

Verfasser Bauleitplanung:

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Verfasserin Umweltbericht:

grünblau
Landschaftsarchitektur
Kirsten Fuß

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

18439 Stralsund, Fährstraße 7
Tel. 03831 3093636

info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de

Gemeinde Ostseebad Breege **2. Änderung des fortgeschriebenen FNP**

(Bereich B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“)

Genehmigungsfassung

2. Änderung des fortgeschriebenen FNP, Bereich B-Plan Nr. 28 Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“, Gemeinde Ostseebad Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	4
1.1 Allgemeines	4
1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	4
1.1.2 Rechtsgrundlage	4
1.2 Ziele der Planung	4
1.3 Planungserfordernis	4
1.4 Verfahren.....	5
1.5 Planerische Vorgaben	5
1.5.1 Erfordernisse der Raumordnung	5
1.5.2 Ausweisungen im Flächennutzungsplan	5
1.6 Zustand des Plangebietes	7
1.6.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	7
1.6.2 Schutzgebiete	7
2 Städtebauliche Planung	8
2.1 Nutzungskonzept.....	8
2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
2.3 Planerische Festlegungen	8
2.4 Flächenbilanz	9
2.5 Erschließung	10
2.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	10
2.5.2 Ver- und Entsorgung	10
3 Auswirkungen	12
3.1 Abwägungsrelevante Belange	12
4 Umweltbericht	13
4.1 Einleitung	15
4.1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums	15
4.1.2 Datengrundlagen.....	15
4.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplänen.....	15
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
4.2.1 Naturraum/ Relief	17
4.2.2 Boden.....	17
4.2.3 Fläche	18
4.2.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer	18

4.2.5 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	18
4.2.6 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	18
4.2.6 Vegetation / Biotope/ Baumbestand	18
4.2.7 Fauna	19
4.2.8 Schutzgebiete	19
4.2.9 Landschaftsbild	19
4.2.11 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	20
4.2.12 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	20
4.2.13 Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe	20
4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	20
4.3.1 Allgemeine Aussagen	20
4.3.2 <i>Eingriffsermittlung</i>	21
4.3.3 Kompensation der Eingriffe	21
4.4 Zusammenfassung	21

1) Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen zentralen Bereich in der Ortslage Lobkevitz angrenzend und südlich der zentralen Durchfahrtsstraße „Lobkevitz“. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.28 „Lobkevitz“ der Gemeinde Ostseebad Breege. Betroffen von der Änderung sind folgende Flurstücke:

Gemeinde Breege, Gemarkung Lobkevitz, Flur 2: 7/3 sowie Flur 5: 16/3, 16/5, 17/1, 17/3, 17/4, 19/2, 20/1, 20/2, 21, 33/2, 33/3, 34/4, 34/6, 34/7, 40/3 und 40/7. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 1 ha. Sie wird im Westen, Süden und Osten durch Siedlungsflächen begrenzt; im Norden begrenzt oben genannte Straße das Plangebiet.

1.1.2 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2 Ziele der Planung

Ziel ist es, die im rechtswirksamen FNP dargestellten Bauflächen weiterhin als Bauflächen zu erhalten. Jedoch soll die Art der baulichen Nutzung für den Planbereich im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung geändert und in der vorbereiteten Bauleitplanung entsprechend ausgewiesen werden. Die vorliegende Änderung des FNP wird im Parallelverfahren zum Nr.28 „Lobkevitz“ durchgeführt.

Mit der Planung soll auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche Wohnbebauung mit untergeordneter Ferienvermietung entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist eine Aktivierung bestehender Baulandpotentiale in vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen und wirtschaftliche Teilhabe an der touristischen Entwicklung der Region ermöglicht (eigentümergeleitetes Ferienwohnen) werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten, durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden,
- ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, der durch Nutzungsaufgabe der großen Scheunen seit vielen Jahren den zentralen Bereich der Ortslage optisch belastet.

Neben den vorgenannten Belangen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.3 Planungserfordernis

Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der

Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum B-Plan 28 „Lobkevitz“ geändert (§ 8 Abs.3 BauGB). Die Ausweisung von Bauland in diesem Bereich wurde bereits in der Fortschreibung des FNP vollzogen. Eine Neuinanspruchnahme von Bauflächen ist somit mit der Planung nicht verbunden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weiterhin um eine innerörtliche, baulich vorge nutzte und gut erschlossene Lage. Auch wenn die bestehende räumliche Situation trotz der Umgebungsbebauung evtl. keinen Anlass gibt, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, so kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die umgebende Bebauung einen bestehenden und zusammenhängenden Siedlungsbereich darstellt.

