

## Beschluss zur Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Billigung und Auslegung des B-Plan Nr. 28 "Lobkevitze"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Thomas Ulrich	<i>Datum</i> 25.05.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Breege (Entscheidung)	15.06.2023	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2022 den Beschluss Nr. 013.07.199/22 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Lobkevitze“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 08.12.22 bis zum 05.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.01.2023 bis zum 20.01.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in den Schaukästen und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 08.12.2022 bis 05.01.2023. Die Planung wurde angezeigt, die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.12.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Lobkevitze“ vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 16 von der Planung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 13 Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein. (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage):
  - a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
    - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
    - Deutsche Telekom
    - Landkreis Vorpommern-Rügen
    - EWE
    - E.dis
    - Wasser- und Bodenverband „Rügen“
    - Landesamt für innere Verwaltung MV – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
    - Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern - Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Regionalbereich Nord - Standort Stralsund
  - b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - Forstamt Rügen
  - c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur

Planung:

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern
  - Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
  - IHK zu Rostock
  - die beteiligten Nachbargemeinden
2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
  3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Lobkevitz“ der Gemeinde Breege und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt.
  4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung mit dem Umweltbericht und einem Artenschutzfachbeitrag und einem Kartierbericht zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

**Finanzielle Auswirkungen**

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

**Anlage/n**

1	Breege_BP 28_Abwägung-4.1 (öffentlich)
2	Breege-28-plan-offenlage (öffentlich)
3	Breege-28-begr-offenlage (öffentlich)
4	23-05-15 BP 28 Lobkevitz_Umweltbericht (öffentlich)

## Abwägungsvorschlag

### Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Lobkevitz“ der Gemeinde Breege

#### 1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

##### 1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 03.02.2023

#### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Innerhalb des Ortes Lobkevitz plant die Gemeinde Breege eine Wohnbebauung auf einer ca. 1 ha großen Fläche u. a. als Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Für diesen frühen Zeitpunkt der Beteiligung liegen die Unterlagen bereits in einem ausgereiften Detaillierungsgrad vor.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind folgende Belange zu berücksichtigen:</p>	<p>Die Darstellungen entsprechen dem gemeindlichen Planungsvorhaben.</p>
<p>Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ist zu prüfen. Die festgesetzten zukünftigen Nutzungen spiegeln sich nicht innerhalb des städtebaulichen Entwurfs und der Begründung wider. Hier sind lediglich Einfamilienhäuser eingezeichnet und als Planungsziel 10 bis 11 Bauplätze für Wohngebäude definiert.</p> <p>Wird (entsprechend den Abbildungen) tatsächlich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO angestrebt, ist dies, nach prinzipieller Prüfung der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen, auch festzusetzen.</p> <p>Alle zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbargrundstück sind ebenfalls zu prüfen (z. B. Gewerbe).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird zum einen auf die Ausführungen zur Art der Nutzung in der Begründung verwiesen, die zeichnerische Darstellung dient dem Nachweis, dass die Fläche organisiert werden kann.</p>
<p>In Bezug auf den gewählten Geltungsbereich könnten weitere Bereiche innerhalb des Ortes, die unter Pkt. 1.3 „Notwendigkeit der Planung“ aufgeführten Kriterien erfüllen (beispielsweise nördlich der RÜG3 ). Die Wahl des Geltungsbereiches ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es stehen z.Z. lediglich die im Geltungsbereich gelegenen Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Aus dem in der Stellungnahme genannten Grund wurde der Geltungsbereich auf die angrenzende Fläche im</p>

zu prüfen	Nordosten erweitert.
Hinsichtlich möglicher Planungsalternativen, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, in wie weit die Gemeinde siedlungstypologische Belange in ihre Entwurfsplanung einbezogen hat (Weiler, historische Dorfstruktur, öffentlicher Raum, soziale Mitte", Spielplatz).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der kreisförmige Bereich vor den historischen Hauptgebäuden kann bei Bedarf heute bereits als öffentliche Fläche genutzt werden. Außerdem besteht im südöstlichen Bereich eine kleine öffentlich genutzte Einrichtung. Im Vordergrund für die gemeindliche Planung steht die Entwicklung der im Planungsziel genannten Nutzungen und nicht die Entwicklung öffentlicher Flächen.
Ein laut Plan vorhandenes Bestandsgebäude wird vom geplanten Geltungsbereich zerteilt. Liegen hier keine städtebaulichen Gründe für die Überplanung des Flurstücks Nr. 32/2 vor?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den weiterhin bestehenden Bereich wurde aktuell leider eine (Um-)Baugenehmigung auf der Basis von §34 BauGB durch den Landkreis erteilt. Eine gleichzeitige Belegung mit neuem Baurecht ist nicht zu vermitteln.
Mit Umsetzung vorliegender Planung wäre das Grundstück auf dem Flurstück 34/7 fast allseitig von Straßen umgeben. Hier sollte seitens der Gemeinde eine Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen (Flurstück 34/6) ohne weiteres Geh-, Fahr-, und Leistungsrecht geprüft werden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Planungsidee wurde im Vorfeld verworfen, da einerseits das südwestlich vom Flurstück 34/7 gelegene Gebäude ohnehin von Norden erschlossen werden muss und andererseits das Grundstück nördlich der bestehenden Scheune wegen Fremdgrundstücken nicht von Süden oder Osten erreichbar ist.
Die hier festgesetzte Verknüpfung innerhalb der Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Pflanzung straßenbegleitender Bäume in Relation zu der Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche sollte nochmals überdacht werden. Aus der Festsetzung wird nicht eindeutig ersichtlich, wer Adressat der Festsetzung ist und ob es sich hier eine um öffentliche oder private Baumpflanzungen handelt. Im Sinne eines geordneten Straßenbildes, sollte es sich hier um eine einheitliche Baumart handeln, die sich an den Bestand auch bezüglich der Standorte und Abstände orientiert (Allee).  Im Falle einer lockeren Bebauung auf großen Grundstücken (es sind keine Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen definiert) könnte die geplante volle Anzahl von Bäumen im Plangebiet ausbleiben.	Der Hinweis wird beachtet. Die Pflanzung gilt als Kompensation für den Eingriff in den lokalen Einzelbaumbestand. Insofern sind die Bäume Bestandteil des Gesamtvorhabens und auf der Fläche des Eingriffs zu kompensieren. Die Absicherung der Maßnahme muss vertraglich zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert werden.
Inwieweit begründen sich die Pflanzen- und insbesondere die Sortenauswahl?	Die Sorten sind standortgerecht ausgewählt.  D.h., neben einheimischen Pflanzen finden sich bereits auch Arten darunter, von denen eine Robustheit gegenüber dem Klimawandel erwartet wird.
Eine umlaufende Hecke soll die Abgrenzung aller neuen Grundstücke zum öffentlichen Raum hin vornehmen. Verbleibt dort ein verkehrlicher Sicherheitsstreifen? Wo ist ein Gehweg?	Der Gehweg ist Bestandteil der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche. Die Darstellung einer inneren Gliederung auf den öffentlichen Flächen ist nicht vorgesehen, um bei späterer Umsetzung einen Spielraum zu haben.
Die aufgeführten nachrichtliche Übernahmen sind zu prüfen. Auf der Planzeichenerklärung befinden sich zwei Verweise auf § 9 Abs. 6 BauGB, jedoch ist findet sich kein Bezug auf die zur Übernahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

bestimmten gesetzlichen Grundlagen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen unter Pkt. III. Diese stellen Hinweise dar.	
Redaktionelle Hinweise Die in der Planzeichenerklärung angegebenen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind in der Planzeichnung Teil A nicht auffindbar.	Der Hinweis wird beachtet. Das Planzeichen wird entfernt.
Innerhalb der sonstigen Planzeichen (Nr. 15) ist der gesetzliche Bezug zur BauNVO herzustellen	Der Hinweis wird beachtet.
In der textlichen Festsetzung N. 1.1.2 d) sollte der Bezug zur genannten Anlage deutlicher gemacht werden.	Der Hinweis wird beachtet.
Die unterschiedlichen Angaben zur Gebäudeanzahl innerhalb der Begründung sind zu prüfen. Es ist bei der Auswirkungsanalyse vom maximal möglichen auszugehen.	Die Gebäudeanzahl liegt bei 11 Gebäuden, die Varianten sehen auch eine geringere Anzahl vor. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird nunmehr eine Anzahl von „10 bis 11“ Gebäuden genannt.
Die Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen muss als Satzung den rechtsförmlichen Erfordernissen entsprechen. Dazu zählt auch die richtige Zitierweise von Rechtsnormen als auch von Maßeinheiten nach dem SI. Danach ist z. B. die Abkürzung für Quadratmeter = m <sup>2</sup> und nicht qm. Die Planunterlagen sind dahingehend konsequent zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG): Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Wassertechnische Erschließung</u> Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind somit mit dem ZWAR zu vereinbaren und ggf. vertraglich zu regeln (Erschließungsvertrag)	Der Hinweis wird beachtet. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.
<u>Trinkwasser</u> Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche TW- Netz zu realisieren.	Der Hinweis auf den Anschluss an das bestehende Netz ist Bestandteil der Planung.
<u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation mit Überleitung zur KA Lobkevitz. Einer dezentralen SW-beseitigung mittels einzelnen	Der Hinweis wird beachtet. Ein Anschluss an die bestehende öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist vorgesehen.

