) können auf dem eingens im FNP (5. Änderung) ausgewiesenen privaten Parkplatz realisiert werden.

Der bestehende Weg entlang der östlichen Grenze (Zufahrt zu den angrenzenden Wald- und Wiesenflächen, Notzufahrt GST-Lager, Fuß- / Radweg Richtung Glowe) wird in die Planung übernommen.

Zur allgemeinen Verbesserung der Verkehrssituation plant die Gemeinde langfristig die Einrichtung eines Kreisverkehrs am Abzweig der Dorfstraße von der L 30, der jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens ist.

### **2.5.2) Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann weitgehend durch die Einrichtungen der bestehenden Anlage übernommen werden. Die innere Erschließung wird neu aufgebaut.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen. Der Tagesbedarf ist gesichert.

#### Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung über die öffentlicher Trinkwasserleitung ist angesichts beschränkter Mengen nicht möglich (80er Leitung). Der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle darf max. 300 m betragen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und muss über zwei Stunden gewährleistet werden. Als Einrichtungen zur Löschwasserversorgung kommen in Frage: Löschwasserentnahmestelle im Bodden, Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

In der Anlage wird ein Löschwasserreservoir angelegt, über Art und Lage wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung bzw. der Freiflächengestaltung entschieden. Da es sich nicht um eine öffentliche Einrichtung handelt, müssen im B-Plan keine Flächen dargestellt werden. Die Realisierung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt, die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

#### Abwasser

Die Abwässer können in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden, sobald die 2. Ausbaustufe der Kläranlage Lobkevitz betriebsfähig ist. Der Ausbau der Kläranlage wird voraussichtlich zur Saison 2005 und damit parallel zum Abschluss des Planungsverfahrens abgeschlossen sein, so dass bei In-Kraft-Treten der Planung die abwassertechnische Erschließung gesichert sein wird.

#### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung obliegt gemäß Landeswassergesetz der zuständigen Körperschaft (§ 40 (1 und 4) LWaG M-V) und damit dem ZWAR. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich selbst nicht vorhanden; unmittelbar nordwestlich befindet sich jedoch ein Graben, der unbelastete Niederschlagswasser in den Breeger Bodden abführt.

Da keine öffentlichen Niederschlagswasseranlagen existieren bzw. solche auch in absehbarer

Zeit nicht geplant sind, ist das Niederschlagswasser in geeigneter Form von demjenigen, bei dem es anfällt, zu verwerten oder zu versickern. Zumindest in den nördlichen Bereichen ist mit für die Versickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen (Geschiebelehmergel bzw. -mergel), im Süden kann eine Versickerung angesichts des anstehenden Seesands / Strandwallsands als gegeben angesehen werden. Angesichts der Mächtigkeit der Geländeauffüllung (von ca. 1,0 bis 1,6 m) kann bei Verwendung geeigneten Auffüllmaterials die Niederschlagswasserversickerung verbessert werden. Zudem erhöht sich der Grundwasserflurabstand und die Gefahr einer Grundwasserbeeinträchtigung wird vermindert. Eventuell ist das Niederschlagswasser zu sammeln, an die zur Versickerung geeigneten Stellen zu führen bzw. zeitlich verzögert abzugeben (Retention).

## 2.6) Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 2.6.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt wird ein Ferienhausgebiet, das der Erholung dient (Sondergebiet nach § 10 BauN-VO). Ferienhausgebiete dienen überwiegend einem wechselnden Personenreis zur Erholung. Darüber hinaus ist jedoch zum Einen eine vorübergehende Nutzung durch den Eigentümer, zum Anderen die Unterbringung von zum Betrieb gehörigen Personen zulässig (Betriebswohnungen für Betriebsinhaber / -leiter, Haus-, Bedienungs- und Wartungspersonal, Haumeister).

Eine Teilfläche im Nordosten der Anlage wird für Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets vorbehalten. Durch das Vorspringen gegenüber der angrenzenden Appartementbebauung markiert das Gebäude den Eingang in das Gebiet, die städtebaulich prominente Lage ist durch entsprechende Nutzungen zumindest im Erdgeschoss umzusetzen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass die für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung notwendigen zentralen Einrichtungen zugunsten einer kurzfristigen Verwertung der Fläche als Bauplatz minimiert werden. Ferienwohnungen können hier nur ergänzend in den Obergeschossen zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung:

In den für Ferienhäuser bestimmten Bereichen (So 1) wird eine relativ geringe bauliche Dichte (GRZ 0,33) festgesetzt, um die Integration der Häuser in die Landschaft sicherzustellen und die angestrebte hohe Qualität zu erreichen. Die umfangreichen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gehen in die Berechnung der zulässigen GR nicht ein, so dass die Erscheinung der Anlage eine geringere Bebauungsdichte zeigen wird als die Festsetzung vermuten ließe. Die Gebäude im Bereich So 1 sind durchgehend eingeschossig.

Im dem Streifen entlang der Gemeindestraße, in dem auch zentrale Einrichtungen unterzubringen sind, wird eine etwas höhere Dichte (GRZ 0,38) zugelassen. Die Stellplätze sowie die Zufahrt werden als private Verkehrsflächen dargestellt und zählen demnach nicht zur für die Berechnung der zulässigen GR heranzuziehenden Grundstücksfläche.

#### Generelle Bedingung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen:

Eine Bebauung auch auf den westliche Flächen kann gestattet werden, wenn die Funktion und Widmung als Landesschutzdeich offiziell aufgehoben wird. Für die Beseitigung des Deichs ist ein Plangenehmigungsverfahren gemäß § 84 (1) LWaG M-V notwendig, das derzeit läuft. Mit Abschluss des Verfahrens können auch die seeseitigen Flächen, die heute innerhalb eines 20 m Bauverbotsstreifens liegen (vom landseitigen Deichfuß aus gemessen), einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Festsetzungen werden deshalb gemäß § 9 (2) BauGB an den Eintritt bestimmter Umstände (Entwidmung Landesschutzdeich) gebunden.