Eine Änderung des FNP ist dennoch notwendig geworden, da trotz der Bauflächen ausweisung in der Fortschreibung bislang keine Umsetzung der Planung im Sinne einer Mischbaufläche erfolgen konnte. Dennoch soll an der umgebenden Mischbauflächen ausweisung festhalten werden, da sie die letzten in der Gemeinde sind und als verbleibende Dorflage solchen (gemischten) Nutzungen zur Verfügung stehen, die in anderen Bereichen nicht mehr möglich wären.

1.4 Verfahren

Das Verfahren soll als zweistufiges Vollverfahren durchgeführt werden.

1.5 Planerische Vorgaben

1.5.1 Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes (3.1.3 RREP VP) ausgewiesen. Das Gemeindegebiet Breege ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (3.1.4 RREP VP) dargestellt.

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende, ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt und deren materielle sowie dienstleistungsbasierte Versorgung gesichert werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Die Gemeinde Breege liegt laut RREP im Tourismusschwerpunktraum (3.1.3 (3) RREP). In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Breege ist im RREP VP dem Nahbereich des Grundzentrums Sagard zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.2 (2) LEP M-V am Eigenbedarf zu orientieren. Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bauungszusammenhang geprägten Fläche trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (4.1(7), 5.1.2(2) RREP VP), der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP VP).

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten dabei neben Brachflächen und leerstehender Bausubstanz ausdrücklich auch Baulandreserven. Mit einer kleinteiligen Arrondierung auf im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten Flächen wird den Zielen der Raumordnung entsprochen. Die Planung trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei und entspricht dem Programmsatz 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsstruktur.

1.5.2 Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Der wirksame im Jahr 2008 fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für

das Planungsgebiet ein „Mischbaufläche“ dar.

In der Begründung der Fortschreibung heißt es zu Lobkevitz:

„Neben den beiden zentralen Ortsbereichen Breege und Juliusruh sollen Außenstandorte, sofern sie wie Lobkevitz und Schmantevitz über ein gewisses Gewicht verfügen, erhalten und entwickelt werden. Die kleinen, um historische Gutsanlagen entstandenen Weiler gehören traditionell zum Landschaftsbild; sie gliedern mit ihrem prägenden Baumbestand die weiten Ackerflächen und können die Landschaft für den Tourismus erschließen.“

Angesichts der vorhandenen Bebauung mit rund 20 Wohn- / Ferienwohngebäuden wird die Ortslage wie im bisherigen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. ... Insbesondere der Bestand der historischen Gutsanlage (umfangreiche Stallungen) bieten Entwicklungspotenzial vor allem für ergänzende Dienstleistungen (Reiterhof, Kutschfahrten, Werkstätten).“

Der mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 seinerzeit gewünschte Nutzungsmix führte zu einer Ausweisung als gemischte Baufläche. Die avisierten Nutzungen erschienen in den letzten 15 Jahren jedoch nicht umsetzbar, sodass insbesondere der Planbereich bis auf eine abgerissene Stallanlage sich heute 30 Jahre später tatsächlich immer noch so darstellt wie zum Beginn der Planungen zur Erstaufstellung des Flächennutzungsplans im November 1992.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), Ausschnitt ohne Maßstab

Mit der Entwicklung einer Sonderbaufläche kann die Planung nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Der FNP muss parallel zum B-Planverfahren geändert werden (2. Änderung des fortgeschriebenen FNP).

Für die Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist bezüglich der Siedlungsflächenausweisung nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

1.6 Zustand des Plangebietes

1.6.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Die Ortslage Lobkevitz ist im Kern geprägt von der ursprünglichen Gutsanlage, die um 1840 in ihrer Grundstruktur errichtet wurde. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der ehemaligen Gutsanlage, die nach dem 2. Weltkrieg bauliche Ergänzungen erfuhr und nach 1990 einige Jahre leer gestanden hat.

Das Plangebiet im Geltungsbereich ist geprägt durch den Bestand von zwei ca. 70m langen zweigeschossigen Scheunen sowie einem Gebäude und nordwestlich vorgelagerten baumbestandenen Freiflächen.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Straßen begrenzt. Im Westen schließt daran Wohnbebauung mit dazugehörigen Freiflächen an. Im Norden besteht auf der Nordseite der Rüg3 eine gewerbliche Nutzung.

