

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Breege
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“
Satzungsfassung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“, Gemeinde Ostseebad Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	3
1.1) Allgemeines	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Ziele der Planung	3
1.3) Notwendigkeit der Planung	3
1.4) Verfahren	3
1.5) Planerische Vorgaben	4
1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.6) Zustand des Plangebietes	5
1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.6.2) Schutzgebiete	6
2) Städtebauliche Planung	7
2.1) Nutzungskonzept	7
2.2) Festsetzungen	8
2.3) Flächenbilanz	11
2.4) Erschließung	12
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	12
2.4.2) Ver- und Entsorgung	12
3) Auswirkungen	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange	14
 Umweltbericht	 16

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“ mit den folgenden Flurstücken:

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 knapp 1,3 ha. Sie wird im Westen, Süden und Osten durch Siedlungsflächen begrenzt; im Norden begrenzt oben genannte Straße das Plangebiet.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke in Bergen auf Rügen vom Mai 2022 (Aufnahme) im Bezugssystem NHN in DHHN 2016.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche ca. 10 bis 11 Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprechen, und wirtschaftliche Teilhabe an der touristischen Entwicklung der Region ermöglicht (eigentümergeleitete Ferienwohnen) werden,
- damit verbunden die Eigentumsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung gefördert 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) Notwendigkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, baulich vorgegenutzte und gut erschlossene Lage. Die bestehende räumliche Situation ergibt trotz der Umgebungsbebauung keinen Anlass, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, da die bestehenden Bebauungen östlich und westlich zu weit auseinander stehen und die zentrale Erschließung „Lobkevitz“ zwischen dem südlich liegenden Plangebiet und der nördlich bestehenden Bebauung trotz der ortüblichen sehr offenen Bebauung als eher trennend wirkend beurteilt werden kann. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die umgebende Bebauung auf Grund der großen Abstände keine prägende Wirkung auf das Plangebiet entfaltet und somit zur Erlangung von Baurecht ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

1.4) Verfahren

Das Verfahren soll als zweistufiges Vollverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bebauungszusammenhang 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.

1.5.2) Ableitung aus dem 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

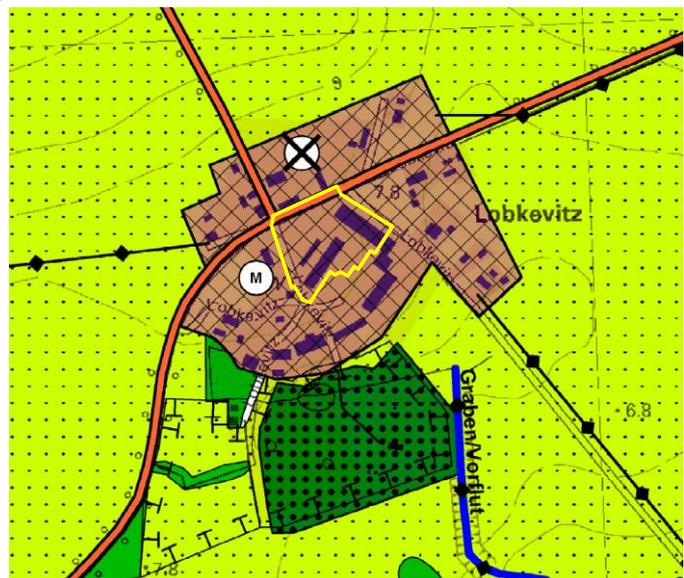


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), Ausschnitt ohne Maßstab

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.

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets 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 Siedlungsflächen ausweisung 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, Nordrügische 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.

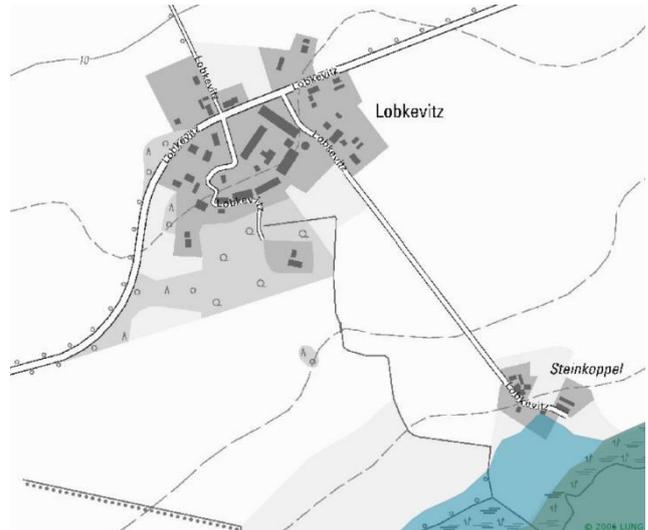


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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 zehn bis 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. Diese vier Baukörper sind entsprechend der noch bestehenden Hofanlage nordwestlich / südöstlich ausgerichtet. Eine Ausrichtung der Firstrichtung entsprechend dem noch bestehenden Restensemble ist nicht vorgesehen, da der verbleibende Bestand in sich auch keine gemeinsame Firstausrichtung hat. Angestrebt ist für die dörfliche Ortslage eine angemessene aufgelockerte Bebauung.

Variantenuntersuchungen



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf als Nachweis der einer funktionalen Flächenorganisation



Abbildung 5a: Städtebauliche Variante mit 11 Gebäuden, ohne Bebauung der nordöstlichen Ecke



Abbildung 5b: Städtebauliche Variante mit 9 Gebäuden, ohne Bebauung der nordöstlichen Ecke

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des innerörtlichen Plangebiets 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.

Insofern beschränken sich die Planungsalternativen insbesondere auf die Abwägung zwischen

Wirtschaftlichkeit und örtlich angemessener Bebauungsdichte. Angesichts einer von drei Seiten erschlossenen Fläche ist eine die Straße begleitende Bebauung naheliegend, sodass die Dichte im Innern des „Blocks“ untersucht wurde.

Im Laufe der Planung wurde außerdem die nordöstliche Ecke noch in die Planung einbezogen, die zu Planungsbeginn aus eigentumsrechtlichen Gründen noch nicht zur Entwicklung vorgesehen worden war (Abb.5a).

Die Festlegung auf trauf- oder giebelständige Bebauung wird bis auf das nordwestliche Grundstück den Bauherren überlassen. Eine zwingende Favorisierung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erkennbar. Für das Nordwestliche Grundstück wird eine annähernd Nord-Süd-Ausrichtung festgelegt, da mit der längeren Traufkante die Perspektive auf das ehemalige Gutshaus gelenkt wird. Schließlich markiert dieses Grundstück den Übergang des historischen Weges nach Norden (Wiek), der ursprünglich gegenüber der Ost-West-Verbindung der bedeutsamere war.

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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.).

Die touristisch genutzten Wohnungen werden landläufig als Ferienwohnungen bezeichnet (z.B. in den einschlägigen Buchungsportalen im www). Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, sofern man den Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definieren will (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Angesichts der prägenden Wohnnutzung ist das Gebiet hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, Möglich und regional typisch ist gerade auch in Gebieten mit prägender Wohnfunktion eine integrierte kleinteilige Beherbergungsnutzung als eine das Wohnen nicht beeinträchtigende gewerbliche Nutzungsart.