Von der Beseitigung und Entwidmung des Deichs ist die Funktion Hochwasserschutz nicht betroffen, da wegen der flächigen Auffüllung des Baugebiets der Deich im Plangebiet überflüssig wird. Voraussetzung ist eine von Nord nach Süd durchgehende Aufschüttung auf 2,6 m ü.H.N. auf einer Breite von 20 m. Der Hochwasserschutz wird deshalb erhalten bzw. wegen der größeren Stärke sogar verbessert werden, so dass es zu keiner Veränderung des Wasserregimes auf dem Gelände der Ferienanlage bzw. im Umfeld kommen wird.

Für das Vorhaben Beseitigung und Entwidmung des Deichs wurde vom LUNG im Vorfeld

des Plangenehmigungsverfahrens eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls mit dem Ergebnis durchgeführt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und eine UVP nicht durchgeführt werden muss.

#### Hochwasserschutz / Objektschutz

Bedingung für die generelle Bebauung und Nutzung des Areals ist der Nachweis des Hochwasserschutzes als Objektschutz, d.h. die Aufschüttung des zu bebauenden Bereichs auf 2,1 m ü.HN. (entspricht Bemessungshochwasser) sowie eine Erdgeschosshöhe von mind. 2,1 m ü.HN..

#### **2.6.2) Bauweise**

Grundsätzlich wird in Entsprechung zum ortstypischen die offene Bauweise festgesetzt. Entlang der Dorfstraße wird jedoch eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 30 m festgesetzt, um trotz eines durchgängigen Baufensters (Flexibilität) eine kleinteilige Gliederung der Gebäudeabfolge sicherzustellen.

#### **2.6.3) Festsetzung zur Grünordnung**

Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungsgebote für ausgewählte Bäume, umfangreiche Pflanzgebote sowie die Anlage einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung auf der Fläche der boddenseitigen Böschung.

#### **2.6.4) Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften können angesichts des einheitlichen Vorhabenträgers knapp ausfallen, gesichert werden vor allem die Ausbildung des geneigten Dachs (Dachneigung, Größe und Lage der Gauben) sowie das Verbot von Einfriedungen innerhalb des Gebiets, um die Einheitlichkeit der Anlage zu erhalten und der Privatisierung einzelner Bereiche vorzubeugen.

## **3) Auswirkungen**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Planung sind über die Planungsziele hinaus (vgl. 1.2) insbesondere folgende Belange aus dem Katalog des § 1 (5, 6) BauGB zu berücksichtigen:

- *Die Belange die Sicherheit, hier insbesondere des Küsten- und Sturmflutschutzes, nicht zuletzt auch hinsichtlich der zukünftigen Sicherung der Ortslage. Die Belange des Küsten- und Sturmflutschutzes sind nicht abwägbar. Durch die Anschüttung auf 2,10 respektive 2,60 m wird die Situation des Küsten- und Sturmflutschutzes im Plangebiet verbessert.*
- *Die Belange des Natur- und Umweltschutzes: Der Planungsbereich liegt innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens sowie angrenzend an ein FFH-Schutzgebiet; dem Naturschutz ist deshalb gleichfalls eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Landschaftsbild) zu berücksichtigen sowie erhebliche Auswirkungen auf in der Umgebung befindliche Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sicher auszuschließen. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets ist zu berücksichtigen (vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung).*
- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen*

Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Die mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum bestätigten Chancen im Tourismus werden derzeit vom Seebad Breege-Juliusruhe noch nicht ausreichend genutzt (vgl. Punkt 1.3).

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört sowohl die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots als auch der Ausbau der Wanderwege (hier durch Gehrecht für den geplanten Uferweg). Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- *Die Belange der Forstwirtschaft,* insbesondere der Grundsatz der Walderhaltung (§ 1a (2) Satz 2 BauGB). Waldflächen werden nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen, müssen aber rechtlich zur Sicherung des Waldabstands umgewandelt werden, da bei der ursprünglichen Bebauung des Plangebiets in den 70er Jahren der Waldabstand nicht gesetzlich geregelt war. Angesichts der spezifischen Situation (Kiefern mit geringer Höhe) wird nur auf einer geringen Teilfläche ein erhöhter Pflegeaufwand am Baumbestand zur Sicherung gegenüber Windwurf notwendig (ca. 490 qm innerhalb eines 15 m Radius um die Gebäude), so dass die Waldumwandlung insgesamt eher rechtlichen Charakter hat und ökologische Belange nicht wesentlich berührt werden.  
Die Planung folgt deshalb den Vorgaben des rechtskräftigen FNP, der entlang des Plangebiets einen Grünflächenstreifen vorsieht. Dem Grundsatz der Walderhaltung wird durch Ersatzaufforstung Rechnung getragen.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds:* Der sensible Landschaftsraum im Übergang vom Breeger Bodden zur Schaabe bedarf einer besonderen Sorgfalt in der Einordnung neuer Bebauung. Gliedernde Großgehölze, insbesondere Einzelbäume und Baumgruppen, sind unverzichtbar. Die Neubebauung wird gegenüber dem bisherigen Zustand eine deutliche Verbesserung des Ortsbilds erreichen.
- *Die Belange des Verkehrs:* Angesichts der Tatsache, dass es sich um eine Weiternutzung handelt, sind hinsichtlich des Verkehrs keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. durch Erhalt der Bebaubarkeit und damit des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 3.2) Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

### 3.2.1) Entwicklung der lokalen Wirtschaft

Die Gemeinde Breege ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Seebad nicht zuletzt auf den natürlichen Gegebenheiten (Lage zwischen Strand und Bodden). Die Gemeinde Breege sieht in der Stärkung des Tourismus einen wesentlichen Beitrag zu einer wirtschaftlich sicheren Entwicklung der Region.