Südlich des Plangebiets liegen die Gärten der weiter südlich bestehenden ehemaligen Guts-hofbebauung. Im Osten bestehen eine baumbestandene Grünfläche und Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Gartenanteilen.

Weitere gemeindliche Planungen (Bebauungspläne oder weitere gemeindliche Satzungen) liegen für die Ortslage Lobkevitz z.Z. nicht vor.



Abbildung 2: Luftbild Ortslage Lobkevitz Plangebiet (gelb), ohne Maßstab

1.6.2 Schutzgebiete

Die gesamte Ortslage und mithin das Plangebiet liegen außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Die internationalen Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld in südöstliche Richtung:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): DE_1446-302, Nordrügen-sche Boddenlandschaft (ca. 720m)
- Europäische Vogelschutzgebiete: DE_1446-401, Binnenbodden von Rügen (ca. 820m).

Die Schutzgebiete sind durch den Siedlungsbereich der Ortslage Lobkevitz vom Plangebiet getrennt, so dass keine von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen sind. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind in der Umgebung nicht ausgewiesen.

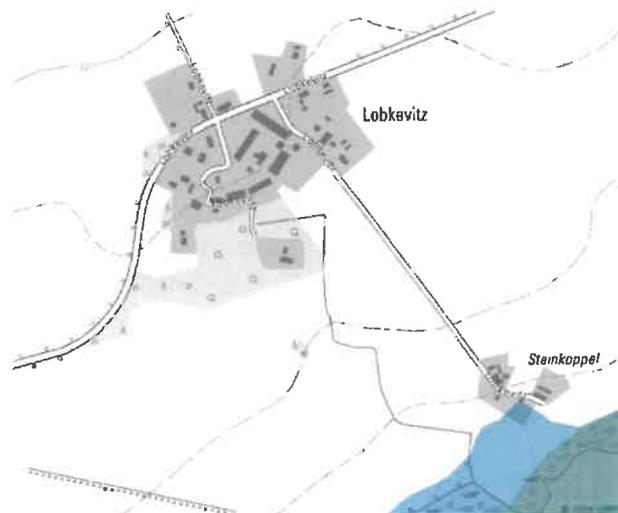


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesenen Bereich.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Immissionen / Emissionen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Wohnnutzung durch eine kleinteilige Bebauung gestärkt werden. Mit der Ergänzung wird die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden fortgesetzt (vgl. Abbildung 5).

Entstehen sollen ca. elf Einfamilienhäuser für Dauerwohnsitze, ergänzt durch untergeordnete Ferienutzungen.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den bestehenden öffentlichen Erschließungen und sieht entlang dieser die Errichtung der Gebäude vor. Lediglich im Osten bzw. Südosten sollen jeweils zwei Gebäude über von den Haupterschließungen abgehende Stiche erschlossen werden. Die vier Gebäude sind entsprechend der noch bestehenden Hofanlage ausgerichtet.

Angestrebt ist für die dörfliche Ortslage eine angemessene aufgelockerte Bebauung.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf

2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des innerörtlichen Planungsgebiets im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nahe. Schließlich wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dieser Bereich zur baulichen Entwicklung vorgesehen. Ausweisungen als gemischte Bauflächen haben aber bisher zu keiner Entwicklung geführt.

Insofern beschränken sich die anderweitigen Planungsmöglichkeiten dann in der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere auf die Abwägung zwischen Wirtschaftlichkeit und örtlich angemessener Bebauungsdichte.

2.3 Planerische Festlegungen

In der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hatte die Gemeinde eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (vorwiegend Wohnen) entspricht. Daraus sollte auf der Ebene des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit der untergeordneten touristischen Nutzung entwickelt werden.

Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die

Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Zwar ging das OVG Greifswald auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2017 noch davon aus, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Zulassung einer Ferienwohnnutzung generell nicht vereinbar ist, weil Ferienwohnungen weder vom bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens bzw. des Wohngebäudes i. S.d. § 4 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst sind noch als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesehen werden können. Mit dem Inkrafttreten des § 13 a BauNVO schien jedoch nun eine Vereinbarkeit von untergeordneter Feriennutzung und Wohnen gegeben.