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. 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 Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO können in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitere Nutzungen regulär oder ausnahmsweise im Gebiet zugelassen werden.

Auch den weiteren nach § 4 BauNVO regulär zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

stehen keine Belange entgegen bzw. bieten auch hier zukünftig die Möglichkeit, an die o.g. bestehenden Strukturen anzuknüpfen und diese zu unterstützen.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird zusätzlich durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergänzt. Größere Appartementgebäude mit mehreren Wohnungen sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO M-V.

Maß der baulichen Nutzung

Um der ländlichen Lage zu entsprechen, wird die Bebauung eine geringe Dichte aufweisen. Auf Grund großer Grundstücksflächenunterschiede durch Eckgrundstücke und Bebauungen in der zweiten Reihe werden absolute überbaubare Grundflächen für die jeweiligen Gebäude festgesetzt. Diese liegt bei 180qm inklusive Terrassen, was bei zwei zulässigen Wohneinheiten und einer eingeschossigen Bebauung zu jeweils angemessenen Wohnungsgrößen führt. Bei ca. 10 bis 11 projektierten Gebäuden liegt die GRZ bei ca. 0,23. Die Versiegelung kann grundsätzlich und grundstücksweise um die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten um 50 % (90qm) zusätzlich überschritten werden. Abweichend hiervon kann die Versiegelung der vorgenannten Nutzungen bei den Grundstücken in der zweiten Reihe (Fläche B) um 75% (135qm) überschritten werden. Begründet wird dies mit den notwendigerweise längeren Zufahrten zu den Hauptnutzungen. Durch die moderate Dichte ist sichergestellt, dass einschließlich der Nebenflächen weniger als die Hälfte der Fläche der Baugrundstücke versiegelt werden kann.

Höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude nicht wesentlich von der Umgebung abheben. Neben einem Vollgeschoss wird ein ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (6) LBauO M-V zugelassen. Eine maximale Firsthöhe von 17,9 m über NHN entspricht etwa 8,5 m über der Verkehrsfläche in der Örtlichkeit. Entsprechend liegt eine festgesetzte Höhe von 13,0 m über NHN für die Traufkante bei etwa 3,7m über der bestehenden Verkehrsfläche. Eine einheitliche Höhe für alle Gebäude ist im Plangebiet vertretbar, da keine wesentlichen Höhenunterschiede im Gelände vorhanden sind.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baufenster angegeben. Dabei soll durch teilweise grundstückübergreifende Baufenster einerseits eine freie Platzierung der Gebäude ermöglicht werden. Dabei zeichnen die Baugrenzen die Flächen nach, in denen sich nach Auffassung der Gemeinde die Bebauung wiederfinden sollte. Im Norden ist dies einerseits maßgeblich eingeschränkt durch den vorhandenen straßenbegleitenden Versickerungsgraben. Andererseits werden mit der nördlichen Baugrenze die bestehenden Standorte weiter östlich aufgenommen. Damit wird ein örtlicher Siedlungseindruck wiederholt, der entlang der Durchfahrtsstraße überwiegend von den Freiflächen um die Gebäude herum bestimmt ist.

Generell entspricht die Bauweise einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser wird sichergestellt, dass die Anzahl der Wohnungen nicht durch Grundstücks- / Gebäudeteilungen verdoppelt wird. Abgesichert wird der offene Bebauungseindruck zusätzlich mit einer abweichenden Gebäudelänge von max. 16 m.

Ergänzend wird festgelegt, dass Garagen und ähnlich räumlich wirksame Nebenanlagen soweit von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen, dass sie in ihrer optischen Wirkung möglichst wenig wahrgenommen werden. Es ist vorgesehen diese Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zuzulassen. Dies gilt insbesondere für die Bebauungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die in zweiter Reihe vorgesehenen Gebäude bedarf es keiner ähnlichen Regelung, da diese Flächen nicht im öffentlichen Raum präsent sind.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte. Die festgesetzte Grundfläche von 180qm inklusive Terrassen gewährleistet, dass knapp die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht grundsätzlich das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets wird je begonnene 400qm Baugrundstück ein Pflanzgebot für einen standortgerechte Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (bzw. als Obstbaum 10-12 cm) vorgesehen, ein Baumstandort soll in der Nähe der Verkehrsfläche liegen (Pflanzgebot A1). Damit wird gewährleistet, dass im öffentlichen Raum eine „grüner“ Eindruck entsteht. Auf die Angabe des zweiten Standorts wird verzichtet, um den privaten Bauherren weitgehende Freiheit bei der Freiflächengestaltung zu erhalten.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sollen daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung bleiben unzulässig.

Gestaltung

Gestalterisch ist es gewünscht, dass sich die Neubebauung an dem Bestand der bebauten Ortslage in einem gewissen Rahmen anpasst. Im Wesentlichen fasst die Gemeinde hierfür Vorgaben zu Dachgestaltung und -material ins Auge. Gebäude mit Hauptnutzungen (Wohngebäude) sind geprägt durch ziegelgedeckte Steildächer, während die Nebenanlagen (Ställe) eher mit flach geneigten Dächern versehen sind. Festsetzungen werden lediglich für die Hauptanlagen vorgesehen, da die Nebenanlagen / Garagen quantitativ auf Grund der Regelungen zu Nebenanlagen / Garagen nicht so in Gewicht

fallen werden, wie die Wohngebäude.

Die hinzutretenden Hauptgebäude sollen gestalterisch den Charakter der ländlichen örtlichen Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorgesehenen Dachneigungen einen Spielraum von 15-50 Grad. Weiche Dacheindeckungen (Rohr) gibt es nicht in Lobkevitz und benötigen auch eine größere Dachneigung, sodass diese mit der Planung nicht vorgesehen sind. Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, womit das ortsübliche Spektrum geringfügig erweitert ist. Farblich werden die Dachdeckungen ebenfalls auf ein bestehendes Spektrum von grau-, anthrazit- bis rot-braun-farbene Dachziegel eingegrenzt.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt. Dadurch bleibt das Dach als primäres Bauteil gut erkennbar. Dazu dient auch die Regelung für Dacheinschnitte, die zu First und Traufe einen Abstand von jeweils mind. 1,0 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten sollen. Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnittes (Traufbereich) dürfen aus dem oben genannten Grund nicht unterbrochen werden.

Bezüglich der baulichen Gestaltung werden die genannten örtlichen Bauvorschriften als ausreichend angesehen. Weitere Vorgaben sind nicht vorgesehen, vielmehr sollen auch die individuellen gestalterischen Wünsche nicht eingeschränkt werden.

Ergänzt werden die baulichen Gestaltungsvorschriften mit Festsetzungen zu Einfriedungen und Gehölzpflanzungen, und zwar lediglich gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Lebende Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits in der Ortslage und sollen auch für die Neubauten im Sinne einer gestalterischen Vereinheitlichung der Ortslage vorgesehen werden. Die maximale Heckenhöhe ist so gewählt, dass einem möglichen Bedürfnis nach Nicht-Einsehbarkeit Rechnung getragen wird und andererseits aber auch keine vollständige Abschottung gegenüber dem öffentlichen Raum gegeben ist. Neben lebenden Einfriedungen (Hecken) können auch Einfriedungen aus Holz oder Friesenwälle aus Findlingen verwendet werden. Damit soll das Spektrum auf weitere ländliche Gestaltungsmaterialien und auch individueller Gestaltungswünsche erweitert werden.