#### Touristische Zielgruppe

Breege erhofft sich von der baulichen Erneuerung der Anlage eine langfristige Stärkung der Wettbewerbsposition. Insofern spricht auch die in der Region zu beobachtende Sättigung im Ferienhausbereich nicht gegen die vorliegende Planung, spiegelt sich hierin nicht zuletzt das Qualitätsdefizit vieler bestehender Anlagen, denen es entweder an Lagequalität (Wasserblick, Strandnähe als Voraussetzung für den klassischen Badeurlaub) oder an baulichem Standard der Unterkünfte fehlt. Insbesondere die klare Ausrichtung auf Qualität (Anlage im vier bis fünf Sterne Bereich mit umfangreichem Infrastrukturangebot) und die damit verbundene anspruchsvolle Zielgruppe werden eine Imageverbesserung für die Region erwirken und stellen damit einem wichtigen Baustein zum erklärten Entwicklungsziel „Qualitätstourismus“ dar.

## Entwicklungsimpulse

Durch die bauliche Erneuerung der Ferienanlage verspricht sich die Gemeinde Breege einen direkten Entwicklungsimpuls für die örtliche Wirtschaft.

Bei 284 Betten und einer Auslastung von 240 Tagen pro Bett im Jahr, wie sie von vergleichbaren Anlagen mit eigener Infrastruktur und Angebotspaketen im Ort erreicht wird (Kapitänshäuser Breege, Aquamaris), darf für die Anlage ein jährliches Übernachtungsaufkommen von rund 68.000 erwartet werden. Daraus würde sich gemäß den Zahlen des dwif für Ferienhäuser / -wohnungen (Tab. 2) ein zusätzlicher lokaler Umsatz (Tagesausgaben der Gäste) von knapp 3 Mio EUR sowie eine lokale Wertschöpfung von ca. 1,1 Mio EUR ergeben. Von den zusätzlichen Umsätzen in der Region profitieren auch die bestehenden Einrichtungen (Gastronomie, Handel, sonstige Dienstleistungen, Transport).

In Wirklichkeit dürften die Ausgaben der Gäste respektive die lokale Wertschöpfung weit höher ausfallen, da die Zahlen die mit dem Vorhaben beabsichtigte Mischung zwischen den Kategorien Hotel und Ferienhaus / -wohnung nicht angemessen berücksichtigen können (z.B. Ferienhaus mit Halbpension). Legt man hilfsweise die Ausgaben eines Hotelgastes (durchschnittliche Kategorie) zugrunde, ergäben sich durch die Anlage zusätzliche Umsätze von 6,5 bis 8,7 Mio EUR.

Tab.: Tagesausgaben nach Beherbergungsarten im Reisegebiet Rügen / Hiddensee	Ausgaben pro Tag und Person in EUR für ...						Summe
	Unter- kunft	Verpflegung (Gastgewerbe)	Einkauf	Freizeit und Unterhaltung	Lokalen Transport	Sonstige Dienstleistungen	
Wertschöpfungsquote	38%	38%	22,5%	52%	41%	50%	
Hotels							
- bis unter 30 EUR	21,10	23,20	4,80	3,70	1,70	5,30	59,90
- 30 bis 50 EUR	38,50	34,80	9,60	4,30	2,60	6,20	96,00
- 50 bis 75 EUR	60,70	46,30	11,30	4,10	3,60	3,40	129,40
- 75 EUR und mehr	96,90	59,20	18,50	3,70	3,90	3,30	185,50
Ferienzentren, Ferienhäuser, -wohnungen	17,60	14,60	5,50	2,00	1,50	1,80	43,00

Quelle: Bernhard Harrer, Silvia Scherr, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland (Schriftenreihe des dwif), München 2002

Neben den wirtschaftlichen Effekten aus der nachhaltig langfristigen Bewirtschaftung der Ferienanlage sind die kurzfristigen Effekte für die lokale Bauwirtschaft hervorzuheben. Angesichts eines Investitionsvolumens von rund 20 Mio EUR und einer über mehrere Jahre verteilten Bauabwicklung in zwei bis drei Tranchen wird das Vorhaben maßgeblich zur Sicherung des lokalen Baugewerbes in einer schwierigen Zeit beitragen können.

### 3.2.2) Auswirkung auf die Beschäftigung

Das Vorhaben wird sich unmittelbar positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirken. Nach Fertigstellung der Ferienanlage sind voraussichtlich 15-20 Vollzeit- und Teilzeitkräfte für den Betrieb nötig (Annahme: 1 Arbeitsplatz pro 15-20 Betten). Hinzu kommen Aufträge für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten, die dem lokalen Handwerk zugute kommen.

Zusätzliche Impulse werden aus der Tatsache entstehen, dass mit der Realisierung der Anlage der Umzug der zentralen Verwaltung des Betreibers in den Wohnpark Chemnitz nach Breege verbunden ist, der seine verschiedenen Objekte in der Gemeinde sowie auf Wittow bislang noch von Bremen aus verwaltet.

### 3.2.3) Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da im Umfeld ausschließlich ähnliche Nutzungen angesiedelt sind.

### 3.2.4) Auswirkungen auf den überörtlichen und örtlichen Verkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehende Dorfstraße erschlossen, die vor der Ortslage Juliusruhe von der Landstraße L 30 abzweigt. Die Ferienanlage wird vor der Einfahrt in den eigentlichen Siedlungsbereich von Breege erreicht, so dass die vorhandene Bebauung sowohl in Breege als auch in Juliusruh nicht erheblich belastet wird.