Grundstückskäranlagen wird nicht zugestimmt.	
<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Sollte der Zweckverband das Niederschlagswasser nicht abnehmen können gilt folgendes:</p> <p>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 ebenfalls dem ZWAR.</p> <p>Die hier in Rede stehenden Grundstücke sind nur z. T. in der Niederschlagswasserversickerungssatzung des ZWAR erfasst. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen.</p> <p>Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).</p> <p>Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist (Baugrunduntersuchung).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzusichern.</p>
<p>Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung wird für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis entfallen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

direkt betroffen.	
-------------------	--

### III. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Einzelbaumschutz</p> <p>Bereits im Rahmen des Bauleitverfahrens sollte der gesetzliche Baumschutz gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) berücksichtigt werden. Eine Ausnahme vom Baumschutz wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt.</p> <p>Die Ausnahme für notwendige Fällungen sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vorzubeugen.</p> <p>Die vorliegende Planung sollte daher Aussagen zum Gehölzschutz gem. § 18 NatSchAG M-V treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,3m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. In der Planung sind die Bäume einzutragen, die zum Bestand festgesetzt werden sollen.</p>	Die Hinweise werden beachtet.
Entgegen der Darstellung in der Begründung befinden sich die vorhandenen Gehölze nicht in einem Hausgarten.	Der Hinweis wird beachtet.
Die in der Pflanzliste unter „I.3) Grünordnungsmaßnahmen“ aufgeführte Robinie „Robinia pseudoacacia“ sollte aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zur Pflanzung vorgeschlagen werden. Hierbei handelt es sich um eine invasive, nicht heimische Baumart.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Robinie ist ein standortgerechtes Gewächs, das mit den klimatischen Änderungen zurechtkommt.
<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die Stellungnahme berücksichtigt den derzeit aktuellen Planungsstand gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) vom 30. November 2022. Sowohl die Stellungnahme als auch die mögliche Genehmigung verliert in Bezug auf den Artenschutz ihre Gültigkeit bei relevanten Planungsänderungen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgearbeitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden:</p> <p>„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs.1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in die Planunterlagen übernommen.</p>
<p>Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplanes gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der Bebauungsplan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB)- in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gemacht werden.</p> <p>Im genannten Merkblatt wird explizit auf entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt.</p> <p>Die Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden.</p>	
<p>Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis reicht nicht aus.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Aus Sicht der UNB wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung (OBB) wie in der Vermeidungsmaßnahme V1 vorgeschlagen für den gesamten Ablauf der Umsetzung der B-Plans, insbesondere der Baufeldberäumung bzw. Baufeldfreimachung für notwendig angesehen. Hierzu gehört die Anwesenheit bei den vorbereitenden Arbeiten und beim eigentlichen Abriss der Bestandsgebäude. Wie in der Maßnahme V1 ausgeführt, müssen einzelne potenzielle Quartierbereiche händisch abgebrochen und auf anwesende Fledermäuse (und auch Nutzungsspuren) hin kontrolliert werden. Die Anzahl nachgewiesener Quartierbereiche ist zu dokumentieren. Die gefundenen Tiere sind in geeignete Quartiere der Umgebung umzusetzen (möglicherweise in die bereits frühzeitig angebrachten Ersatzkästen der CEFMaßnahme E 1). Ferner gehört zu den Aufgaben der ÖBB:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Sicherstellung, dass naturschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Zuge des Vorhabens (vor allem in der Bauphase) eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden (z.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung (Bauphasen, Bauzeitenfenster) können mit dem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist Aufgabenfeld im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.</p>

<p>B. Bauzeitenfenster, fachgerechte Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtskonformer Umgang mit „Überraschungen“ im Bauablauf (z. B. Fund eines bisher übersehen besetzten Fledermausquartiers) und Meldung und Abstimmung mit der zuständigen UNB</li> <li>• Kennzeichnung von Tabuflächen, die von den Arbeiten nicht betroffen sein dürfen (auch nicht für Lagerflächen oder zur vorübergehenden Nutzung für Bauarbeiten genutzt werden dürfen)</li> <li>• Teilnahme an den Bauberatungen und Schulung des Baustellenpersonals – einschließlich der Bauleitung</li> <li>• Regelmäßige Erstellung von Zwischenberichten bzw. eines Endberichts mit der Dokumentation der durchgeführten Arbeiten und Umsetzung der Nebenbestimmungen der Genehmigung</li> <li>• Beweissicherung im Falle des Nichteinhaltens von Auflagen bzw. im Schadensfall</li> </ul>	
<p>Zu den CEF-Maßnahmen ist zu sagen, dass jeweils auch qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller verwendet werden können. Entscheidend ist es, dass die Fledermauskästen am Besten bereits ein Jahr- spätestens jedoch drei Monate vor Beginn der Abbrucharbeiten aufgehängt werden. Nisthilfen für Vögel müssen vor Beginn der jeweils kommenden Saison aufgehängt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und in den Festsetzungen berücksichtigt.</p>
<p>Die Maßnahme V 2 wird für sehr wichtig gehalten, um Störungen nachtaktiver und gleichzeitig lichtscheuer Tiere (insbesondere Fledermäuse) zu vermeiden bzw. zu minimieren.</p> <p>In Ergänzung der im Gutachten bereits beschriebenen Maßnahme, muss festgelegt werden, dass bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil zu verwenden sind. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und in den Festsetzungen insbesondere für die Baugebietsflächen berücksichtigt.</p>
<p>Die nächtliche Straßenbeleuchtung ist zu reduzieren, indem jede 2. Straßenlaterne in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ausgeschaltet bleibt. Da diese Maßnahme vor allem nach der Bebauung und dann folgenden „Betriebsphase“ (i.e. laufende Wohnnutzung) mit möglicherweise vielen unterschiedlichen Nutzern umgesetzt werden wird, sind auf jeden Fall diese Maßnahmen als Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft die Erschließung neu zu ertüchtigen, in diesem Zusammenhang kann die Beleuchtung entsprechend der Stellungnahme berücksichtigt werden.</p>
<p>Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen (bereits kann ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen) und das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er kann jedoch nicht berücksichtigt werden, da er zu unbestimmt ist. Die Unbestimmtheit einer Festsetzung führt zu ihrer Nichtwirksamkeit.</p> <p>Festsetzungen müssen einen deutlichen</p>

<p>(Oberflächenentwässerung, Gullys) zu berücksichtigen:</p> <p>Die zu erwartenden typischen großflächigen Glasflächen (oder ähnliche Strukturen) bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken.</p> <p>Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren. Alleine die Verwendung reflexionsarmen Glases reicht nach den Empfehlungen der LAG-VSW (2021) nicht als Vermeidungsmaßnahme aus und der Leitfaden von Schmid et al. 2012 ist inzwischen erheblich aktualisiert und verbessert worden (Rössler et al. 2022, Link siehe unten):</p> <p>Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisikos sei auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwerke (LAG VSW21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) verwiesen.</p> <p>Gemäß § 44 (5) Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.</p> <p>Auch hier sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter <a href="http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter">http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter</a> oder auch unter <a href="http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienenschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf">http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienenschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf</a> )</p>	<p>Regelungskanon aufweisen, um als verbindliche Festsetzung Regelungskraft zu entfalten. Um eine allgemeine vogelfreundliche Glasstruktur zu bauen, bedarf es daher weiterer Quantifizierung.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, unter welchen Bedingungen ein Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) zulässig ist. Die Gemeinde sieht im vorliegenden Fall keine Bedrohung einer Population und möchte es daher bei einer Empfehlung für ein „vogelfreundliches Bauen“ belassen.</p> <p>Dasselbe gilt für die Beachtung von Kleintierfallen zu deren Vermeidung auf die genannten Broschüren in der Planung hingewiesen wird.</p> <p>Die Hinweise werden als planerischer Hinweis in der Planung dargestellt.</p>
<p>Die übrigen vorgeschlagenen Maßnahmen werden als notwendig und geeignet angesehen, um das Eintreten der Zugriffsverbote mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wie bereits weiter oben begründet, sind aus Sicht der UNB und aufgrund des Merkblatts der oberen Fachbehörde Naturschutz die vorgeschlagenen Maßnahmen einschließlich der Ergänzungen im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