Die Einfriedungen können unterbrochen werden zum einen aus funktionalen Gründen für die Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Hier wird eine Zuwegung in der Summe von 4,0m als ausreichend für PKW und Fußweg angesehen.

Zusätzliche Unterbrechungen sind für Baumstandorte möglich. Bei der Festsetzung von Bäumen handelt es sich grundsätzlich um Ausgleichsmaßnahmen, die jedoch auf Grund des Planungsstands als Vorentwurf (§§ 3 und 4 Abs.1 BauGB) noch nicht näher definiert sind. Jedoch haben sie auch einen gestalterischen Aspekt, der sich im Standort ausdrückt. Die tatsächlichen Baumstandorte können von denen in der Planzeichnung vorgesehen Standorten insofern abweichen, als dass die Bäume zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche liegen müssen und somit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen und von den Grundstücken als Adressbildung genutzt werden.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im Planbereich um bis zu 1.209 qm zu.

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung Fläche A*	zulässige. Versiegelung Fläche B*	zulässige. Versiegelung ges.	Versiegelung Bestand	Versiegelung neu
WA	ca. 8.502 qm	ca. 1.980 qm	ca. 1.890 qm	ca. 1.260 qm	3.240 qm	2.031 qm	ca. + 1.209qm
Verkehrsflächen Bestand	ca. 1.851 qm	1.851 qm	ca. 1.851 qm	ca. 1.851 qm		ca. 1.518 qm	ca. +/- 0 qm
Gesamtgebiet	ca. 10.353 qm	ca. 1.980 qm				ca. 3.549 qm	ca. 1.209 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Gemeindestraßen. Die einzelnen Zufahrten sind grundstücksbezogen herzustellen. Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) sind nicht erforderlich. Sollten doch Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, so ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Für die Zufahrten an der Kreisstraße ist eine gesonderte Zustimmung bei Fachgebiet Tiefbau einzuholen.

Lobkevitz ist über eine Bushaltestelle in den ÖPNV eingebunden. Diese liegt im Bereich der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich und ist innerhalb dessen nicht gesondert dargestellt. Im Zuge der Neuplanung ist die Lage zu überprüfen und gegebenenfalls innerhalb der Verkehrsfläche neu zu bestimmen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

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 abzuschließen.

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.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen (auch Erschließungsstraßen) abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem ZWAR. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer

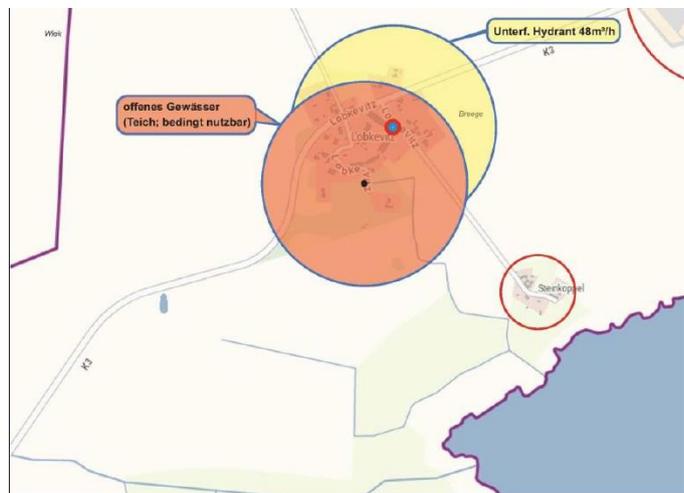


Abbildung 08: Löschwasserversorgung Lobkevitz, Neu Lobkevitz, Steinkoppel

(gelber Kreis: Wasserentnahme über Unterflur-Hydranten mit 48 m³/h, begrenzt für die Feuerwehr, Radius 300m (Erstversorgung), roter Kreis: defekte / eingeschränkt nutzbare für die Versorgung wichtiger Löschwasserstelle, Radius 300m; Quelle: ISBM, Brandschutzbedarfsplan – Gemeinde Breege, 2020)

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 vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wäre die Errichtung einer technischen Anlage zur Ableitung des Regenwassers möglich. Dies ist dann in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit dem Zweckverband vertraglich abzusichern. 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 Gemeinde bevorzugt es jedoch, dass Niederschlagswasser dort zu versickern, wo es anfällt. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Planung daher eine Baugrunduntersuchung zum Nachweis der Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit beauftragt. Im Ergebnis hat die Untersuchung gezeigt, dass trotz ausschließlich bindiger Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels im Untergrund sowie temporär hohen Grund- und Schichtenwassers die Versickerung des Niederschlagswassers von zukünftig im B-Plangebiet überbauten Flächen möglich ist. (Gutachten s. Anhang)

Es kann jedoch nur die Muldenversickerung mittels des humosen Oberbodens zur Anwendung kommen. Allerdings fehlt die üblicherweise als humoser Oberboden vorhandene Mutterbodendeckschicht. Es sind flächendeckend Auffüllungen vorhanden, die gegenüber Mutterboden mitunter einen geringeren Humusgehalt besitzen. Eine entsprechende Deckschicht humosen Oberbodens muss in den Rasenmuldenbereichen erst aufgetragen werden.

Derartige Sonderlösungen müssen speziell geplant werden. Dies stellt auch höhere Anforderungen an die zukünftigen Nutzer und sollte daher speziell im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Es wird daher festgesetzt, auf jedem Grundstück 15 cm tiefe Sickermulden auf 40 m² neben den überbauten Flächen zu realisieren (gilt für 200 m² überbaute Fläche). Entsprechend der Anordnung der baulichen Anlagen können die 40 m² auch auf mehrere Sickermulden aufgeteilt werden. Eine Prinzipskizze für Sickermulden als Auszug des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist dem Gutachten als Anhang 7 beigefügt. Als Oberboden in Sickermuldenbereichen ist humoser Sand mit einem Schluffgehalt (Kornfraktion 0,002 bis 0,063 mm) von maximal 15 Ma.-% und einem Humusgehalt ≥ 3 Ma.-% zu gewährleisten (nahezu überwiegend vermutlich als Fremdmaterial).

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.

Eine Versorgung mit Elektroenergie 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.

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

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.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Sackgassen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. 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 einer Wohnnutzung gegenüber einer touristischen Zweckentfremdung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit untergeordneter Beherbergung 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 -pflgearbeiten 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 aber seit über 7 Jahren aufgegeben worden ist. Es bestehen im Baugebiet keine Baurechte für reguläre bauliche Nutzungen.