Angesichts einer Kapazität der Ferienanlage von ca. 284 Betten kann nach derzeitigem Wissensstand mit folgendem Verkehrsaufkommen gerechnet werden:

- 284 Hausgäste: 1 Fahrt / 2 Betten / Tag	142 Kfz / 24 h
- 10 externe Gäste Wellness / Restaurant: 1 Fahrt / 2 Gäste	10 Kfz / 24 h
- ca. 5 Angestellte: 1 Fahrt / Arbeitsplatz	5 Kfz / 24 h
- Anlieferung:	2 Kfz / 24 h
gesamt	159 Kfz / 24 h

Aus dem durch die Anlage induzierten Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 159 Kfz / 24 h ergibt sich für die Spitzenstunde (10%) ein zusätzlicher Verkehrsstrom von ca. 16 Kfz / h. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quellverkehr von 70% zu 30% resultiert ein maximaler zusätzlicher Ziel- bzw. Quellverkehr von ca. 11 Kfz / h.

Da die Anlage bis zur der Saison 2002 mit einer damals noch erheblich höheren Übernachtungskapazität bewirtschaftet wurde, ergibt sich durch die Erneuerung bei langjähriger Betrachtung keine nennenswerte Veränderung der Verkehrsströme.

### 3.2.5) Kosten für die Gemeinde Breege

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde Breege keine Kosten. Die Planung (B-Plan mit Umweltbericht) wurde durch den Vorhabenträger finanziert. Die notwendigen Erschließungsanlagen, insbesondere der Ausbau der Stichstraße, der Aufbau der Niederschlagswasserentsorgung sowie die Sicherung der Löschwasserbereitstellung, werden gemäß städtebaulichem Vertrag durch den Vorhabenträger übernommen. Gleiches gilt für die externen Ausgleichsmaßnahmen.

## 3.3) Umweltbericht / Auswirkungen auf Natur und Umwelt

### 3.3.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 2 und 3 der Begründung dargestellt sind.

Das Vorhaben "Ferienhausgebiet Boddennus" ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die erneute Bebauung des bereits seit Jahrzehnten vorgezogenen Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen Ausgleichs festgelegt.

*Landschaft / Landschaftsbild:* Die exponierte Lage der geplanten Bebauung lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Das grünordnerische Grundkonzept sieht eine Wiederherstellung des strukturgebenden Einzelbaumbestandes vor. Durch die architektonische Aufwertung wird das Landschaftsbild im Ortseingangsbereich aufgewertet. Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet bewirkt die geringe Dimensionierung des Vorhabens geringfügige negative

Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabensbedingt nicht auftreten.

*Schutzgut Mensch*: Das gesamte Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungs- und Freizeitbedingungen ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Zusammen mit der Realisierung anderer freizeitorientierter Vorhaben im Umfeld steigt die Vielfalt an Angeboten und somit die Attraktivität des Ostseebades Juliusruh / Breege.

Das *Schutzgut Kulturgüter* und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung zum Vorhaben wurde festgestellt, dass die Schutz- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes 1446-302 "Nordreigensche Boddenlandschaft" durch das Vorhaben nicht berührt werden.

### 3.3.2) Prüfmethoden

Die Umweltprüfung 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.

Eine aktuelle Biotoptypenkartierung (April 2005) bildet die Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Im Rahmen der Alternativprüfung wurden neben der Nutzung des Ferienparks als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nutzungsaufgabe (Nichtdurchführung der Planung), das Brachliegen des Geländes als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Aufschüttung des Geländes auf mindestens 2,10 m HN gehen bis auf ausgewählte Baumstandorte die vorhandenen Biotopfunktionen (Biotope des Siedlungsraumes) verloren. Die im Gebiet vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonderen Werte auf und werden durch gärtnerische Anlage des Geländes zeitnah wieder hergestellt.

Die neuen Gebäude werden auf einem grundwasserferneren Niveau errichtet. Die Aufschüttung ermöglicht das Rückführen des Regenwassers ins Gelände.

Der Deich wird durch das Anfüllen des Geländes auf einer Breite von 20 m ersetzt. Diese Gestaltung ermöglicht eine extensive Nutzung des boddenzugewandten Freiraumes. Mit der Festsetzung dieses breiten Bandes als naturnah gestaltete Parkanlage wird ein naturnaher Übergang zum Bodden geschaffen.

Neben den randlich erhaltenen Bäumen wird ein lockerer Rahmen zur Einbettung des Vorhabens in die dahinter gelegene Baumkulisse angelegt, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kompensiert.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Beschreibung dieser Variante wird von einer völligen Nutzungsaufgabe im Plangebiet ausgegangen. Die Aussagen besitzen starken Prognosecharakter. Das beschriebene Szenario orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation dieses Standortes. Ohne eine Folgenutzung werden sämtliche vorhandene Gebäude an ihrem Standort verbleiben und weiter verfallen. Der Anteil versiegelter Flächen verändert sich nicht.

Auf Wiesen und Offenlandbereichen entwickelt sich eine gehölzgeprägte Vegetation mit der Entwicklungstendenz zum Wald. Die verfallenden Gebäude inmitten der verbuschten Flächen stellen ein gewisses Abenteuerpotential für Freizeitnutzungen von Kindern und Jugendlichen dar, wobei die ungesicherte Bausubstanz als Gefahrenpotential zu betrachten ist.

Es ist von illegalen Nutzungen wie Lagern, Grillen, Befahren mit Motorrädern oder PKW auszugehen, die nicht kontrollier- oder steuerbar sind. Weiterhin besteht die Möglichkeit weiterer illegaler Müllablagerungen, von denen Gefahren für Mensch und Natur ausgehen können.