Mit dem Urteil des OVG Greifswald vom 06.11.2019 geht das Gericht jedoch weiterhin davon aus, dass die Zulässigkeit von Ferienwohnungen mit § 4 BauNVO nicht vereinbar ist. „Insoweit dürfte im Übrigen auch bei Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage nach Inkrafttreten des § 13 a BauNVO nichts Anderes gelten.“ (Urteil vom 06.11.2019 3 K 489/15)

Im Urteil wird dies begründet:

„Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Näheres ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO, der als allgemein zulässig Wohngebäude sowie Nutzungen nach den § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nennt, die der Wohnnutzung zugeordnet sind, damit im Wohngebiet selbst eine Versorgungsinfrastruktur bereitgestellt werden kann, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen lassen (BVerwG, Urt. v. 7.9.2017 - 4 C 8.16, juris Rn. 7; Urt. v. 18.10.2017 - 4 C 5.16, juris Rn. 21). Das allgemeine Wohngebiet wird als kollektive Wohngemeinschaft mit einem grundsätzlichen Ruhebedürfnis begriffen. Es unterscheidet sich nur graduell, nicht aber prinzipiell von einem reinen Wohngebiet. Die Wohnnutzung muss vorherrschen, Wohngebäude und Wohnungen müssen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen (BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 - 4_CN_6J_7, juris Rn. 24 mwN).“ (Urteil vom 06.11.2019 3 K 489/15)

Die vorliegende Planung geht von einem prägenden Charakter durch (Dauer)Wohnen aus; es soll dennoch weiterhin ermöglicht werden, dass die Nutzung durch ein Fremdenzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung ergänzt wird. Für den Geltungsbereich wird daher eine Sondergebiet SO- Wohnen mit Beherbergung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen und untergeordnet eigentümergeleitetem Freizeitwohnen dient. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. „Die ... Kombination von Dauerwohnen und Ferienwohnen durch Zulassung einer Ferienwohnung in einem im Übrigen dauerbewohnten Wohngebäude in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO liegt noch im Rahmen des durch die genannten Regelungen der Baunutzungsverordnung gezogenen Rahmens. Beide Nutzungsarten sind ... in der ... Konstellation eines „eigentümergeleiteten Ferienwohnens“ sowohl hinsichtlich der infrastrukturellen Voraussetzungen als auch hinsichtlich des Störpotentials miteinander verträglich.“ (OVG Greifswald, Urt. vom 4. April 2017 - 3 K 253/15 -)

In dem parallel zu entwickelnden Bebauungsplan ist daher darauf zu achten, dass mit den Festsetzungen erkennbar wird, dass die allgemeine Zweckbestimmung einem Wohnen mit untergeordneter „eigentümergeleiteten Ferienwohnens“ entspricht.

Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Bedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen besteht in der vorliegenden Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Hier wird auf Grund der zu erwartenden Kleinteiligkeit und den individuellen wirtschaftlichen Überlegungen noch keine Aussage für nötig erachtet.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche Bestand</i>	<i>Fläche neu</i>
W	-- ha	ca. 1,0 ha
M	ca. 1,0 ha	-- ha
Gesamt- gebiet	ca. 1,0 ha	ca. 1,0 ha

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Gemeindestraßen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind somit mit dem ZWAR zu vereinbaren und ggf. vertraglich zu regeln (Erschließungsvertrag).

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. In den Verkehrsflächen sind öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen vorhanden. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Zur Schaffung der Voraussetzungen zum Anschluss der einzelnen Baugrundstücke ist das Plangebiet noch entsprechend zu erschließen.

Die Ortslage Lobkevitz ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes angeschlossen und es sind auch in den nächsten 15 Jahren keine Investition seitens des Zweckverbandes vorgesehen. Einer dezentralen SW-beseitigung mittels einzelnen Grundstückskläranlagen wird durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises nicht zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist daher über einen Anschluss an die Kläranlage Neu-Lobkevitz durch eine Druckrohrleitung herzustellen und vertraglich abzusichern.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist es vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzusichern.