Da im Plangebiet derzeit keine Neubebauung zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem

den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen einer Wohnnutzung (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet *Wohnen mit Beherbergung* wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der weiteren Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären. Mit der vorstehenden Nutzungsausweisung sowie der Beschränkung auf eingeschossige Einfamilienhäuser nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe. Angesichts der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan war für die Anlieger erkennbar, dass eine Arrondierung entsprechend der Siedlungsflächen mittelfristig möglich ist.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht zusätzlicher Verkehr, der über die vorhandenen Straßen geführt werden muss. Angesichts der geringen Größe einer Ergänzung mit nur ca.10 bis 11 Gebäuden bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering, so dass sich das Verkehrsaufkommen insgesamt nicht erheblich ändert.

Ostseebad Breege, Juni 2023

Anhang:

- Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 "Lobkevitz" Gemeinde Ostseebad Breege, Biologische Studien - Thomas Frase, 2022
- Dokumentation der Kartierung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 "Lobkevitz" Gemeinde Ostseebad Breege, Biologische Studien - Thomas Frase, 2022
- Baugrunduntersuchung. Versickerung von Niederschlagswasser B-Plan Lobkevitz – IB Weiße 2023



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
18439 Stralsund, Fährstraße 7
Tel. 03831 3093636
info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de

Seebad Gemeinde Breege
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“
Umweltbericht

Stand: 07.02.2024

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

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....	4
2.1	UNTERSUCHUNGSRAUM.....	4
2.2	KURZDARSTELLUNG DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS	4
3	VORGABEN UND ZIELE ÜBERGEORDNETER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN. 5	5
3.1	FACHGESETZE UND EINSCHLÄGIGE VORSCHRIFTEN	5
3.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHPLÄNEN	7
3.3	SCHUTZGEBIETE	8
4	NATÜRLICHE BEDINGUNGEN, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	8
4.1	NATURRAUM/ RELIEF	8
4.2	BODEN.....	8
4.3	FLÄCHE	9
4.4	GRUNDWASSER/ OBERFLÄCHENWASSER/ KÜSTENGEWÄSSER.....	10
4.5	KLIMA/ KLIMAWANDEL/ LUFTQUALITÄT	10
4.6	VEGETATION / BIOTOPE/ BAUMBESTAND	11
4.7	FAUNA	14
4.8	SCHUTZGEBIETE	17
4.9	LANDSCHAFTSBILD	18
4.10	MENSCH/ GESUNDHEIT/ BEVÖLKERUNG	18
4.11	STÖRFALL / ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	19
4.12	KULTUR- UND SACHGÜTER / HISTORISCHES ERBE.....	19
5	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	19
5.1	EINGRIFFSERMITTLUNG.....	19
5.2	KOMPENSATION DER EINGRIFFE	23
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	24
6.1	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	24
6.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	24
6.3	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	26
6.4	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG.....	26
6.5	GEPLANTE MAßNAHME ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
7	ZUSAMMENFASSUNG	28
8	QUELLENVERZEICHNIS	29



2 Beschreibung der Planung

2.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 28 „Lobkevitz“ befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortschaft Lobkevitz des Seebades Gemeinde Breege, Gemarkung Lobkevitz, Flur 2 und 5 und umfasst anteilig die Wirtschaftsflächen und -gebäude der ehemaligen Gutsanlage Lobkevitz in der Ortsmitte. Die nachfolgenden Flurstücke werden in Anspruch genommen:

- Flur 2: 7/3
- 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 knapp 1,04 ha. Sie wird im Westen, Süden und Osten durch Siedlungsflächen begrenzt; im Norden begrenzt die Kreisstraße K3 das Plangebiet.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabengebiet) beschränkt. Bei Bedarf werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Waldflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung sollen insgesamt ca. 11 Bauplätze für Wohngebäude entwickelt werden. Ziel ist die Ermöglichung einer sich in das Siedlungsgefüge eingliedernden Wohnnutzung, die vorrangig der lokalen Bevölkerung zugeordnet ist und eine Nutzung als Ferienwohnung nahezu vollständig ausschließt. Durch die Bebauung einer zentral gelegenen Brachfläche wird ein städtebaulicher Missstand einer ortsbildprägenden Lage behoben, was zur allgemeinen Steigerung der örtlichen Lebens- und Wohnumfeldqualität führt.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens.

Nutzung	Fläche (Planung)	zulässige Grundfläche Gebäude	Versiegelung (Planung)	Versiegelung (Bestand)	Versiegelung (Veränderung)
SO-Gebiet Wohnen mit Beherbergung <i>ges. (§19 Abs. 4 BauNVO)</i>	ca. 8.502 m ²	ca. 1.980 m ²	3.240 m ²	2.031 m ²	ca. + 1.209 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.851 m ²	-	-	ca. 1.518 m ²	-
Gesamtgebiet	10.353 m²	1.980 m²	3.240 m²	ca. 3.549 m²	ca. +1.209 m²

Insgesamt werden gut ca. 1,04 ha Plangebiet mit einer voraussichtlichen zulässigen Grundfläche (Wohnbebauung/ Gebäude) von 3.240 m² überplant.



3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

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.

Das Vorhaben soll im Ortskern des Ortsteils Lobkevitz realisiert werden. Anteilig ist das Plangebiet bereits bebaut (ehemalige Stall- und Wirtschaftsgebäude des Guts Lobkevitz) oder versiegelt (ehemaliger Wirtschaftshof). Zudem befinden sich Zierrasenflächen und Siedlungsgebüsche auf ebenfalls ehemals genutzten Flächen. Das Vorhabengebiet ist vollständig von weiterer dörflicher Nutzung umgeben (Wohn- und Ferienhäuser, Verkehrsflächen), außerhalb des Ortsteils grenzen landwirtschaftliche Flächen mit überwiegend intensiver Nutzung an. Eine Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Zuge des Vorhabens angepasst. Im Bereich des Plangebiets werden Sondergebietsflächen SO Wohnen mit Beherrschung ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem angepassten Flächennutzungsplan heraus entwickelt und entspricht dessen Vorgaben.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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).

Das Vorhaben führt großflächig zu einer Nutzungsänderung (frühere landwirtschaftliche Nutzung wird zur Wohnnutzung). Die geplanten Nutzungen insgesamt entsprechen der umliegenden Bestandsnutzung (einzeilige Wohnbebauung entlang der zentralen Dorfstraßen und Nebenstraßen) innerhalb des Ortsteils und fügen sich daher in den Siedlungsbestand ein. Einer Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch die Nutzung einer baulich vorgeprägten, straßenbegleitenden Fläche vorgebeugt. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt, der dörfliche Siedlungscharakter bleibt erhalten bzw. wird durch die Ermöglichung einer ergänzenden Bebauung entlang der Dorfstraße im positiven Sinne komplettiert.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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.

Zum Vorhaben liegt ein AFB vor (Büro BSTF, Rostock, 30.11.2022). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände werden im Artenschutzfachbeitrag erläutert.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

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.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde erfasst. Zur Umsetzung des Vorhabens sind Fällungen von Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebietes notwendig. Alle zu erhaltenden Bäume sind während potenzieller Bautätigkeiten vor mechanischen und anderen Beschädigungen zu schützen.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

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.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Eine direkte, bauliche Betroffenheit von Biotopen kann daher ausgeschlossen werden. Mittelbare Betroffenheiten von nahen Biotopen sind angesichts der Vornutzung, der umgebenden Bestandsnutzungen und der sich lediglich geringfügig erhöhenden Wohnnutzung bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ersichtlich.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

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.