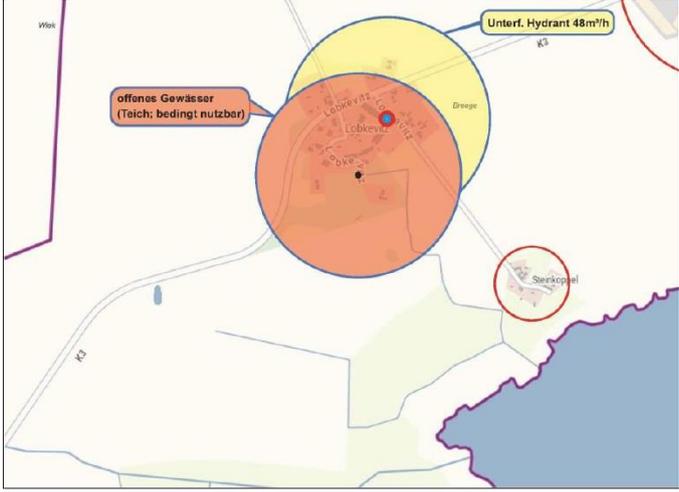
#### IV. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Planzeichnung Teil A: Die hier vorliegende Ausfertigung der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	
Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen und -nummern.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird überprüft. Die Flurstücksgrenzen stellen teilweise auch die Grenzen der gezeichneten festgesetzten Flächen oder auch des Geltungsbereichs dar. Eine zeichnerische Unterscheidung bzw. differenzierte Darstellung ist kaum hier möglich. Insofern ist zur Beurteilung immer die Begründung heranzuziehen, in der die betroffenen Grundstücke benannt sind.
Eine Angabe des räumlichen Geltungsbereiches fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Flurgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Flur nicht benannt.	Es wird auf die Begründung verwiesen. Hier befindet sich eine Aufzählung der von der Planung betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der Gemeinde, der Flur und in der Planzeichnung ist der Geltungsbereich dargestellt. Auch ist hier die Plangrundlage benannt. (s. Kap. 1.1.1) und 1.1.2) der Begründung)
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am .....wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ....., den .....                    ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen ED Kataster und Vermessung	Der Hinweis wird beachtet. Die Plangrundlage wird durch einen öffentlich bestellten Vermesser geprüft.

## V. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>• Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude</li> <li>• (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li> <li>• Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup> /h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden teilweise im Rahmen der Bauleitplanung beachtet. Die öffentlichen Wege habe eine ausreichende Wegefläche. Die Kennzeichnung der Wege, Straßennamen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.</p>
<p>Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</li> </ul>	Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in die Begründung aufgenommen und sind insbesondere bei der Umsetzung der Planung zu beachten. .

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.</li> <li>• Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</li> <li>• Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup> /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.</li> <li>• Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</li> <li>• Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1, 5 Bar nicht unterschreiten.</li> <li>• Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z. B. Muster-Industriebau-Richtlinie</li> </ul> <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p>	<p>Laut Hydrantenplan befinden sich zwei Hydranten mit unterschiedlich eingeschränkter Nutzbarkeit in der Nähe zum Plangebiet. Über die öffentlich zur Verfügung gestellte Versorgungsleistung hinaus sind bei Bedarf grundstücksweise entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.</p>  <p>Abbildung 08: Löschwasserversorgung Lobkevitz, Neu Lobkevitz, Steinkoppel (gelber Kreis: Wasserentnahme über Unterflur-Hydrant mit 48 m<sup>3</sup>/h, begrenzt für die Feuerwehr, Radius 300m (Erstversorgung), roter Kreis: defekte / eingeschränkt nutzbare für die Versorgung wichtige Löschwasserstelle, Radius 300m; Quelle: ISBM, Brandschutzbedarfsplan – Gemeinde Breege , 2020)</p> <p>Der Zweckverband stellt darüber hinaus in seiner Stellungnahme fest: „Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert.</p> <p>Über den sich nahe des Plangebietes befindenden Hydranten, Hy-Nr. 06008 können maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen ... Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.“</p>
<p>Gemäß S 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBL. M-VS. 612, 2016 §. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOL. M-VS. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>Für die über das Löschwasserangebot hinausgehenden Bedarfe sind gesonderte Maßnahmen zu ergreifen und im Bauantrag nachzuweisen.</p>

## VI. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Sollten doch Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, so ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.	Der Hinweis wird die Planunterlagen aufgenommen als nachrichtliche Übernahme.
Für die Zufahrten an der Kreisstraße ist eine gesonderte Zustimmung bei Fachgebiet Tiefbau einzuholen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen als nachrichtliche Übernahme.
Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## VII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Es bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft ist für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten:</p> <p>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." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in die Begründung übernommen. Die Errichtung einer Sackgasse oder Wendeanlage ist mit der Planung nicht verbunden. Es werden die bestehenden öffentlichen Straßen zur Befahrung des Müllfahrzeugs genutzt.</p> <p>Im südöstlichen Bereich sind die Mülltonnen an die öffentliche Erschließung zur Abfuhr an die Straße zu bringen.</p>
<p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56- 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt an öffentlichen Straßen, die bereits von dem Entsorgungsunternehmen angefahren.</p>

ähnlichen Einschränkungen.	
<p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“</p> <p>In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt an öffentlichen Straßen, die bereits von dem Entsorgungsunternehmen angefahren.
<p>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</p>	s.o.
<p>2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p>	s.o.
<p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).</p> <p>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 Heckklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).</p>	s.o. Durch die Planung liegen keine Einschränkungen der Durchfahrtshöhen vor, diesbezügliche Regelungen zu Sträuchern, Bäumen und Laternen sowie Straßengestaltung liegen außerhalb des Festsetzungskanons der Bauleitplanung.
<p>Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der</p>	Der Hinweis wird in der Begründung dargestellt.

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."	
Der Bereitstellungsort für die einzusammelnden Abfälle wird nach derzeitigem Planungsstand der Straßenrand der angrenzenden Gemeindestraße „Lobkevitz“ (Durchfahrtstraße) sein. Einer Befahrbarkeit dieser Straße Gemeindestraße steht aus momentaner Sicht nichts im Wege und wird bislang durch die Abfallsammelfahrzeuge befahren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollten die o. g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss. Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Umsetzung beachtet.

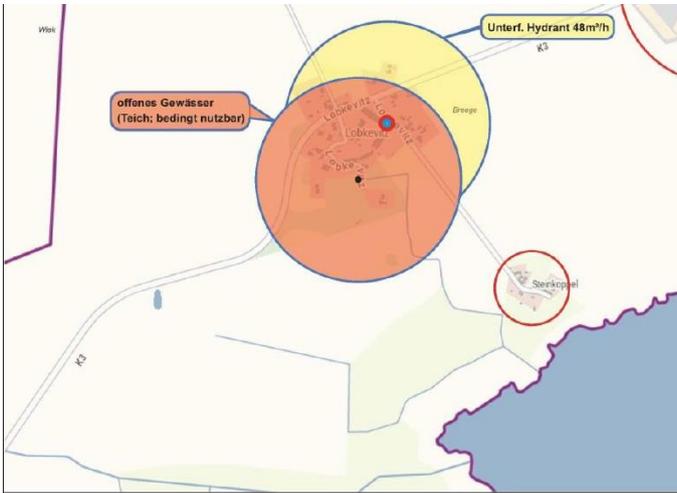
### VIII. Verkehrsbehörde

Anregungen und Bedenken	Abwägung
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.	Der Hinweis wird beachtet und in den Planunterlagen dargestellt.
Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Ergänzender Hinweis vom 7. Februar 2023</u> Die Erschließung erfolgt nahezu ausschließlich über bestehende Gemeindestraße, die den Verkehr aufnehmen kann. Die geplante Erschließungsstraße im nordöstlichen Bereich stellt ebenso kein Problem dar. Wichtig hierbei ist die eindeutige Vorfahrtsregelung, wobei hier aus den Erschließungsstraßen grds. die Vorfahrt gewährt werden sollte (VZ 205).	Die Hinweise werden mit der Umsetzung beachtet.

### 1.2) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 31.01.2023</u>	
dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und	Kenntnisnahme.