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist. Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß den § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist durch den ZWAR bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert. Laut Hydrantenplan befinden sich zwei Hydranten mit unterschiedlich eingeschränkter Nutzbarkeit in der Nähe zum Plangebiet. Über die öffentlich zur Verfügung gestellte Versorgungsleistung hinaus wird eine Zisterne zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung im Plangebiet errichtet.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Eine Versorgung mit Gas kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Breege ist derzeit nicht Bestandteil bestehender Förderaufträge.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung sind folgende städtebaulichen und umweltrechtlichen Belange zu berücksichtigen:

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung*: Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten unbepflanzten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert werden. Eine Entwicklung von Wohngebieten bei gleichzeitiger untergeordneter touristischer Vermietung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO möglich.
- Die *Belange des Bodenschutzes*: Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Einbeziehung von an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen wird die zusätzliche Erstellung öffentlicher Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer geringen baulichen Dichte wird zudem ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht. Durch die Planung werden rund 1.209 qm bisheriger unversiegelter Fläche neu versiegelt. Insgesamt ist im gesamten Plangebiet eine Versiegelung von 3.240 qm zulässig.
- Als *Belange des Naturschutzes* sind zu berücksichtigen:
Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG sind nach § 1a BauGB zu minimieren und soweit unvermeidlich auszugleichen.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.

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. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätere Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.
- Die *Belange Erschließung*: Der sachgerechte Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser ist zu beachten, da die Ortslage bislang und insbesondere nicht an die öffentliche Entsorgung angeschlossen ist. Hier sind gesonderte Maßnahmen zu ergreifen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Im Plangebiet bestehen bislang baulichen Anlagen, deren Nutzung seit über 7 Jahren aufgegeben worden ist. Es bestehen im Baugebiet keine Baurechte für reguläre bauliche Nutzungen.

Ostseebad Breege, September 2023

4 Umweltbericht

Seebad Gemeinde Breege
2. Änderung des Flächennutzungsplans
Umweltbericht

Stand: 05.09.2023

Auftraggeber: Amt Nordrügen (Seebad Gemeinde Breege)
Ernst-Thälmann-Straße 37, 18551 Sagard

Verfasser Umweltbericht: grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß
Fährstraße 7, 18439 Stralsund

Bearbeiter: Norman Schlorf,
M.Sc. Raumentwicklung & Naturressourcenmanagement

**Planverfasser
Bauleitplanung:** lars hertelt – Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

4.1 Einleitung

4.1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des Seebades Gemeinde Breege (Bereich Lobkevitze) auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet das Seebad Gemeinde Breege parallel die Realisierung bzw. des Bebauungsplans Nr. 28 „Lobkevitze – Wohnen mit Beherbergung“ vor. Ziel des Bebauungsplans ist die Legitimierung der Nutzung der dargestellten Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung mit Beherbergung. Es sollen bis zu 11 Wohnbauplätze entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fluren 2 und 5 der Gemarkung Lobkevitze, Seebad Gemeinde Breege. Es umfasst anteilig die Wirtschaftsflächen und -gebäude der ehemaligen Gutsanlage Lobkevitze in der Ortsmitte sowie angrenzende Rasen- und Gehöflflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,04 ha.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortschaft Lobkevitze. Er umfasst die Brachfläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Gutsanlage Lobkevitze mit ruinösen Stall- und Wirtschaftsgebäuden, versiegelten Hofflächen und entsprechenden Zufahrten. Anteilig sind intensiv gepflegte Rasenflächen mit Einzelbäumen ausgebildet, entlang der Gebäudestrukturen haben sich Siedlungsgehölze entwickelt. Bei den Flächen des Änderungsbereichs handelt es sich um siedlungsnahe, baulich vorgeprägte Flächen von durchschnittlich geringem, naturschutzfachlichem Wert.

Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des FNP generell nicht zu erwarten. Mit der Änderung wird die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen lediglich bauplanungsrechtlich vorbereitet; es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht.

4.1.2 Datengrundlagen

Bei der Umweltprüfung zur 2. Änderung des FNP des Seebades Gemeinde Breege wurde auf die amtlichen Geodateninformationssysteme und digitalen Kartenwerke des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GAIA-MV, Kartenportal Umwelt), auf einen Artenschutzfachbeitrag (AFB) des Büros BSTF (Dipl. Biol. Thomas Frase, Rostock) sowie auf die Ergebnisse eigenständiger Begehungen des Plangebietes zurückgegriffen. Zudem wurden Aussagen der aktuellen Raumentwicklungsprogramme und des bestehenden FNP berücksichtigt.

4.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplänen

Fachgesetzte und einschlägige Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und

Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Eine Baumschutzsatzung liegt für das Seebad Gemeinde Breege nicht vor. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass.