Die Fauna entwickelt sich innerhalb des Geländes. Da die möglichen illegalen Nutzungen eine wesentlich geringere Intensität als die vorausgegangene Nutzung besitzen, wird sich diese Variante positiv auf die Artenvielfalt auswirken. Die verfallenden Gebäude bieten sekundäre Lebensräume für ein erweitertes Artenspektrum an beispielsweise Kleintieren.

### 3.3.3) Wirkfaktoren der Planung

*Anlagebedingte Wirkfaktoren* können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Überbauung sowie des Schutzgutes Flora / Fauna durch den temporären Verlust an Lebensräumen sein.

*Betriebsbedingte Wirkfaktoren:* Nutzungsbedingt werden vom Vorhaben keine Schadstoff- bzw. Schallemissionen ausgehen. In intensiv genutzten Bereichen können Bodenverdichtungen auftreten.

Eine Zunahme an Gästen führt zu einer saisonabhängigen Zunahme der Verkehrsdichte in den Sommermonaten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Beeinträchtigung der Verkehrssituation werden als unerheblich eingeschätzt. Die gute Anbindung des Vorhabensgebietes an das öffentliche Rad- und Wanderwegesystem sowie die relative Nähe zur Ostsee bieten alternative Angebote zum PKW-Tourismus.

Eine intensive touristische Nutzung bewirkt eine Frequentierung benachbarter Naturräume. Diese regelt sich durch das Angebot an gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen, eine funktionstüchtige Zuwegung zu den Stränden sowie eine geregelte Nutzung der Boddengewässer.

*Baubedingte Wirkfaktoren:* In der unmittelbaren Umgebung können während der Bauphase die Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Baustraßen u.ä. sowie Abgasbelastung und Staubimmissionen durch Baugeräte negative Wirkungen auf die Natur und den Menschen ausüben. Dies ist durch ein Ausweichen der Bautätigkeiten auf die Nebensaison zu minimieren. Weiterhin sind Bodenverdichtung und Bodenveränderung möglich.

*Wechselwirkungen:* Mit Realisierung des Vorhabens werden in gemäßigttem Umfang einzelne Komponenten des Naturhaushaltes beeinträchtigt, ohne dabei umfassende Totalverluste einzelner Funktionen zu initiieren. Zusätzliche Flächenversiegelungen und Bebauung reduzieren die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden sowie der Schutzgüter Flora und Fauna.

Die intensive Pflege der Freiflächen sowie deren Beanspruchung durch Nutzung während der Saison erlauben innerhalb der Anlage keine natürliche Entwicklung der Vegetation. Das Schutzgut Flora und daraus abgeleitet auch das Schutzgut Fauna werden weiterhin in einem von menschlicher Nutzung beeinflussten Lebensraumgefüge existieren.

Das Schutzgut Mensch wird im geplanten Vorhaben in den Vordergrund gestellt und die Bedingungen für Freizeit und Erholung sowie das Landschaftsbild mit besonderer Sorgfalt berücksichtigt.

### 3.3.4) Schutzgutbetrachtung

#### Schutzgut Boden

*Bestandssituation:* Gemäß Geologischer Karte herrschen im nördlichen Gebiet Geschiebelehme bzw. –mergel mit überwiegend geringer Wasserdurchlässigkeit bzw. Versickerungseigenschaften vor. Dies umfasst jedoch nur kleine Flächen.

Insgesamt dominieren Flachmoortorf auf Seesand bzw. Strandwallsand sowie Seesand bzw. Strandwallsand der älteren Phase.

*Vorbelastungen:* Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges wurden durch die Anlage des vorhandenen Ferienparks "Chemnitz" bedingt. Versiegelungen durch Bebauung, die Anlage der Gehwege im Gelände sowie Schutt- und Unratablagerungen in Randbereichen sind heute als Zeugen einer langjährigen Nutzung der Flächen erkennbar. Altlasten sind gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege nicht bekannt und angesichts der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

*Naturnähe:* Bei den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen handelt es sich um bereits gestörte Areale, auf welchen durch die Vornutzung teilweise Veränderungen des Oberbodens vorgenommen wurden. Die vorgefundenen Böden weisen keine Seltenheit auf.

*Auswirkungen des Vorhabens:* Das Vorhaben verursacht zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Baufenster bzw. Nebenanlagen. Die Grundfläche wird zu großen Anteilen mit fremdem Bodenmaterial angefüllt und in diesen Bereichen vollständig verändert. Die vorgefundenen Böden weisen keinen besonderen Wert durch Seltenheit auf.

Befestigungen der Oberfläche (Wege, Stellplätze) sind als Teilversiegelungen vorgesehen.

#### Schutzgut Wasser

*Bestandssituation:* Das Grundwasser steht im Untersuchungsraum relativ oberflächennah an. Der Grundwasserflurabstand wird für größere Bereiche mit  $< 2\text{m}$  angegeben. In diesen Flächen ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt; der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone beträgt  $< 20\%$ . Die westliche Fläche des Plangebietes weist gem. Themenkarte Wasser des Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern einen Grundwasserflurabstand von  $> 5 - < 10\text{m}$  auf. In diesen Bereichen ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone beträgt  $> 80\%$ .

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit  $15\%$  hoch. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird der Klasse 4 ( $>10.000\text{ m}^3/\text{d}$ ) zugeordnet. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist im Untersuchungsraum von Ost nach west, also in Richtung Breeger Bodden. Die Grundwasserscheide liegt östlich des Plangebietes im Bereich der Schaabe. Sie verläuft parallel zur Ostsee.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Bereich als sehr hoch eingeschätzt (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist ein Graben, welcher in den Breeger Bodden mündet.