<p>Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zum o. g. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:</p>	
<p>1. Trinkwasserversorgung</p> <p>Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung erfolgt in diesem Ortsteil über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für die Bauvorhaben in diesem Plangebiet.</p> <p>Die innere Erschließung ist entsprechend neu aufzubauen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>2. Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Im Bereich des Plangebiets sind keine Öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.</p> <p>Wie in der Begründung zum B-Plan bereits dargelegt, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke in Lobkevitz dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen.</p> <p>Gleiches wäre auch aus Sicht des ZWAR für die Neubauten im Plangebiet möglich.</p> <p>Zuständige Genehmigungsbehörde dafür ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.</p> <p>Vom Grundsatz her ist das Schmutzwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.</p> <p>Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen besteht an der nord-östlich von Lobkevitz verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung. Zur Herstellung des Anschlusses wäre die Verlegung von Freispiegelkanalisation zur inneren Erschließung des Plangebietes und der Bau eines entsprechenden Pumpwerks mit längerer Druckleitung erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Untere Wasserbehörde verdeutlicht, dass einer dezentraler Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet durch die Wasserbehörde nicht zugestimmt wird.</p> <p>Daher wird nunmehr ein Anschluss an die nord-östlich von Lobkevitz verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung vorgesehen.</p>
<p>3. Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzuschließen.</p>

<p>dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p>	
<p>Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzusichern.</p>
<p>Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden. 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4. Löschwasserversorgung</b></p> <p>Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert.</p> <p>Über den sich nahe des Plangebietes befindenden Hydranten, Hy-Nr. 06008 können maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben.</p> <p>Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Laut Hydrantenplan befinden sich zwei Hydranten mit unterschiedlich eingeschränkter Nutzbarkeit in der Nähe zum Plangebiet. Über die öffentlich zur Verfügung gestellte Versorgungsleistung hinaus sind bei Bedarf grundstückswise entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.</p>  <p>Abbildung 08: Löschwasserversorgung Lobkevitz, Neu Lobkevitz, Steinkoppel (gelber Kreis: Wasserentnahme über Unterflur-Hydrant mit 48 m<sup>3</sup>/h, begrenzt für die Feuerwehr, Radius 300m (Erstversorgung), roter Kreis: defekte / eingeschränkt nutzbare für die Versorgung wichtige Löschwasserstelle, Radius 300m; Quelle: ISBM, Brandschutzbedarfsplan – Gemeinde Breege , 2020)</p> <p>Der Hinweis, dass bei Bedarf zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, wird in der Begründung dargestellt. .</p>

<p>5. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Lobkevitz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufufe.</p> <p>Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3 u. 5) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen.</p> <p>Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p> <p>Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p><u>Antwortschreiben Anfrage zur wasser- und abwassertechnischen Erschließung in Lobkevitz 2021-05-12</u></p> <p>zur wasser- und abwassertechnischen Erschließung in Lobkevitz wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Die Ortslage Lobkevitz ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes angeschlossen.</p> <p>Im Bereich der 10 Grundstücke befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen, so dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Die Ortslage Lobkevitz ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes angeschlossen und es sind auch in den nächsten 15 Jahren keine Investitionen vorgesehen.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung hat über grundstückseigene biologische Kleinkläranlagen zu erfolgen wie in der gesamten Ortslage Lobkevitz.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung ist der Anschluss an die bestehende Druckleitung vorgesehen. s.o.</p>
<p>Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Gemäß des Niederschlagswasserkonzeptes des Zweckverbandes sind für die 10 Grundstücke Versickerungsmöglichkeiten gegeben, so dass die Niederschlagswasserentsorgung gesichert ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzuschließen.</p>

### 1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16.01.2023</u>	
vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.4) Forstamt Rügen für Landesforst MV

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08.12.202</u>	
im Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V' und auch nicht im Abstand von 30 m um diesen Geltungsbereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Damit gibt es keine forsthoheitliche Betroffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.5) E.dis

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.12.2022</u>	
Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Wenn diese für die weitere Gestaltung innerhalb des Bebauungsplanes störend wirken, ist eine Baufeldfreimachung zu beantragen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind mit der Umsetzung zu beachten.

entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.	
--	--

## 1.6) EWE

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.12.2022</u>	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 6m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind mit der Umsetzung zu beachten.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind mit der Umsetzung zu beachten.

<p>und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a> Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewenetz.de">info@ewenetz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	
<p><u>Stellungnahme vom 11.05.2021 (an SAW GmbH)</u></p>	
<p>vielen Dank für Ihr Schreiben. Das Grundstück ist seit 2002 durch unsere Erdgasversorgung erschlossen. Die Verteilungsleitung liegt 10 m bis vor dem Grundstück.</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks ist möglich. Hierfür gilt die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“ (s. Anlage). Danach werden keine Baukostzuschüsse berechnet.</p> <p>Sie erhalten den gewünschten Plan. Er hat eine Gültigkeit von 4 Wochen und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Das Planübergabeprotokoll senden Sie bitte unterschrieben zurück.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

### 1.7) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 13.12.2022</u></p>	
<p>die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch den vorliegenden B-Plan nicht direkt berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die RW- und SW- Entwässerung des gesamten Ortes läuft (teilweise über Umwege) in den Graben 08/02. Bei großen geplanten Einleitmengen ist der WBV „Rügen“ im Vorfeld zu beteiligen! Im Gegensatz zum Planungsbüro ist aus unserer Sicht die Niederschlagswasserentsorgung in Lobkevitze nicht</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem</p>

geklärt.	Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzusichern.
----------	--

**1.8) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.12.2022</u>	
in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Der Hinweis wird beachtet.

**1.9) Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern - Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Regionalbereich Nord - Standort Stralsund**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03.01.2023</u>	
die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Reiterhof, Werkstätten...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.	Die Hinweise sind mit der Planumsetzung zu beachten.
1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind mit der Planumsetzung zu beachten.

<p>einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.</p> <p>Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)</p>	
<p>2. Gefahrstoffermittlung</p> <p>Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen werden (alte Gutsanlage...) möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass einige in den letzten Jahrzehnten eingesetzte Baumaterialien heute als Gefahrstoffe anzusehen sind und als gesundheitsschädlich oder sogar krebserregend gelten.</p> <p>Aus dem Gefahrstoffrecht und dem Abfallrecht ergeben sich weitreichende Pflichten für den Bauherrn. Tätigkeiten mit Gefahrstoffen dürfen nach § 7 Gefahrstoffverordnung erst dann aufgenommen werden, wenn eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt wurde. Grundvoraussetzung für die Durchführung der Gefährdungsbeurteilung ist die Kenntnis, welche Gefahrstoffe im Arbeitsbereich anzutreffen sind. Eine explizite Verpflichtung durch eine Vorerkundung zu klären, inwieweit Gefahrstoffe vorliegen, findet sich in der Technischen Regel für Gefahrstoffe TRGS 524. Die Beurteilung und ggf. Beprobung muss durch fachkundiges Personal (z.B. Asbestsachverständige) erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind mit der Planumsetzung zu beachten.</p>

### 1.10) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 1.12.2022 im Rahmen der 2.Änderung des fortgeschriebenen FNP</u></p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Stellungnahme im Rahmen des B-Planverfahrens abgegeben, jedoch im Verfahren der 2.Änderung des FNP. Diese wird hier abgebildet, da mit der Stellungnahme auf das Vorhandensein von Leitungen im B-Plangebiet hingewiesen wird und das relevant für die verbindliche Bauleitplanung ist.</p>
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v.8 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	
Gegen die 2. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.	Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet. Es wird auf die Leitungen nachrichtlich hingewiesen. Vor der Umsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich eine Auskunftspflicht einzuholen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter o.g. Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ggf. werden Leitungen umverlegt werden müssen.

## 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (19.12.2022)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (20.01.2023)
- IHK zu Rostock (12.01.202)

## 3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Glowe (13.12.2022)
- Gemeinde Wiek (14.12.2022)
- Altenkirchen (11.012023)

## 4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03.03.2023</u>	
mit den o. g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Breege im Ortsteil Lobkevitz ein allgemeines Wohngebiet mit 11 Einfamilienhäusern mit einer untergeordneten Ferienwohnung zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage und wird durch zwei große, ungenutzte Scheunen geprägt. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche, baulich vorge nutzte und erschlossene Lage. Die geplanten 11 Einfamilienhäuser sollen der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Breege stellt den Planbereich als Mischgebiet dar.	Die Darstellung entspricht den gemeindlichen Planungszielen.