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP ist der Standort als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes und einer Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Seebades Gemeinde Breege stellt für das Plangebiet eine „Mischbaufläche“ dar. Zur Umsetzungsermöglichung des Vorhabens ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren angepasst werden.

Landschaftsplan

Für das Seebad Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhabengebiet ist ca. 700 m vom nächsten internationalen Schutzgebiet (GGB DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*) entfernt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit des Schutzgebietes ist auf Grund der bestehenden Entfernung nicht gegeben.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal etc.)

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb jeglicher nationaler Schutzgebietskulissen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Naturraum/ Relief

Das Bebauungsplangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland* in der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

4.2.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern [2] stehen im Plangebiet oberflächlich *Geschiebemergel der Hochflächen* (qw3, Mg-LG, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W 3)) an. Das gesamte Gebiet weist durch die frühere Nutzung sowie durch die vorhandene Überbauung und flächenhafte Versiegelung stark veränderte Böden auf. Die versiegelten Flächen des ehemaligen Wirtschaftshof sind großflächig mit Bau-schutt (Betonreste, Ziegelsteine, Sand, Metallschrott) überlagert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

In den versiegelungsfreien Bereichen des Vorhabengebietes sind die Bodenfunktionen weitestgehend intakt bzw. wiederhergestellt. In den versiegelten und bebauten Bereichen liegen teils erhebliche Einschränkungen der Nutzungsfunktion des Bodens vor. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Vollversiegelung innerhalb des Plangebiets.

Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich

ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des§ 1 a BauGB gewährleistet. Die Planung sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

4.2.3 Fläche

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche innerhalb einer Ortschaft ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

Alternativstandorte mit noch geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen im unmittelbaren Umfeld nicht zur Verfügung.

Durch die Änderung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert.

4.2.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16, welcher sich in einem guten mengenmäßigen und einem guten chemischen Zustand befindet. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht bekannt, eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Fließ- oder Standgewässern ist nicht ableitbar.

Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer, eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

4.2.5 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Vorhabengebietes und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässern gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

4.2.6 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im maritim beeinflussten Nordwesten der Insel Rügen und gehört großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Das Areal ist gut durchlüftet.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt. Gleiches gilt für die Folgen des Klimawandels. In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffbelastungen im Bereich des Plangebiets vor. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung dieser Ausgangssituation ist nicht zu erwarten.

4.2.6 Vegetation / Biotope/ Baumbestand

HPNV

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [2] wird für das Vorhabengebiet die Einheit *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* (Obereinheit: *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) angegeben. Der entsprechende Artenbestand würde sich langfristig einstellen, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen

Alleen oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Einzelbaumbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung miterfasst. Von den innerhalb des Vorhabengebietes stehenden 18 Bäumen wird ein Baum zum Erhalt festgesetzt (Nr. 15). Die übrigen 17 Bäume werden im Zuge der Umsetzung zur Fällung beantragt.

Wald

Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß LWaldG M-V

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Vorhabengebietes sowie im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im erweiterten Umfeld (200 m) befinden sich 5 gesetzlich geschützte Biotope, welche auf Grund des zu erwartenden baulichen Ausmaßes des Vorhabens und der Entfernung der Biotope zum Vorhabengebiet nicht betroffen sind.

Biotoptypen

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen und durch eigene Erhebungen gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V* (LUNG M-V 2013) ergänzt.

Die ruinösen Gebäude stellen sich als eine *Brachfläche der Dorfgebiete* (OBD) dar, die Fläche des Wirtschaftshofes wurde als *Wirtschaftsweg, versiegelt* (OVW) kartiert. Die Gehölze entlang der Gebäude wurden als *Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten* (PHX) aufgenommen, die Grünflächen als *Artenarme Zierrasen* (PER). Die randlich angrenzende *Straße* (OVL) sowie der im Norden des Plangebietes befindliche *Graben, trocken gefallen oder zeitweise wasserführend, intensive Instandhaltung* (FGY) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4.2.7 Fauna

Das Vorhabengebiet befindet sich in zentral-dörflicher Lage und bietet mit seinen leerstehenden Gebäuden und den Gehölzstrukturen/ Einzelbäumen einer Vielzahl von Tieren mögliche Habitatstrukturen. IM Zuge der parallel stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag vom Büro BSTF (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock) angefertigt. Es konnten Nachweise für Brutvögel und Fledermäuse erbracht werden, ergänzend sind zumindest temporäre Vorkommen von Amphibien zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

4.2.8 Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb der Schutzgebietskulissen von nationalen und internationalen Schutzgebieten, entsprechende Betroffenheiten sind nicht vorhanden.