*Bewertung:* Das Grundwasserregime des Plangebietes kann als naturnah angesprochen werden. Aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Untersuchungsgebietes ergeben sich aus den registrierten Voraussetzungen keine Einschränkungen.

*Auswirkungen des Vorhabens:* Das naturnahe Grundwasserregime des Plangebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich im Gelände. Das Gelände wird insgesamt angehoben, wodurch sich der Grundwasserflurabstand erhöht und die Gefahr einer Grundwasserbeeinträchtigung vermindert wird.

#### Schutzgut Klima/Luft

*Bestandssituation:* Rügen und somit auch das UG gehören großräumig betrachtet zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ K}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca.  $8,0\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt  $601\text{ mm}$  (Messstelle Sassnitz,  $1\text{ mm}$  entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, dem August,  $12\%$  und auf den trockensten Monat, dem Februar,  $5\%$  der mittleren Jahressumme.

Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt  $83\%$ , auf die Monate Mai und Juni entfallen die niedrigsten Monatsmittel mit  $76\%$ . Die Monate Januar und Dezember sind mit  $89\%$  relative Luftfeuchtigkeit die mit dem höchsten Monatsmittel.

*Bewertung:* Im Untersuchungsraum herrschen sehr günstige klimatische Bedingungen, welche den Standort für die Wohn- und Erholungsnutzung privilegieren.

*Auswirkungen:* Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens werden keine negativen Auswirkungen auf die günstige klimatische Situation des Vorhabensgebietes verursacht.

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

*Bestand:* Unter der Potentiell natürlichen Vegetation versteht man die denkbare Vegetation, welche unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschlichen Eingriff als höchstentwickelteste Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre. Der Vergleich mit der aktuellen Artenausstattung, insbesondere der von Waldgesellschaften, ermöglicht Aussagen über die Naturnähe eines vorgefundenen Bestandes.

Für das Untersuchungsgebiet werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Subatlantische Buchenmischwälder als potentiell natürliche Vegetation benannt.

In der Biotoptypenkartierung wurden folgende Biotoptypen des Siedlungsraumes erfasst. Beachtlich ist der Bestand an Einzelbäumen unterschiedlicher Ausbildung.

Die Grundfläche kann heute allgemein als ungepflegte Rasenfläche angesprochen werden. An Ziergehölzen, welche nahe der Gebäude gestalterische Akzente setzen, dominieren Koniferen.

Der Deich wurde als separate Struktur angesprochen, da er einem anderen Pflegeregime als die allgemeine Grundfläche unterliegt. Eine Windschutzhecke am landseitigen Deichfuß weist keinen nennenswerten Ausprägung auf. An Bäumen dominieren Hybrid-Pappeln mit einem defizitären Wuchs. Die Strauchschicht ist in Entwicklung begriffen, hat aber noch keine Bestandsdeckung erreicht.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind teilweise ältere Einzelbäume zu finden. Hier überwiegen Kiefern, welche als Rudimente des ursprünglichen Waldbestandes zu betrachten sind.

*Naturnähe:* Bei den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen handelt es sich um bereits gestörte Areale, auf welchen durch die Vornutzung teilweise Veränderungen des Oberbodens vorgenommen wurden. Die vorgefundenen Böden weisen keine Seltenheit auf.

*Auswirkungen des Vorhabens:* Im Vorhabensgebiet sind keine besonders schützenswerten Arten- und Lebensgemeinschaften zu finden. Das angrenzende Boddenufer ist als besonders wertvoller Bereich und potentieller Lebensraum des Fischotters zu betrachten.

Der nicht zu erhaltende Baumbestand wird durch Neupflanzungen ersetzt.

*Fauna:* Bedingt durch die naturräumliche Situation und die Einbindung des Geländes in die Umgebung sind in diesem wertvollen Naturraum zahlreiche Arten zu vermuten. Da das Gelände von einem Zaun umgeben ist stellt es eine Barriere für größere Säugetiere dar.

Für das unmittelbare Plangebiet liegen keine faunistischen Artenerhebungen vor. Aufgrund der kontinuierlichen Nutzung des Geländes wird die Berücksichtigung vorhandener Tierarten über die Erfassung der Biotoptypen und –komplexe als ausreichend erachtet.

#### Schutzgut Landschaft

*Bestand:* Nördlich grenzt das Plangebiet an die Ortszufahrt nach Breege. Es wird insgesamt von einem umfassenden Gehölzbestand geprägt, welcher sich überwiegend aus Bäumen aufbaut. Rahmende Strauchpflanzungen findet man vor allem im Umfeld des Versorgungsgebäudes.

Vom Bodden bzw. Breeger Hafen her ist das Plangebiet kaum wahrnehmbar, da die eingeschossigen Gebäude hinter dem Deich bzw. der rahmenden Bepflanzung nahezu verschwinden.

Für das Plangebiet ist der lockere Baumbestand charakteristisch. Entlang des landseitigen Deichfußes schirmt eine Windschutzpflanzung das Plangebiet ab. Wanderer, welche die Deichkrone als Weg nutzen, erleben von dieser leicht erhöhten Situation das Boddengewässer.

Der lockere Baumbestand des Plangebietes wird als charakteristisch festgestellt und ist im Zuge der Neustrukturierung wieder herzustellen.

*Vorbelastungen:* Die vorhandene Bebauung ist in Teilen als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu bewerten. Während die Ortseingangssituation derzeit vom großen Versorgungsgebäude der Anlage dominiert wird, erlebt man von der Straße aus durch den ausgewachsenen Einzelbaum-

bestand kaum die Größe der Anlage.