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen, weder direkt noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Waldflächen. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb der Waldabstandsgrenze (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

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.

Das Plangebiet umfasst die Brachfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes und ist baulich vorgeprägt. Das Flächenrecycling entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

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.

Auf Grund der Entfernung zum nächsten Küstengewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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).

Es wird angestrebt, das Niederschlags- und Oberflächenwasser überwiegend auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Gegebenenfalls wird eine zusätzliche zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlage mit einer Einleitung in ein natürliches Gewässer (lokales Grabensystem) erforderlich.

Anfallendes Schmutzwasser kann durch einen Anschluss an die nördlich verlaufende Schmutzwasserdruckleitung (zum nordöstlich liegenden Klärwerk Lobkevitz) entsorgt werden. Hierfür ist die Verlegung von Freispiegelkanalisation zur inneren Erschließung des Plangebietes und der Bau eines Pumpwerks mit entsprechen langer Druckleitung notwendig.

3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

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 Regionalentwick-*

lung 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 Umsetzungsmöglichkeit des Vorhabens ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren angepasst werden.

Landschaftsplan

Für das Seebad Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist bezüglich der Siedlungsflächenweisung 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.

3.3 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)

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb jeglicher nationaler Schutzgebietskulissen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1 Naturraum/ Relief

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

Das Gelände ist überwiegend eben bis flachwellig bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 8,8 m NHN.

4.2 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. Besondere geologische Formationen

(z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. 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 Bauschutt (Betonreste, Ziegelsteine, Sand, Metallschrott) überlagert. Zudem befinden sich innerhalb der Gebäude noch Überreste der ehemaligen, landwirtschaftlichen Nutzung. Im Hinblick auf die frühere Nutzung sind versteckte Stickstoffsinken in den Böden der ehemaligen Gutsanlage nicht auszuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

In den versiegelungsfreien Bereichen des Vorhabengebietes sind die Bodenfunktionen weitestgehend intakt bzw. wiederhergestellt. Sie stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna dort nahezu uneingeschränkt zur Verfügung, gleiches gilt für die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. In den versiegelten und bebauten Bereichen liegen teils erhebliche Einschränkungen der Nutzungsfunktion des Bodens hinsichtlich Flora/ Fauna und Archivfunktion vor.

Im Bereich der Bestands- und Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) kommen. Auf Grund der verhältnismäßig gering ausfallenden Neuversiegelung von ca. 1.209 m² (Wohnbebauung, Verkehrserschließung/ Nebengelasse) sind diese Beeinträchtigungen als ebenso gering einzustufen. Die geplanten Neuversiegelungen finden vollständig im Bereich der früheren Gutsanlage statt, Abweichungen vom natürlichen Bodengefüge sind bereits flächig vorhanden. Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Wohnbebauung) ist während der Bauzeiten mit den üblichen Begleiterscheinungen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen), Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Das Vorhaben sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

4.3 Fläche

Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als dörfliche Brache mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (Viehhaltung, allgemeine Landwirtschaft) dar. Anteilig wurde ein Teil der früheren Gutsfläche in artenarme Rasen- und Wiesenfläche umgewandelt. Vereinzelt befinden sich Obst- und andere Laubgehölze innerhalb und randlich des Vorhabengebiets. Großteilig ist das Areal versiegelt (Wirtschaftshof, Zufahrten) und bebaut (ehemalige Stallanlagen und Wirtschaftsgebäude). Auf Grund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen und der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Siedlungsgefüge, kann die Fläche insgesamt als deutlich anthropogen vorgeprägt und daher geringwertig – im Vergleich zu einer unbebauten, naturnahen Freifläche – bewertet werden.

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.

4.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer

4.4.1 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. Belastungen des Gewässerkörpers, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, liegen nicht im schädlichen Maße vor. Innerhalb des Plangebiets steht ein weichselzeitlicher Geschiebemergel (NH2), den Grundwasserleiter bilden glazifluviatile Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Es besteht ein potenziell nutzbares Darangebot. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 42,1 mm/a. Hydraulische Einschränkungen bestehen hinsichtlich einer lithologisch ungünstigen Ausbildung des Grundwasserleiters und lokalen Mächtigkeitsschwankungen der Bedeckung des Grundwasserleiters. Angesichts der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m gilt der Grundwasserleiter aber grundsätzlich als bedeckt, die Geschütztheit wird mit *hoch* angegeben.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bauungen nicht abzusehen.

4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht bekannt. Die südlich des Vorhabengebietes verlaufenden Gräben 17:990216015 und 17:0:08/02 übernehmen indirekt die Funktion der Entwässerung des Vorhabengebietes, da sie für die gesamte Ortslage Lobkevitz das anfallende und nicht versickernde Niederschlags- und Oberflächenwasser nach Süden in Richtung *Breeger Bodden* ableiten. Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

4.4.3 Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. Die kürzeste Entfernung zum *Breeger Bodden* im Südosten beträgt ca. 850 m.

Eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

4.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Vorhabengebietes und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer. Der *Breeger Bodden* als berichtspflichtiges Gewässer befindet sich in ca. 850 m Entfernung in südöstlicher Richtung.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässern gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

4.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Insel Rügen und gehört großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kälteste Monat ist der

Februar mit $-0,3^{\circ}\text{C}$, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Auf Grund der küstennahen Lage (ca. 850 m Luftlinie bis zum *Breeger Bodden*, ca. 3 km bis zum *Wieker Bodden* und ca. 4,2 km bis zur *Tromper Wiek*) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutungsvolle, klimatische Funktion. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt, auf Grund seines geringen Umfangs, zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak und NMVOC. Es liegen keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffbelastungen der Luft im Bereich des Plangebiets vor.

Das Vorhaben hat die Errichtung von Wohnhäusern zum Ziel. Die sich daraus potenziell ergebende Erhöhung des Verkehrsaufkommens gliedert sich in das allgemeine Verkehrsaufkommen der Region ein und kann als gering betrachtet werden. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

4.6 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. An der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine Reihe aus Einzelbäumen, die jedoch auf Grund ihrer Länge nicht als Baumreihe/ Allee gewertet werden kann.