Der FNP soll im Parallelverfahren angepasst und der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.	
<p>Landesplanerische Bewertung</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016).</p> <p>Die Planung trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei und entspricht dem Programmsatz 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsstruktur.</p> <p>Breege ist im RREP VP dem Nahbereich des Grundzentrums Sagard zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.2 (2) LEP M-V am Eigenbedarf zu orientieren. Aufgrund der Bauflächendarstellung im FNP, der integrierten Lage im Dorfmittelpunkt sowie der Behebung des baulichen Missstandes werden die 11 Bauplätze für Einfamilienhäuser raumordnerisch mitgetragen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung dargestellt.
Das Plangebiet liegt gemäß der Karte M 1:100.000 des RREP VP im Tourismusschwerpunktraum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Belange der Tourismusräume (3.1.3 RREP VP) sowie der Landwirtschaftsräume (3.1.4 RREP VP) sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden in der Planung ergänzt.
Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Lobkevitz“ i.V.m. der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breege stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

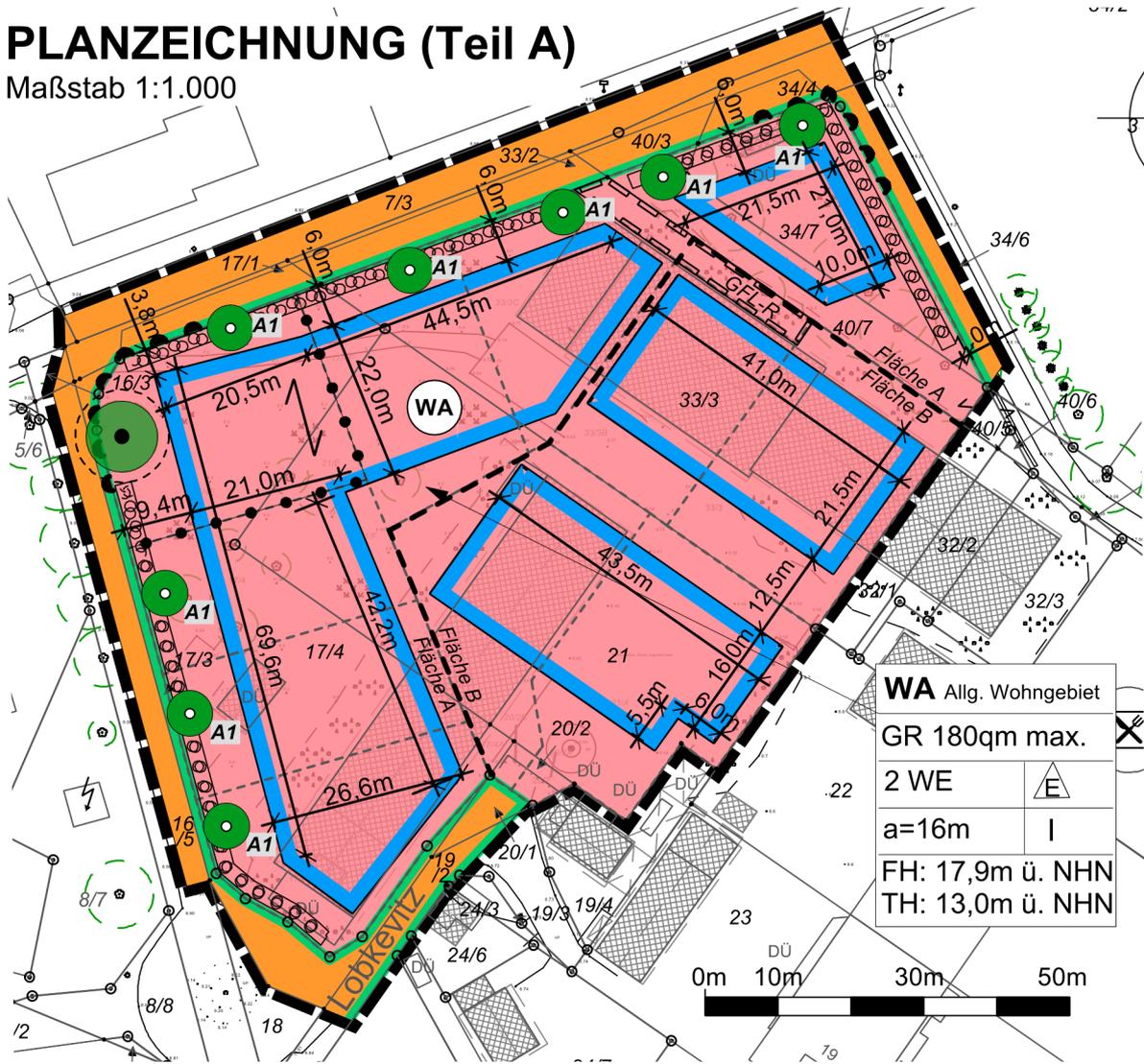
## 5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Gemeinde Breege, Mai 2023

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:1.000



<b>WA</b> Allg. Wohngebiet	
GR 180qm max.	
2 WE	E
a=16m	I
FH: 17,9m ü. NHN	
TH: 13,0m ü. NHN	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

01.01.03



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  
(§ 4 BauNVO)

2 WE

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER  
WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),  
hier: max. 2 Wohnungen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

02.05.00 180qm max.

max. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE

02.07.00 I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,  
als Höchstmaß

02.08.00 FH 17,9m ü. NHN

FIRSTHÖHE als Höchstmaß  
über NHN

02.08.00 TH 13,0m ü. NHN

TRAUFHÖHE als Höchstmaß  
über NHN

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.03.00

a = 16m

ABWEICHENDE BAUWEISE,  
max. Gebäudlänge beträgt 16,0m

03.01.01



NUR EINZEL-  
HÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00



BAUGRENZE

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

06.01.00



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

06.02.00



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

06.04.00



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss  
anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), hier:  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 13. SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.02.01



hier: BÄUME - ANPFLANZEN

13.02.02



hier: BÄUME - ERHALTUNG,  
mit 1,5m Schutzzone für den Wurzelbereich

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

13.02.01



hier: ANPFLANZEN EINER HECKE,  
s.TF: II, 2.3)

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Fläche B  
Fläche A

REGELUNGEN ZU ANLAGEN NACH §§  
12 und 14 : s. TF I.1.2 und I.2  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

15.05.00



GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT,  
hier: Zugunsten der Hinterlieger  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.13.00



GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHS des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00