*Auswirkungen:* Die Fernwirkung des Vorhabensgebietes, insbesondere der Blick vom Bodden aus, wird durch das eigentliche Vorhaben geringfügig beeinträchtigt. Ziel der Planung ist die Wiederherstellung / Neugestaltung eines harmonischen Landschaftsbildes mittels Einzelbaumpflanzung.

Die Erholungseignung des Umfeldes wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Mensch

Das gesamte Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungs- und Freizeitbedingungen ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Zusammen mit der Realisierung anderer freizeitorientierter Vorhaben im Umfeld steigt die Vielfalt an Angeboten und somit die Attraktivität des Ostseebades Juliusruh / Breege.

*Siedlung / Gewerbe:* Auf das Schutzgut Siedlung/Gewerbe wirkt sich das Vorhaben in geringem Umfang positiv aus. Direkte Summierungswirkungen sind nicht nachweisbar.

*Verkehr:* Negativwirkungen durch eine Zunahme des Verkehrs werden durch den vermutlich nur geringen Anstieg der Verkehrsbelastung durch dieses Vorhaben im Umfeld kaum spürbar. Zusammen mit weiteren Vorhaben im Umfeld können Summierungswirkungen von negativer Ausprägung auf das vorhandene Ortsgefüge auftreten.

*Lärmbelastung:* Das Vorhaben selbst verursacht aufgrund der isolierten Lagen keine direkten Lärmbelastungen für die Gemeinde Juliusruh / Breege. Summierungswirkungen sind nicht abzusehen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen. Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet bzw. im Bereich möglicher Wirkungen nicht bekannt.

### **3.3.5) Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs wurden Teile des Baumbestandes im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt sowie die Pflanzung von 72 Einzelbäumen als strukturierender Bestand geplant. Die Fläche des jetzigen Deiche wird nach Anheben des Geländes als standortheimische Wiese angelegt und unter der Auflage einer einmaligen Mahd pro Jahr als ökologische Ruhezone festgesetzt.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurden wie folgt ermittelt:

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation (Rasenflächen, Deichfläche, Ziergehölzpflanzungen, Windschutzpflanzung sowie Einzelbäumen) unumgänglich. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (erhöhen und verstärken des Landesschutzdeiches) würden bei jeglicher Neubebauung erforderlich, so dass der Verlust der Windschutzpflanzung, des Landesschutzdeiches sowie der an den Deich angrenzenden Flächen des Plangebietes einschließlich Baumbestand auf angrenzenden Flächen auf jeden Fall verloren gingen.

Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen - hier Ortsdurchfahrt Breege - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens < 50 m) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Freiraum-beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Rasen (PER)	13.3.2	3.654,00	-	0,3 + 0,5 x 0,75	2.192,40
Artenarmer Rasen (PER)	13.3.2	1.905,00	-	0,3 + 0,2 x 0,75	714,38
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	825,00	-	0,1 + 0,2 x 0,75	185,63
<b>Gesamt:</b>					<b>3092,41</b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Windschutzpflanzung (BWW)	2.4.1	750,00	1	1,0 x 0,75	562,50
Älterer Einzelbaum (BBA)	2.7.1	430,00	4	8 x 0,75	2.580,00
Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	2.7.2	1.969,50	1	1,5 x 0,75	2.215,69
Ziergehölze (PHY)	13.2.2	320,00	1	1,0 x 0,75	240,00
Artenarmer Rasen (PER)	13.3.2	10.894,00	-	0,3 x 0,75	2.451,15
Landesschutzdeich (OWD)	14.9.1	3.881,00	-	0,3 x 0,75	873,23
<b>Gesamt:</b>					<b>8922,57</b>

Aufgrund der Überdeckung des gesamten Geländes geht die Bilanzierung von einem Verlust der vorhandenen Biotoptypen aus.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 8.922,57 Kompensationsflächenpunkte

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 3.092,41 Kompensationsflächenpunkte

**Gesamteingriff: 12.014,98 Kompensationsflächenpunkte**

#### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung einer Gehölzfläche als Trennung zwischen Straße und Parkplatz werden als kompensationsmindernde Maßnahmen betrachtet. Weiterhin werden auf dem Grundstück insgesamt 72 Bäume neu gepflanzt. Die angesetzten Leistungsfaktoren variieren je nach Standort. Der Landesschutzdeich verliert durch das Anfüllen der Grundstücksfläche seinen Status und kann als extensiv gepflegte Wiesenfläche ohne Gehölze bewirtschaftet werden.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Extensive Parkanlage aus Landesschutzdeich und südlicher Restfläche	6.295,00	2	2	0,5	6.295,00

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 2 Pflanzung Einzelbäume am Parkplatz	11 x 25,00	2	2	0,3	165,00
A 3 Pflanzung Baumreihe entlang der Straße	14 x 25,00	2	2	0,5	350,00
A 4 Pflanzung landschaftsbildprägender Einzelbäume im Grundstück	47 x 25,00	2	2	0,4	940,00
Kompensationsmindernde Maßnahme: Anlage von parkartiger Grünfläche mit intensiver Nutzung und Pflege	9.076,00	-	0,5	0,4	1.815,20
Kompensationsmindernde Maßnahme Anlage Grünfläche an Straße (Gehölzfläche)	475,00	-	0,5	0,5	118,75
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>9.683,95</b>

*Ausgleichsmaßnahme (forstlich) / Externe Kompensationsmaßnahme E 1:* Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,78 ha. Für die Aufforstung vorgesehen ist eine Teilfläche von 7.800 qm des Flurstücks 58, Flur 2, Gemarkung Alt-Reddevitz, Gemeinde Middelhagen. Die Fläche grenzt im Südosten an den Landesforst Baaber Heide. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten aufzubauen. Bestandteil der Maßnahme ist eine 5-jährige Kulturpflege.