Der Einzelbaumbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung miterfasst und setzt sich innerhalb des Plangebiets bzw. dessen unmittelbarer Umgebung wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Baumbestand innerhalb des Vorhabengebietes

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang ^[2]	Schutz- sta- tus ^[3]
1	<i>Fraxinus excelsior</i>	181	12	Totholz, überwallte Astausbrüche	F	§ 18
2	<i>Tilia spec.</i>	229	11	-	F	§ 18
3	<i>Populus alba</i>	36, 42, 62, 66	8	4-stämmig/ Zwiesel an Basis	F	-
4	<i>Populus alba</i>	283	22	Totholz, leicht schräg	F	-
5	<i>Tilia spec.</i>	220	18	Totholz	F	§ 18
6	<i>Tilia spec.</i>	219	16	Totholz, Rindenschäden/ schwarzer Ausfluss, Höhlungen	F	§ 18
7	<i>Populus spec.</i>	32, 36, 45, 45, 60, 70, 78	9	7-stämmig/ Zwiesel an Basis	F	-
8	<i>Prunus avium</i>	82	6	Stammschäden an Basis, Krone einseitig	F	-
9	<i>Tilia spec.</i>	97	7	-	F	-
10	<i>Crataegus spec.</i>	76	5	Zwiesel auf 0,3 m, als Stamm ausgebildet	F	-
11	<i>Malus domestica</i>	35, 40	5	zweistämmig, leicht schräg	F	-
12	<i>Crataegus spec.</i>	66	5	besetztes Nest, als Stamm aus- gebildet	F	-
13	<i>Prunus avium</i>	62	6	leicht schräg	F	-
14	<i>Prunus avium</i>	110*	6	Zwiesel an Basis/ 2 Stämme verschlungen	F	-
15	<i>Tilia spec.</i>	157	9	Totholz, Krone eingeschränkt	E	§ 18
16	<i>Populus spec.</i>	237	12	Totholz, Krone eingeschränkt, Mulm, Stammschäden (Schäd- linge)	F	-
17	<i>Prunus avium</i>	70	6	Stammschäden mit Saftfluss	F	-
18	<i>Pyrus communis</i>	200*	8	mehrstämmig/ Zwiesel an Basis	F	-

^[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

^[2] E = Erhalt F = Fällung

^[3] § 18 = gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

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 die nachfolgend aufgelisteten gesetzlich geschützten Biotope:

- RUE00679 Hecke, überschirmt; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,1136 ha; Entfernung: ca. 125 m
- RUE00682 permanentes Kleingewässer; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche: 0,0273 ha; Entfernung: ca. 120 m
- RUE00685 Hecke; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,0618 ha; Entfernung: ca. 160 m
- RUE00688 Hecke; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,0220 ha; Entfernung: ca. 135 m
- RUE00689 Hecke; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,5442 ha; Entfernung: ca. 195 m

Auf Grund der Entfernungen und der bestehenden Beeinträchtigungen durch die umgebende Wohnnutzung und den Straßenverkehr kann von keiner vorhabenbedingten Zustandsverschlechterung für die gesetzlich geschützten Biotop- und Baumbiotopausgangspunkte ausgegangen werden.

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung am 04.05.2023 und wurde gemäß der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013/ Heft 2) durchgeführt.

Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebietes kartiert:



Abbildung 2: Biotoptypen- und Baumkartierung (rot: Fällung; grün: Erhalt) innerhalb des Vorhabengebietes unmaßstäblich

Legende:

FGY – 4.5.4 Graben, trockengefallen oder zeitweise wasserführend, intensive Instandhaltung

PHX – 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

PEG – 13.3.1 Artenreicher Zierrasen

PER – 13.3.2 Artenarmer Zierrasen

OVD – 14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg

OVF – 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg

OVW – 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

OVL – 14.7.5 Straße

OBD – 14.11.2 Brachflächen der Dorfgebiete

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Eingriff in den Großteil der hier dargestellten Biotoptypen. Der flächige Eingriff wird gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) bewertet.

4.7 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. Vor allem Gehölz- und Gebäudebrüter sowie gebäudebewohnende Fledermäuse sind zu erwarten. Hinzu kommen potenzielle Habitatgewässer für Amphibien in der unmittelbaren Umgebung (500 m) des Vorhabengebietes. Im Rahmen einer detaillierten Gebietsuntersuchung wurde im November 2022 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) von Dipl.-Biologe Thomas Frase vorgelegt. Im Ergebnis der vorausgegangenen Kartierungen konnten Nutzungsspuren und Nachweise verschiedener Brutvogelarten (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling) nachgewiesen werden. Potenzielle Vorkommen weiterer Arten (u.a. Ringeltaube, Bachstelze, Amsel) sind stark zu vermuten. Zudem konnten Nachweise für jagende Zwergfledermäuse erbracht werden, in den Gebäuden wurden Nahrungsreste und Kotkrümel nachgewiesen. Somit ist zumindest eine temporäre Jagd- und Quartiersnutzung des Vorhabengebietes durch Fledermäuse nicht auszuschließen. Ergänzend sind Wanderbewegungen von Amphibien auf Grund von umgebenden Kleinstgewässerstrukturen nicht auszuschließen.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden:

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beisein der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit

der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

Begründung Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 3

Maßnahme Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 4

Maßnahme Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (SCHMID et al. 2012).

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 5

Maßnahme Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien

- sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln und
- ist der Baustellenbereich an der West-, Ost- und Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Amphibien

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme E 1

Maßnahme Installation von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden der Umgebung nach folgenden Kriterien:

- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier – www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier,
- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier – www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier_1,
- südliche bis südwestliche Exposition,
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Abbrucharbeiten.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Fledermäuse

CEF-Maßnahme E 2

Maßnahme Installation von 4 Fledermausquartieren in den umliegenden Gehölzen nach folgenden Kriterien:

- 2 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm,
- 2 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 14 mm,
- Anbringen in unterschiedlichen Höhen > 5m (Schutz vor Vandalismus),
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand),
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Fledermäuse

CEF-Maßnahme E 3

Maßnahme Ersetzen der vorhandenen Brutplätze der Mehlschwalbe durch Installation von insgesamt 54 Nisthilfen an einem geeigneten Standort im Umfeld des Plangebiets. Diese Maßnahme muss vor Abbruch der Gebäude abgeschlossen und funktionsfähig sein.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Rauchschnalbe

CEF-Maßnahme E 4

Maßnahme Installation von 4 Nistkästen für Höhlenbrüter nach folgenden Kriterien:

- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton – z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt),
- Anbringen in Höhen > 4m (Schutz vor Vandalismus),
- südliche bis südwestliche Exposition,

- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
- Installation im Umfeld des Eingriffs,
- Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Höhlenbrüter

CEF-Maßnahme E 5

Maßnahme Installation von insgesamt 8 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton für die Arten Hausrotschwanz bzw. Bachstelze an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Hausrotschwanz, Bachstelze

CEF-Maßnahme E 6

Maßnahme Installation von insgesamt 40 artgerechten Nisthilfen aus Holzbeton für die Art Haussperling an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Haussperling

CEF-Maßnahme E 7

Maßnahme Ersetzen der Brutplätze der Rauchschwalbe durch Herrichtung von Räumlichkeiten mit mindesten 50 m² Raumfläche und einer Deckenhöhe von mindestens 2 m im Umfeld des jetzigen Brutstandorts. Die genaue Ausführung mit Nisthilfen und Sichtschutzbrettern und der Standort sind mit der UNB abzustimmen. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude bzw. bei Abbruch nach Ende der letzten Brutperiode vor Beginn der nächsten Brutperiode (11. April) abgeschlossen und funktionsfähig sein.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Rauchschwalbe

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

4.8 Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet. Das dichteste internationale Schutzgebiet (DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*) befindet sich in ca. 700 m in südöstlicher Richtung.

Zudem befindet sich das Vorhabengebiet vollständig außerhalb der Kulissen von nationalen Schutzgebieten.