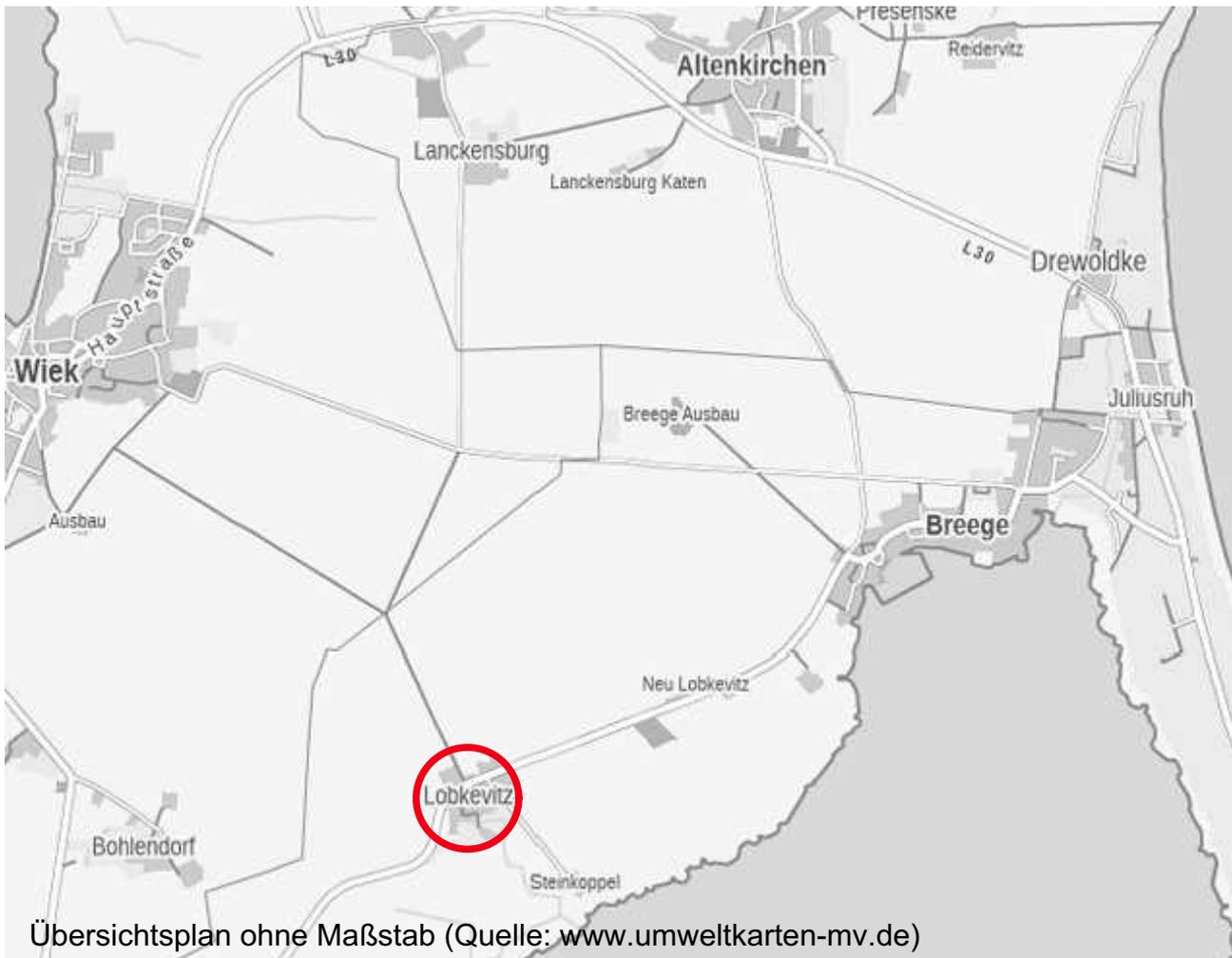


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
FIRSTRICHTUNG  
DARSTELLUNG DER FIRSTRICHTUNG  
(§ 86 LBauO MV)

# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 28 "Lobkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Lobkevitz" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.



**lars hertelt** | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

## **Gemeinde Ostseebad Breege** Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

### **Nr.28 Lobkevitz**

#### **Offenlagefassung**

§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

Fassung vom 22.09.2022, Stand 25.05.2023

Maßstab 1:1.000

**lars hertelt |**

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

[hertelt@hertelt-stadtplanung.de](mailto:hertelt@hertelt-stadtplanung.de)

**Gemeinde Ostseebad Breege**  
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

**Nr. 28 „Lobkevitz“**

Offenlagefassung  
§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

# **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

## **I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **I.1.1) Art der baulichen Nutzung**

**WA** „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

a) Zulässig sind:

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

b) Abweichend von § 4 Abs.3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO i. V. m. § 13a Satz 2 BauNVO):

Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung 55% zu 45% der Geschossfläche).

c) Abweichend von § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO):

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

#### **I.1.2) Maß der baulichen Nutzung**

a) First- und Traufhöhe werden als Maximalhöhen angegeben, gemessen über NHN

b) Traufhöhe: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sowie Gauben bleiben bei der Ermittlung der Traufhöhe unberücksichtigt.

c) Firsthöhe: Die Firsthöhe gibt den oberen Abschluss der Dachhaut an. Die zugelassene Firsthöhe darf mit technischen Anlagen (Schornsteinen, Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

d) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

in der Fläche A bis zu 50 % überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen oben genannte Anlagen im Bereich der Fläche B bis zu 75 % überschritten werden.

### **I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Für den als *Fläche A* gekennzeichneten Bereich gilt:

Bauliche Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO und von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgeht, sind nur innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, im gesamten Baugebiet zulässig.

### **I.3) Grünordnungsmaßnahmen**

#### **I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

a) Je angefangene 400qm Baugrundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen.

b) Kompensationsmaßnahme A1: Zur Kompensation des Eingriffs in den lokalen Einzelbaumbestand sind in der Summe insgesamt 8 Einzelbäume jeweils als standortgerechter Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die tatsächlichen Standorte können abweichen, solange sie zwischen Bebauung und erschließender Verkehrsfläche liegen. Die Standorte weiterer zu pflanzenden Bäume sind frei wählbar. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyraister* (Wild-Birne), *Robinia pseudoacacia* (Robinie in Sorten), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).

#### **I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

#### **I.3.3) Maßnahmen für den Artenschutz**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit der Planung sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen:

**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 gefahrlos 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.
- In der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ist jede 2. Straßenlaterne ausgeschaltet zu lassen.

**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 Brutnester von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

**V4** Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung 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.

### CEF-Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind die folgenden Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (CEF) durchzuführen:

- E 1** Installation von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden der Umgebung nachfolgenden Kriterien:
- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier –[www.nistkasten-hasselfeldt.de/fleder-maus-fassaden-ganzjahres-quartier\\_o.a.](http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fleder-maus-fassaden-ganzjahres-quartier_o.a.),
  - 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier –[www.nistkasten-hasselfeldt.de/fleder-maus-fassaden-ganzjahres-quartier\\_1\\_o.a.](http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fleder-maus-fassaden-ganzjahres-quartier_1_o.a.),
  - südliche bis südwestliche Exposition,
  - Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Abbrucharbeiten.
- E2** Installation von 4 Fledermausquartieren in den umliegenden Gehölzen nachfolgenden 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.
- E3** 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 nachfolgenden 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.
- E5** 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 derKästen 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 Rauchschalbe durch Herrichtung von Räumlichkeiten mit mindestens 50 m<sup>2</sup> Raumfläche und einer Deckenhöhe von mindestens 2 m im Umfeld des jetzigen Brutstandorts. Die genaue Ausführung mit Nisthilfen und Sichtschutzbretern 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.

## **II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

### II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich bis 40-50 Grad auszuführen.

Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig: Dachziegel in einem Farbspektrum grau-anthrazit bis rot-braun.

Ergänzend ist auch die Errichtung von Anlagen für die regenerative Energiegewinnung zulässig.

## II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

Dacheinschnitte müssen 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. Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnittes (Traufbereich) darf nicht unterbrochen werden.

## II.3) Einfriedungen

Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke (lebende Einfriedung) gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen aus heimischen Laub-Gehölzarten. Die Höhe der Hecken beträgt max. 1,5 m. Die Einfriedung darf für Grundstückszufahrten und –Zugänge je Baugrundstück auf einer Länge von in der Summe max. 4,00 m unterbrochen werden. Anstatt Hecken sind auch Einfriedungen aus Holz bis zu 1,5m oder Findlingen (Friesenwall) bis zu 1,0m zulässig. Kombinationen der oben genannten Materialien sind möglich bis zu den jeweils genannten Maximalhöhen. Die Höhenangaben ergeben sich senkrecht gemessen in der Mitte des Grundstücks zur Höhe des äußeren Randsteins der erschließenden Verkehrsfläche.

Empfohlene standortgerechte Pflanzarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Birke), Pyrus in Arten und Sorten (Birne), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus in Arten und Sorten (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus (Hartriegel in Arten und Sorten), Fagus sylvatica (Buche), Ligustrum vulgare (Liguster), Malus (Apfel in Arten und Sorten), Prunus (Kirsche in Arten und Sorten), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Hunds-Rose (Rosa canina).

## II.4) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig (Ausnahme Friesenwalle als Einfriedung). Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

## **III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1 bis III.3) und Hinweise (III.4)**

### III.1) Bodendenkmäler

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### III.2) Artenschutz

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs.1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

### III.3) Externe Kompensationsmaßnahme

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von 5.320m<sup>2</sup> EFÄ ist über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen.

### III.4) Artenschutz

Vor Durchführung von Gehölzentnahmen, Baufeldfreimachungen und Erschließungsmaßnahmen sind ggfls. Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 i.V.m. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz einzuholen, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Die Anträge sind rechtzeitig zu stellen, da ggfls. bestimmte Bauzeiten einzuhalten bzw. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen sind. Als Bestandteil des Antrages ist ein max. 5 Jahre altes Fachgutachten vorzulegen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen (BNatSchG, BArtSchVO) sind zu berücksichtigen.

### IV.5) Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfallen

Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de) oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01\_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx ([lag-vsw.de](http://lag-vsw.de)))

Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf <http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter

[http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc\\_a\\_telecharger/Amphibien\\_div./Amphibien-schutz%20vor%20Haust%c3%bc\\_r\\_v2013.pdf](http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibien-schutz%20vor%20Haust%c3%bc_r_v2013.pdf)).

### IV.5) Abriss- und Entsorgungsarbeiten

Es wird empfohlen vor Abriss der Gebäude ein Gefahrstoffkonzept zu erarbeiten, um gefahrlose Abriss- und Entsorgungsarbeiten durchzuführen.