4.2.9 Landschaftsbild

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Änderung der Bebauung und damit einhergehend zu Veränderungen im Landschaftsbild. Der Rückbau der ruinösen Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie die Ermöglichung einer ortsüblichen Wohnbebauung mit Einzelwohnhäusern ist als positive Entwicklung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu bewerten. Gleichsam sind die überplanten Flächen nicht als ungestörte, naturnahe Freiflächen anzusehen, sondern als bereits anthropogen geprägte

Flächen mit Vornutzung. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten.

4.2.11 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine erheblich erholungsrelevanten Strukturen oder Einrichtungen. Das Vorhaben sieht eine gegenüber dem Bestand positive Entwicklung der örtlich zentral gelegenen Fläche innerhalb von Lobkevitz für Bewohner, Gäste und Durchreisende vor. Dadurch kommt es zu einer ästhetischen Aufwertung der Ortsmitte und somit zu einer Erhöhung der allgemeinen lokalen Lebensqualität.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist keine erhebliche Erhöhung der Gesamtversiegelung nach Umsetzung des Vorhabens ersichtlich. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung sowie Gäste und Durchreisende hervorzurufen.

4.2.12 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

4.2.13 Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe

Im Umfeld des Plangebietes sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) bzw. historische Landnutzungsformen (Torfstiche, Weinbergterrassen) oder denkmalgeschützte Bodenformationen vorhanden. Belange des Denkmalschutzes werden dahingehend nicht berührt.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

4.3.1 Allgemeine Aussagen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Nutzung von baulich vorgeprägten Flächen werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Durch die Entsiegelung der ehemaligen Wirtschaftshofflächen und den Rückbau der Stall- und Wirtschaftsgebäude kommt es zu einer erheblichen Verbesserung des Bodengefüges und des Landschaftswasserhaushaltes. Zudem kann dadurch die Neuversiegelung von bisher ungenutzten bzw. unversiegelten Flächen erheblich minimiert werden.

Durch die Umsetzung der im Artenschutzfachbeiträge festgehaltenen Vermeidungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die Fauna vermindert/ vermieden sowie ausgeglichen werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dabei gehen die vorhandenen Siedlungsbiotoptypen anteilig zugunsten der Versiegelung (Gebäude) verloren. Zudem sind Gehölzentnahmen zur Umsetzung des

geplanten Vorhabens notwendig.

Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

4.3.2 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Nach derzeitigem Stand sind 17 Baumfällungen notwendig, um das aus dem Bebauungsplan hervorgehende Vorhaben umzusetzen.

Flächige Eingriffe

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts für den Bebauungsplan wurde eine vollumfängliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung) durchgeführt. Der ermittelte Kompensationsbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	4.714,55 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung valente	0,00 Eingriffsflächenäqui- valente
<u>Versiegelung/ Überbauung valente</u>	<u>604,50 Eingriffsflächenäqui-</u>
Gesamteingriff äquivalente	5.319,05 Eingriffsflächen-

Der gerundete Eingriff beläuft sich auf **5.320** Eingriffsflächenäquivalente (m² EVÄ)

4.3.3 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Der Kompensationsbedarf in Höhe von **8 Einzelbäumen** kann durch eine vollständige Realkompensation oder eine geteilte Realkompensation (mind. 4 Bäume) erfolgen. Für nicht gepflanzte Bäume (max. 4 Stück) sind entsprechende Ausgleichszahlungen zu erbringen.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Der Kompensationsbedarf in Höhe von **5.320 m² EFÄ** kann über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* gedeckt werde.

4.4 Zusammenfassung

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

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

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

Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des bestehenden FNP (Nullvariante) sind geringfügige Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu vermerken. Diese beziehen sich überwiegend auf die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung und den sich daraus ergebenden Verlusten der

Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna sind in Form von Gehölzentnahmen und dem Abriss von ruinösen gebäudebestände zu erkennen. Die daraus resultierenden Verluste von Habitatstrukturen können durch entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen – durch die geplante Entwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Breege, den...^{15.11.2023}.....


A. Vetterick
- Bürgermeister -