4.9 Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum *Wittow* (Nr. II 6-6) der Stufe *mittel bis hoch* (Stufe 3) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei große Teile der Halbinsel Wittow und erstreckt sich von Putgarten über Altenkirchen bis fast nach Dranske sowie im Süden bis zur Wittower Fähre. Dabei überwiegt eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung, stellenweise erscheint die Landschaft vollständig ausgeräumt. In den Siedlungen konzentriert sich der Fremdenverkehr in Form von Ferienwohnungen und Freizeitangeboten/ Tourismuseinrichtungen. Innerhalb der Landschaft stellen vor allem die teils alleegesäumten Landstraßen und sonstige Verkehrswege deutliche Zäsuren dar, Wälder treten nur vereinzelt auf.

Das Vorhabengebiet umfasst die Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie frühere Wirtschaftsflächen des landwirtschaftlich betriebenen Guts Lobkevitz. Im Landschaftsbild dominieren die beiden leerstehenden und größtenteils baufällig-ruinösen ehemaligen Stall- und Wirtschaftsgebäude. Im Nordosten befinden sich einige dominante Bäume mit größeren Stammumfängen. Das Gesamtensemble steht nicht unter Denkmalschutz.

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. Dies entspricht den Vorgaben einer Minimierung der Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeanspruchten, naturnahen Freiflächen und trägt zur Verbesserung des Gesamtlandschaftsbildes bei.

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.

4.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Vorhabengebiet selbst liegt als Brache einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung im Zentrum des Ortsbildes von Lobkevitz. Die angrenzenden Flächen sind zu Wohnzwecken bebaut bzw. dienen dem Straßenverkehr. Dem Vorhabengebiet wird keine besondere Erholungsfunktion zugewiesen. Südlich des ehemaligen Gutshauses befindet sich der alte Gutspark Lobkevitz, welcher grundlegend eine Erholungsfunktion aufweist. Weitere größere Parkanlagen, Wälder mit Erholungsfunktion oder spezielle Gesundheits- oder Erholungseinrichtungen sind in der Ortschaft Lobkevitz nicht vorhaben. Eine Erholungsfunktion für Gäste der ebenfalls angrenzenden Ferienwohnungen im Süden geht vom Vorhabengebiet nicht aus.

Das Vorhaben sieht die positive Entwicklung einer für Bewohner, Gäste und Durchreisende zentral gelegenen Fläche innerhalb von Lobkevitz vor. Die geplante Zulässigkeit von Wohnen mit Beherbergung bietet insbesondere ortsansässigen Familien die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen. Für Bewohner und Gäste des Seebades Gemeinde Breege, speziell der Ortschaft Lobkevitz, bedeutet die

Beseitigung der landwirtschaftlichen Brache eine ästhetische Aufwertung der für die Wohnnutzung bestens geeigneten Ortsmitte sowie einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität. Der bestehende Gutsпарк mit seiner Erholungsfunktion wird vom Vorhaben nicht berührt.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Vorhabengebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

Das Vorhaben führt zu einer Veränderung der Bebauung und der Versiegelung innerhalb des Plangebietes. 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.

4.11 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.

Es verstärken sich weder Risiken für die Menschliche Gesundheit (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) noch die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.12 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.) vorhanden. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten 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. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.U. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich.

Ein Baumschutzsatzung mit speziellen Regelungen zum lokalen Schutz des Baumbestandes besteht für das Seebad Gemeinde Breege nicht.

Nach derzeitigem Stand sind 17 Baumfällungen notwendig, um das geplante Vorhaben umzusetzen:

Tabelle 3: Zu fällender Baumbestand innerhalb des Vorhabengebietes.

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang	Schutz- sta- tus ^[2]
1	<i>Fraxinus excelsior</i>	181	12	Totholz, überwallte Astausbrüche	F	§ 18
2	<i>Tilia spec.</i>	229	11	-	F	§ 18
3	<i>Populus alba</i>	36, 42, 62, 66	8	4-stämmig/ Zwiesel an Basis	F	-
4	<i>Populus alba</i>	283	22	Totholz, leicht schräg	F	-
5	<i>Tilia spec.</i>	220	18	Totholz	F	§ 18
6	<i>Tilia spec.</i>	219	16	Totholz, Rindenschäden/ schwarzer Ausfluss, Höhlungen	F	§ 18
7	<i>Populus spec.</i>	32, 36, 45, 45, 60, 70, 78	9	7-stämmig/ Zwiesel an Basis	F	-
8	<i>Prunus avium</i>	82	6	Stammschäden an Basis, Krone einseitig	F	-
9	<i>Tilia spec.</i>	97	7	-	F	-
10	<i>Crataegus spec.</i>	76	5	Zwiesel auf 0,3 m, als Stamm ausgebildet	F	-
11	<i>Malus domestica</i>	35, 40	5	zweistämmig, leicht schräg	F	-
12	<i>Crataegus spec.</i>	66	5	besetztes Nest, als Stamm aus- gebildet	F	-
13	<i>Prunus avium</i>	62	6	leicht schräg	F	-
14	<i>Prunus avium</i>	110*	6	Zwiesel an Basis/ 2 Stämme verschlungen	F	-
16	<i>Populus spec.</i>	237	12	Totholz, Krone eingeschränkt, Mulm, Stammschäden (Schäd- linge)	F	-
17	<i>Prunus avium</i>	70	6	Stammschäden mit Saftfluss	F	-
18	<i>Pyrus communis</i>	200*	8	mehrstämmig/ Zwiesel an Basis	F	-

[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

[2] § 18 = gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Insgesamt sind 4 der zu fällenden Einzelbäume kompensationspflichtig zu ersetzen. Gemäß § 18

NatSchAG M-V und Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein Gesamtkompensationsumfang von **8 Einzelbäumen**, wovon mindestens 4 Bäume in Realkompensation zu erbringen sind.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018) auf Basis der gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013) erfassten Biototypen.

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
---------------------------------------	---	--	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biototypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biototypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biototypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biototypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biototypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).	

Den betroffenen Biototypen PER, OVD, OVF, OVW und OBD wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund der unterschiedlichen Bestandsversiegelungen sind auch die anzuwendenden Biotopwerte unterschiedlich gewählt. Sie rangieren im Bereich von 0,1 (OBD) über 0,4 (OVW) und 0,9 (OVD) bis 1,0 (PER). Die Flächen der Biototypen OVF, OVL, PEG und FGY sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. liegen Durchführung des Vorhabens in nahezu unveränderter Form vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Dem betroffenen Biototyp PHX wird die Wertstufe 1 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 entspricht.



Ergänzend zum Biotopwert wird die direkte Umgebung des Vorhabengebiets in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand der Vorhabenfläche zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber der Lage des Vorhabengebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten oder besondere Freiraumstrukturen, weshalb ein Grundwert von 1,00 angenommen wird. Auf Grund der Lage des Vorhabengebiets innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils Lobkevitz kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Vorhabengebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 0,75 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	1.224,71	1	1,5	0,75	1.377,80
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	3.449,23	0	1,0	0,75	2.586,92
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	14.7.1	110,00	0	0,9	0,75	74,25
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	14.7.4	1.764,00	0	0,4	0,75	529,20
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	1.951,69	0	0,1	0,75	146,38
Gesamt		8.499,63				4.714,55

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs sind keine Flächen von Biototypen mit der Wertstufe 3 vorhanden. Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Innerhalb des Vorhabengebietes sind derzeit ca. 3.549 m² vollversiegelt. Die Vollversiegelung besteht in Form von Gebäuden mit Betonfundamenten oder verlegten Betongroßplatten mit geringem Fugenanteil.