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1) Grundlagen der Planung.....	8
1.1) Allgemeines.....	8
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	8
1.1.2) Plangrundlage .....	8
1.2) Ziele der Planung .....	8
1.3) Notwendigkeit der Planung.....	8
1.4) Verfahren .....	8
1.5) Planerische Vorgaben .....	8
1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	8
1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
1.6) Zustand des Plangebietes .....	10
1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	10
1.6.2) Schutzgebiete .....	11
2) Städtebauliche Planung .....	12
2.1) Nutzungskonzept .....	12
2.2) Festsetzungen.....	13
2.3) Flächenbilanz .....	16
2.4) Erschließung .....	16
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	16
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	16
3) Auswirkungen .....	17
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	17
4) Umweltbericht.....	

# 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 10,3 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 entsprochen 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 vorgenutzte 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 örtlichen 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 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

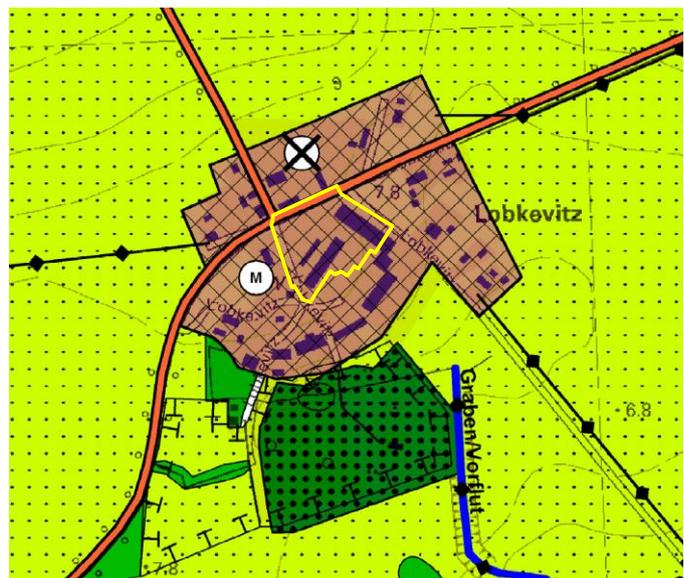


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), Ausschnitt ohne Maßstab

des Flächennutzungsplans im November 1992.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaubauffläche 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 Gutsanlage. 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 Lobkevitze 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.

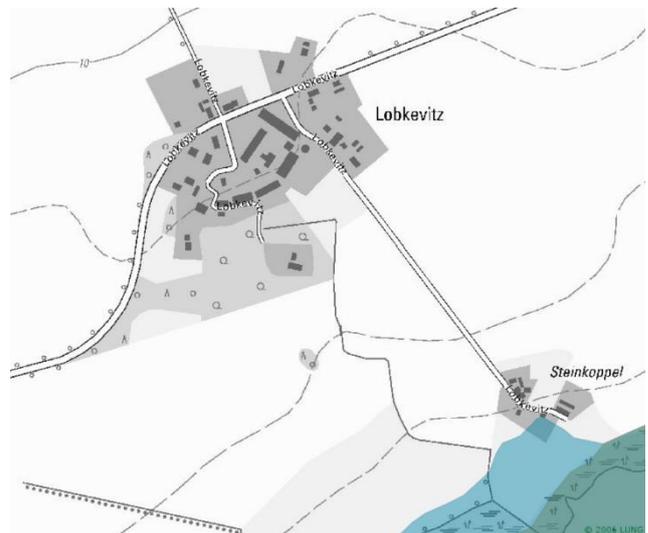


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

### 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 Einfamilienhäuser für Dauerwohnsitze, ergänzt durch untergeordnete Ferienutzungen.

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

Angestrebt ist für die dörfliche Ortslage eine angemessene aufgelockerte Bebauung.

#### 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

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ergänzend zu den regulär zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO wird der Nutzungsartenkatalog um die Nutzung für Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes regulär erweitert. Voraussetzung ist allerdings entsprechend § 13a Satz 2 BauNVO eine baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung. Als bauliche Unterordnung gilt ein Anteil von maximal 45% der Geschossfläche gegenüber der ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung. Die Regelung setzt voraus, dass eine Hauptnutzung besteht, die mindestens 55% der Geschossfläche beansprucht.

Mit der Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums soll auch die untergeordnete Feriennutzung innerhalb eines ansonsten als Wohngebäude genutzten Gebäudes zulässig sein. Dies sichert den Eigentümern eine Refinanzierung des Eigenheims und kann zu gegebener Zeit auch als Einliegerwohnung z.B. an im Tourismus Beschäftigte oder Pflegepersonal weitervermietet werden.

Angesichts des örtlich vorhandenen kunstgewerblichen Betriebs und der damit verbundenen Veranstaltungen, soll zumindest die Vorhaltung von Übernachtungsmöglichkeiten in geringem Maße nicht ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit den regelmäßig stattfindenden Kultur-Workshops können in Lobkevitz Synergien entstehen, die die Entwicklung des Ortes als ländliches Kulturzentrum unterstützen.

Die 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 ansonsten in § 4 Abs.3 BauNVO unter Ausnahmeverbehalt stehenden Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Gegenstand der Planung, da diese nach Ansicht der Gemeinde einen Platzbedarf beanspruchen können, der über den Planbereich hinausgeht (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe ) bzw. zu Emissionen führen könnte, die vor Ort nicht gewünscht sind (Tankstelle).

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 (2) LBauO M-V.

### Maß der baulichen Nutzung

Um der ländlichen Lage zu entsprechen, werden die oberen Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. 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) 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, wobei die oberen Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird (s.o.). 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 ortüblichen Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorgesehenen Dachneigungen einen Spielraum von 40-50 Grad. Weiche Dacheindeckungen (Rohr) gibt es nicht in Lobkevitz und benötigen auch eine größere Dachneigung, sodass diese mit der Planung auch 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
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca. 10.353 qm</b>	<b>ca. 1.980 qm</b>				<b>ca. 3.549 qm</b>	<b>ca. 1.209 qm</b>

\* gemäß Festsetzungen I.1.2.d zu § 19 Abs.4 BauNVO

## 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.

### 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.



Abbildung 08: Löschwasserversorgung Lobkevitz, Neu Lobkevitz, Steinkoppel

(gelber Kreis: Wasserentnahme über Unterflur-Hydrant mit 48 m<sup>3</sup>/h, begrenzt für die Feuerwehr, Radius 300m (Erstversorgung), roter Kreis: defekte / eingeschränkt nutzbare für die Versorgung wichtige Löschwasserstelle, Radius 300m; Quelle: ISBM, Brandschutzbedarfsplan – Gemeinde Breege, 2020)

Über die öffentlich zur Verfügung gestellte Versorgungsleistung hinaus sind bei Bedarf grundstücksweise entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

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

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

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

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

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 unbeplanten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert

werden. Eine Sicherung von Wohngebieten gegenüber einer touristischen Zweckentfremdung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als WR oder WA 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 -pfegearbeiten 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 eines Wohngebiets (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet 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 Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sowie der Beschränkung auf eingeschossige Einfamilienhäuser nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen 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, Mai 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



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
18439 Stralsund, Fährstraße 7  
Tel. 03831 3093636  
[info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de](mailto:info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de)

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

Stand: 12.05.2023

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

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

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

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	3
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1	UNTERSUCHUNGSRAUM.....	4
2.2	KURZDARSTELLUNG DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS .....	4
<b>3</b>	<b>VORGABEN UND ZIELE ÜBERGEORDNETER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN. 5</b>	<b>5</b>
3.1	FACHGESETZE UND EINSCHLÄGIGE VORSCHRIFTEN .....	5
3.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHPLÄNEN .....	7
3.3	SCHUTZGEBIETE .....	8
<b>4</b>	<b>NATÜRLICHE BEDINGUNGEN, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG .....</b>	<b>8</b>
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
<b>5</b>	<b>EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>19</b>
5.1	EINGRIFFSERMITTLUNG.....	19
5.2	KOMPENSATION DER EINGRIFFE .....	23
<b>6</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>24</b>
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
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>29</b>



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4(1) erstellt.

Ziel der Planung ist die Legitimierung der Nutzung der dargestellten Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung. Das Plangebiet umfasst dabei die unter Punkt 2.1 *Untersuchungsraum* aufgeführten Flurstücke innerhalb der Fluren 2 und 5 der Gemarkung Lobkevitz im Seebad Gemeinde Breege.