Der naturschutzfachliche Wert der (oben beschriebenen) forstlichen Ausgleichsmaßnahme wird wie folgt ermittelt:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
E1: Erstaufforstung mit 30 % Sukzession	7.800,00	2	2	0,5	7.800,00

Der zu erbringende externe Ausgleich wird in einem Flächenäquivalent von 2.331,03 Kompensationsflächenpunkten auf diese Maßnahme angerechnet.

### *Bilanzierung*

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 12.015 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 9.684 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 2.331 Kompensationsflächenpunkten ist als externe Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Für die Bewaldung auf einer Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> wurde ein Wert von 7.800 Kompensationsflächenpunkten ermittelt. Die rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ergibt einen **Überschuss von 5.469 Kompensationsflächenpunkten**, welcher rechnerisch einer anderen Maßnahme zugeordnet werden kann.

Mit der Erbringung der festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen.

### 3.3.6) Waldbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Dies gilt auch für den Grundsatz der Walderhaltung.

Zur Zeit der Errichtung der Altanlage war die Frage des Waldabstands nicht gesetzlich geregelt. Zur Sicherung der Bebaubarkeit der bereits heute bebauten Flächen der Anlage werden deshalb die Waldflächen innerhalb eines Bereichs von 30 m um die Gebäude (Waldabstand gemäß LWaldG M-V in der Fassung vom 18.01.2005) umgewandelt und durch Neuaufforstung ausgeglichen.

Bei der Entscheidung über die Umwandlung nach § 15 LWaldG M-V sind die Belange der Allgemeinheit zu berücksichtigen. Darunter zählen insbesondere die in § 1 BauGB genannten Aspekte, die die Gemeinde in ihrer Abwägung ausdrücklich berücksichtigt (vgl. Punkt 3.1 Abwägungsrelevante Belange). „Bei der Waldumwandlung ist zu prüfen, ob diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist; an diese hat sich die Bauleitplanung anzupassen. Die relative Umwidmungssperrklausel und die umweltschützenden Belange in § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB überwindbar“ (Klose/Orf zu § 9 Rnr. 232b). Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, dass

1. § 1a (2) BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen, einschließlich der Nachverdichtung, erst recht damit aber der Nutzungserhalt baulich vorgenutzter Flächen zur Reduzierung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ausdrücklich als Vorschrift der gemeindlichen Planung auferlegt,
2. die Reduzierung der Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Grundstücks durch Freizug eines 30 m Streifens die Rentabilität des Gesamtprojekts in Frage stellt, wobei zu beachten ist, dass der eigentliche Effekt für die Wirtschafts- und Tourismusentwicklung der Gemeinde erst ab einer gewissen Größe und der damit wirtschaftlich möglichen Infrastrukturausstattung eintritt (Rentabilität zentraler Einrichtungen wie Gastronomie, Wellness-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, die zur Steigerung der Auslastung und der Wertschöpfung je Übernachtung sowohl in der Anlage wie in benachbarten Beherbergungseinrichtungen notwendig sind),
3. das Vorhaben insgesamt den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht, wie sie mit der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum sowie mit der generellen Leitlinie, der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen, dokumentiert sind und
4. die Umwandlung im rechtskräftigen, mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmenden FNP der Gemeinde durch die Ausweisung eines Grünstreifens als Puffer zwischen bestehendem Sondergebiet und Wald bereits vorgesehen ist,
5. keine Waldflächen für eine bauliche Nutzung selbst neu in Anspruch genommen werden, die Umwidmung vielmehr allein zur Sicherung der bereits derzeit baulich genutzten Flächen vor dem Hintergrund einer geänderten Gesetzeslage notwendig ist (Vertrauensschutz),
6. die Flächen, für die tatsächlich ein erhöhter Pflege- und Sicherungsaufwand entsteht (Auslichten des Baumbestands), angesichts der geringen Höhe der vorhandenen Kiefern aus forstlicher Sicht lediglich 490 qm beträgt (15 m Radius um die zukünftige Bebauung) und auch die umzuwandelnde Fläche insgesamt mit ca. 2.500 qm im Verhältnis zu der angrenzenden Waldfläche verschwindend gering bleibt,
7. dem Grundsatz der Walderhaltung im Rahmen einer Neuaufforstung von 0,5 ha Wald genüge getan wird.

#### *Eingriffsermittlung gemäß LWaldG M-V*

Im Osten ist in einem Bereich von je 30 m ab der äußersten Baugrenze ist östlich des Plangebietes auf der Fläche von 2.500 qm eine Umnutzung von Wald in Grünanlagen erforderlich. Der Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Die Waldflächen werden als allgemeiner Wald mit einem Ausgleichsfaktor 1:2 angesehen.

Im Nordwesten ist auf einer Fläche von 0,135 ha (45 \* 30 m) zum Nachweis des Waldabstands Wald in Grünfläche umzuwandeln.

Der forstliche Ausgleich wird wie folgt berechnet:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche in ha	Erforderlicher Ausgleich in ha
Wald allgemein	1:2	0,25	0,5
Wald allgemein	1:2	0,14	0,28
<b>Gesamtfläche</b>			<b>0,78</b>

Für die Umwandlung von 0,39 ha allgemeinem Wald ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 0,78 ha als Erstaufforstung zu erbringen.

#### *Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)*

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,78 ha. Für die Aufforstung vorgesehen ist eine Teilfläche von 7.800 qm des Flurstücks 58, Flur 2, Gemarkung Alt-Reddevitz, Gemeinde Middelhagen. Die Fläche grenzt im Südosten an den Landesforst Baaber Heide.

Die Fläche wird von der Gemeinde Breege erworben werden, das Kaufangebot des Grundstückseigentümers liegt vor.

Breege, den 10.02.2006

Kuntze  
Bürgermeister