Trotz der großflächig geplanten Abbruch- und Rückbauarbeiten wird es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung in Höhe von 1.209 m² kommen. Aus den zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich folgende Rechnung:

1.209,00 m ²	x	0,5	=	604,50 [m ² EFÄ]
0,0 m ²	x	0,2	=	0,00 [m ² EFÄ]
gesamt:				604,50 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
4.714,55		0,0		604,50		5.319,05

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **5.320 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

5.2 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Zur Kompensation des Eingriffs in den lokalen Einzelbaumbestand sind insgesamt **8 Einzelbäume** zu pflanzen. Davon sind mindestens 4 Bäume in Realkompensation zu erbringen, die verbleibenden 4 Bäume können durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden 8 Einzelbäume zur Pflanzung innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzt. Die Pflanzstandorte sind jeweils straßenseitig ausgewählt worden um eine einheitliche Grundstücksfront und somit ein ortstreu Gesamtbild zu erzeugen. Die Pflanzungen sollen auf den einzelnen Grundstücken realisiert werden. Externe Pflanzflächen werden nicht benötigt.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von **5.320 m² EFÄ** wird über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* erbracht. Vorgeschlagen wird das Ökopunktekonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 439.266 verfügbare Ökopunkte (Stand 12.05.2023). Der Bedarf im Umfang von 5.320 m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Die Abbuchung vom Ökopunktekonto ist seitens des Bauherren gegenüber der Gemeinde bzw. der UNB nachzuweisen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 5.320 m² EFÄ wird damit vollständig kompensiert.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (dörfliche Brachfläche/ intensiv gepflegter Rasenfläche) beibehalten. Eine Arrondierung der Siedlungsbereiche am Standort des ehemaligen Gutshofs bleibt dem Ortsteil Lobkevitz damit verwehrt. Eine vollständige Integrierung der ungenutzten Brachfläche in das Siedlungsgefüge des Ortsteils hinein kann nicht erfolgen, der bauliche Missstand der ruinösen Gebäude bleibt erhalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

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.

Gemäß den Aussagen des Artenschutzfachbeitrags sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) bzw. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (CEF) durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beisein der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
- V 2** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.
- V 3** Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Brutn von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

- V 4** Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (SCHMID et al. 2012).
- V 5** Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien
- sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln und
 - ist der Baustellenbereich an der West-, Ost- und Südseite durch einen Amphibien-schutzzaun abzusperren.

CEF-Maßnahmen

- E 1** Installation von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden der Umgebung nach folgenden Kriterien:
- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier – www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier,
 - 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier – www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier_1,
 - südliche bis südwestliche Exposition,
 - Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Abbrucharbeiten.
- E 2** Installation von 4 Fledermausquartieren in den umliegenden Gehölzen nach folgenden Kriterien:
- 2 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm,
 - 2 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 14 mm,
 - Anbringen in unterschiedlichen Höhen > 5m (Schutz vor Vandalismus),
 - Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand),
 - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
 - Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
 - Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten.
- E 3** Ersetzen der vorhandenen Brutplätze der Mehlschwalbe durch Installation von insgesamt 54 Nisthilfen an einem geeigneten Standort im Umfeld des Plangebiets. Diese Maßnahme muss vor Abbruch der Gebäude abgeschlossen und funktionsfähig sein.
- E 4** Installation von 4 Nistkästen für Höhlenbrüter nach folgenden Kriterien:
- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton – z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt),
 - Anbringen in Höhen > 4m (Schutz vor Vandalismus),
 - südliche bis südwestliche Exposition,
 - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
 - Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
 - Installation im Umfeld des Eingriffs,

- Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten.

- E 5** Installation von insgesamt 8 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton für die Arten Hausrotschwanz bzw. Bachstelze an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.
- E 6** Installation von insgesamt 40 artgerechten Nisthilfen aus Holzbeton für die Art Haussperling an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.
- E 7** Ersetzen der Brutplätze der Rauchschnalbe durch Herrichtung von Räumlichkeiten mit mindestens 50 m² Raumfläche und einer Deckenhöhe von mindestens 2 m im Umfeld des jetzigen Brutstandorts. Die genaue Ausführung mit Nisthilfen und Sichtschutzbrettern und der Standort sind mit der UNB abzustimmen. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude bzw. bei Abbruch nach Ende der letzten Brutperiode vor Beginn der nächsten Brutperiode (11.April) abgeschlossen und funktionsfähig sein.

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, die Kronentraufbereiche zzgl. 1,5 m sind vor Auffüllungen, Abgrabungen, Materiallagerungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Beanspruchte Fläche befindet sich zentral im Ortsteil Lobkevitz, direkt südlich an die Kreisstraße K3 angrenzend. Sie grenzt an die umgebenden Siedlungsstrukturen an und fällt durch ihr teils ruiniertes Erscheinungsbild negativ auf. Durch die Verwendung einer bereits anthropogen vorbelasteten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen. Insgesamt stellt die Fläche das Herzstück des Ortsteils dar und vermittelt für Bewohner, Gäste und Durchfahrende gleichermaßen den wohl markantesten Eindruck von der Ortschaft.

Durch Umsetzung der Planung soll dieser auffallend negative Charakter abgeändert werden. Die Schaffung einer harmonischen Siedlungsstruktur, die sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt, wertet den gewonnenen Ersteindruck erheblich auf und trägt so zu einer Erhöhung der lokalen Lebensqualität bei.

Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

6.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Anschließend erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe. Der Einzelbaumbestand wurde ebenso erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dem eine faunistische Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien zu Grunde liegt (Büro BSTF, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock). Die sich aus dem AFB ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens 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.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

6.5 Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

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.

7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Lobkevit“ im Seebad Gemeinde Breege ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotop/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe können durch Einzahlung in ein Ökopunktekonto vollständig ausgeglichen werden. Die verursachten Eingriffe in den Einzelbaumbestand werden im Zuge der Antragsstellung zur Baugenehmigung abgehandelt.

Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes werden im Zuge der Bauvorbereitung und der Bautätigkeiten vor Ort realisiert.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotop/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

Tabelle 5: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	gering positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	gering positiv	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	gering negativ	•	-

•• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Seebad Gemeinde Breege, Februar 2024

8 Quellenverzeichnis

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2023
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Faunistische Gutachten:

Dokumentation der Kartierung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 „Lobkevitze“ vom 30.11.2022; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan mit örtlichen Vorschriften Nr. 28 „Lobkevitze“; vom 30.11.2022; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 G v. 27.03.2020 I 587.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V 2016, S. 431, 436) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 19.Juni.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006) geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**) (ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geändert worden ist.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (**Baumschutzkompensationserlass**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007, S. 530)