Das Vorhaben sieht eine Neugliederung der Fläche in ca. 11 Bauplätze für Wohnbebauung vor. Die geplanten Grundstücke können mit Ausnahme eines Grundstücks durch die vorhandenen Straßen erreicht werden, für die Ausnahme wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf, unmaßstäblich

## 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 10,4 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 zgedacht 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.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (Planung)</b>	<b>zulässige Grundfläche Gebäude</b>	<b>Versiegelung (Planung)</b>	<b>Versiegelung (Bestand)</b>	<b>Versiegelung (Veränderung)</b>
Allgemeines Wohngebiet WA ges. (§19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 8.502 m <sup>2</sup>	ca. 1.980 m <sup>2</sup>	3.240 m <sup>2</sup>	2.031 m <sup>2</sup>	ca. + 1.209 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 1.851 m <sup>2</sup>	-	-	ca. 1.518 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>10.353 m<sup>2</sup></b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>	<b>3.240 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 3.549 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. +1.209 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt werden gut ca. 10,4 ha Plangebiet mit einer voraussichtlichen zulässigen Grundfläche (Wohnbebauung/ Gebäude) von 3.240 m<sup>2</sup> 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 Wohnbauflächen 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 Siedlungsflächenausweisung nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

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

<sup>[1]</sup> \* = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

<sup>[2]</sup> E = Erhalt F = Fällung

<sup>[3]</sup> § 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 Biotoparten 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:

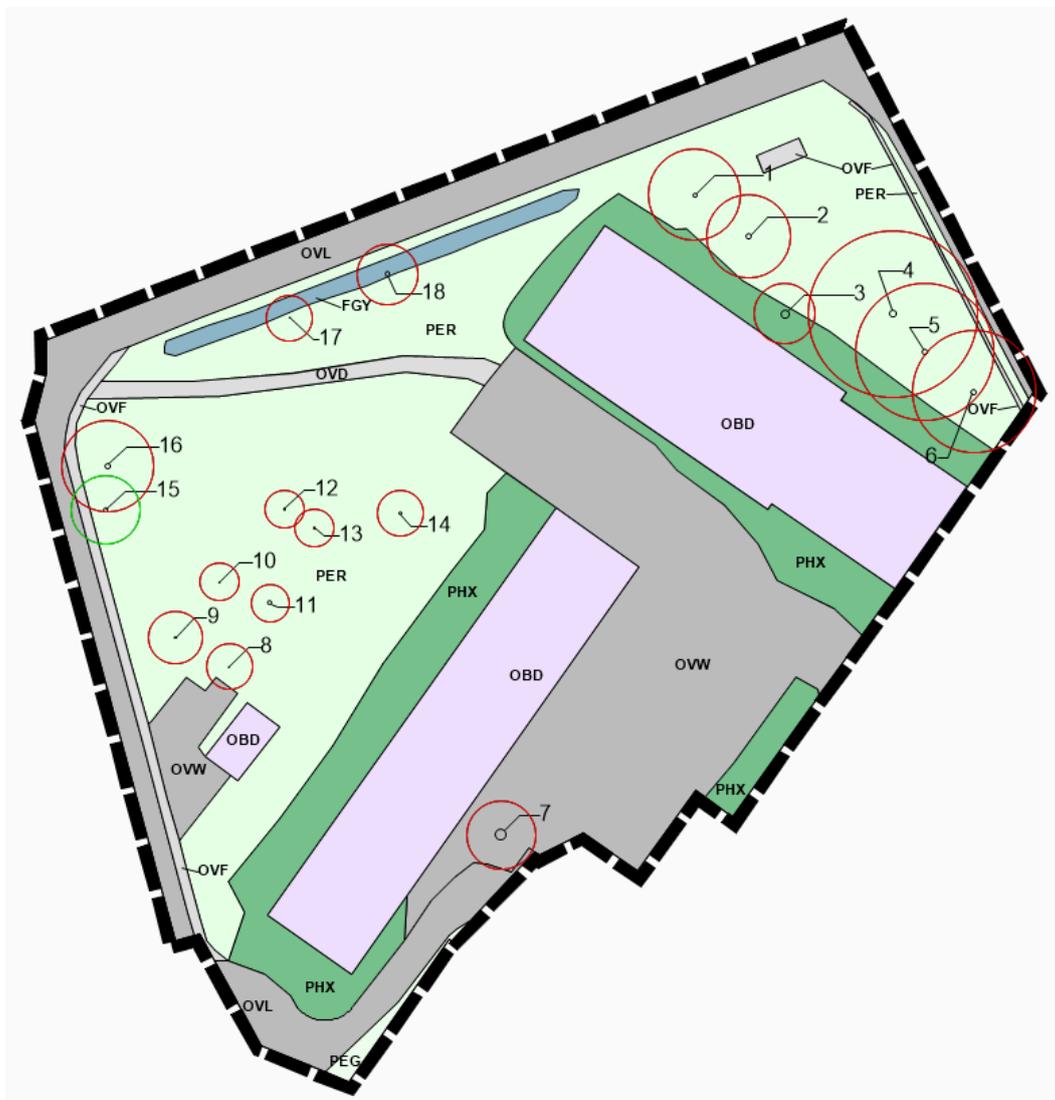


Abbildung 2: Biotoptypen- und Baumkartierung (rot: Fällung; grün: Erhalt) innerhalb des Vorhabengebietes unmaßstäblich

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](http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier),
- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier – [www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier\\_1](http://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 (Dickewachstum!),
- 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnbauflächen 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 Guts-park 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 Werktage 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 <sup>[1]</sup>	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang	Schutz- sta- tus <sup>[2]</sup>
1	<i>Fraxinus excelsior</i>	181	12	Totholz, überwallte Astausbrüche	<b>F</b>	<b>§ 18</b>
2	<i>Tilia spec.</i>	229	11	-	<b>F</b>	<b>§ 18</b>
3	<i>Populus alba</i>	36, 42, 62, 66	8	4-stämmig/ Zwiesel an Basis	<b>F</b>	-
4	<i>Populus alba</i>	283	22	Totholz, leicht schräg	<b>F</b>	-
5	<i>Tilia spec.</i>	220	18	Totholz	<b>F</b>	<b>§ 18</b>
6	<i>Tilia spec.</i>	219	16	Totholz, Rindenschäden/ schwarzer Ausfluss, Höhlungen	<b>F</b>	<b>§ 18</b>
7	<i>Populus spec.</i>	32, 36, 45, 45, 60, 70, 78	9	7-stämmig/ Zwiesel an Basis	<b>F</b>	-
8	<i>Prunus avium</i>	82	6	Stammschäden an Basis, Krone einseitig	<b>F</b>	-
9	<i>Tilia spec.</i>	97	7	-	<b>F</b>	-
10	<i>Crataegus spec.</i>	76	5	Zwiesel auf 0,3 m, als Stamm ausgebildet	<b>F</b>	-
11	<i>Malus domestica</i>	35, 40	5	zweistämmig, leicht schräg	<b>F</b>	-
12	<i>Crataegus spec.</i>	66	5	besetztes Nest, als Stamm aus- gebildet	<b>F</b>	-
13	<i>Prunus avium</i>	62	6	leicht schräg	<b>F</b>	-
14	<i>Prunus avium</i>	110*	6	Zwiesel an Basis/ 2 Stämme verschlungen	<b>F</b>	-
16	<i>Populus spec.</i>	237	12	Totholz, Krone eingeschränkt, Mulm, Stammschäden (Schäd- linge)	<b>F</b>	-
17	<i>Prunus avium</i>	70	6	Stammschäden mit Saftfluss	<b>F</b>	-
18	<i>Pyrus communis</i>	200*	8	mehrstämmig/ Zwiesel an Basis	<b>F</b>	-

[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 Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013) erfassten Biotoptypen.

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 Biotoptypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biotoptypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, 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 Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HZE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen 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 Biotoptypen 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 Biotoptypen 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 ausgeschlossen 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

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> 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
<b>Gesamt</b>		<b>8.499,63</b>				<b>4.714,55</b>

#### Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

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

Fläche [m <sup>2</sup> ] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--

Innerhalb des Vorhabengebietes sind derzeit ca. 3.549 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kommen. Aus den zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich folgende Rechnung:

1.209,00 m <sup>2</sup>	x	0,5	=	604,50 [m <sup>2</sup> EFÄ]
0,0 m <sup>2</sup>	x	0,2	=	0,00 [m <sup>2</sup> EFÄ]
gesamt:				<b>604,50 [m<sup>2</sup> EFÄ]</b>

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **5.320 Eingriffsflächenäquivalenten (m<sup>2</sup> 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 ortstreues 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier),
  - 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier – [www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier\\_1](http://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 m<sup>2</sup> 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 „Lobkevitz“ 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/ Biotope/ 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 Biotope/ 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, Mai 2023

## 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)

