

# Beschluss zur Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Billigung und Auslegung der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Ostseebad Breege

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Thomas Ulrich	<i>Datum</i> 30.05.2023
--	----------------------------

<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. 013.07.200/22 über die Aufstellung der 2. Änderung des FNP“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 08.12.2022 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 07.12.2022 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 2. Änderung des FNP Breege vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 15 von der Planung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 10 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
    - Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern - Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Regionalbereich Nord - Standort Stralsund
  - b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - ---
  - c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur

Planung:

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern
  - IHK zu Rostock
  - die 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 der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Breege und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt.
  4. Der Entwurf der 2. Änderung FNP mit der Begründung mit dem Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsmäßige Belastung:	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-FNP2020_2-plan-offenlage (öffentlich)
3	Breege-FNP2020_2-begr-umweltbericht-offenlage (öffentlich)

## Abwägungsvorschlag

### Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und § 2 BauGB zur 2.Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Breege

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

##### 1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 31.01.2023

#### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Breege strebt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 die Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer ca. 1 ha großen Wohnbaufläche an.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planung.
Die Gemeinde sollte im weiteren Verfahren sowohl den gewählten Geltungsbereich als auch die Wahl der Baugebietsdarstellung nach § 1 BauNVO aus nachfolgend genannten Gründen nochmals überdenken:  Eine dem gewählten Maßstab entsprechende Betrachtung fehlt innerhalb der Unterlagen. Überwiegend versteht sich die vorliegende Planung als Zulassungsvoraussetzung für den o.g. Bebauungsplan und betrachtet daher auch nur diesen Bereich. In den Ausführungen der Planungsalternativen (Pkt. 2.1) fehlt die Betrachtung in Bezug auf den gewählten Geltungsbereich der Flächenutzungsplanänderung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es stehen z.Z. die im Geltungsbereich gelegenen Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde ist bei der Entwicklung von Bauland auf als bereits ausgewiesene Bauflächen angewiesen, insbesondere auf Flächen, die einen vorgenutzten Charakter haben. Dies entspricht aus Sicht der Raumordnung einer städtebaulichen 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).  Für dieselbe Entwicklungsabsicht müssten gleichwertige Flächen zur Verfügung stehen. Dies ist nicht der Fall.
Die Bestandsaufnahme ist dahingehend ebenfalls zu konkretisieren. Welches Mischungsverhältnis besitzt die umliegende Bebauung? Ist für den gesamten Ortsteil weiterhin eine Ausweisung als gemischte Baufläche angebracht?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Mischbauflächenausweisung möchte die Gemeinde festhalten, sie sind die letzten in der Gemeinde und stehen als verbleibende Dorflage solchen Nutzungen zur Verfügung, die in anderen Bereichen nicht mehr möglich wären.
Zwar wird innerhalb der Begründung (Seite 7) dargestellt, dass sich aus der hier geplanten Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO „theoretisch“ sowohl reine Wohngebiete nach § 3 als auch allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO entwickeln lassen (§ 2 und § 4a werden in der Unterlage außer Betracht gelassen), jedoch ist sowohl dem städtebaulichen Konzept (Pkt. 2.1 und Abb. 5), als auch	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

<p>dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28 bereits konkretere Nutzungsentwicklungen zum allgemeinen Wohngebiet hin zu entnehmen. Dies sollte entsprechend auch in den Baugebietsdarstellungen (hier Ausweisung der Bebauung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie in der Betrachtung der Auswirkungen Berücksichtigung finden.</p>	
<p>Es bleibt fraglich, ob sich aus der hier angestrebten zentralen Wohnflächenausweisung in Anbetracht der Verträglichkeit der Bauflächen ein reines Wohngebiet nach § 3 BauGB in Mitten einer gemischten Baufläche entwickeln lässt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Da es wiederum, durch die neue Darstellung der zentralen Wohnbaufläche, offensichtlich nicht möglich sein wird, alle Baugebietskategorien nach § 5 bis § 7 BauNVO aus der hier übriggebliebenen gemischten Baufläche zu entwickeln, muss sich die Gemeinde in vorliegendem Verfahren mit der Entwicklung der gesamten Ortslage auseinandersetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nebeneinander von Mischbauflächen und Wohnbauflächen ist eine übliche Planungspraxis.</p>
<p>Entgegen dem gewählten Titel, werden unter dem Kapitel „Auswirkungen“ (Pkt. 3) derartige Betrachtungen nicht aufgeführt (welche Effekte auf den Bestand, den Ort und die Nutzer der Flächen sowie deren zukünftige möglichen Entwicklungen bestehen).</p> <p>Stattdessen findet durch die hier aufgelistete „Zusammenfassung“ (Pkt. 3.1), eine unzulässige Vorabbetrachtung und Bewertung „abwägungsrelevanter Belange“ statt, da hier lediglich bruchstückhaft einzelne und nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, alle zu berücksichtigenden Belange aufgeführt und darüber hinaus bereits gewichtet worden sind (beispielsweise Wohnentwicklung hat Vorrang vor Tourismus und damit vor gewerblichen Betrieben).</p> <p>Damit wäre bereits zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrens eine sachgerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aller Belange gegeneinander und untereinander gefährdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm kann in Anbetracht des Planungsstandes nicht gefolgt werden.</p> <p>Nach § 2 Abs.3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden (hier § 4 (1) BauGB) dient dazu, die Belange zu ermitteln, die in die Abwägung einzustellen sind. Zu diesem Zeitpunkt, zu dem auch noch kein Umweltbericht vorliegt, die Aufzählung der Belange mit als „lediglich bruchstückhaften“ zu kritisieren, verkennt den Planungsstand.</p> <p>Die Bewertung des Abwägungsmaterials gehört im Planungsprozess zur eigenen Verantwortung.</p>
<p>Im Übrigen ist es unverständlich, inwieweit eine touristische Zweckentfremdung innerhalb des derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesenen Ortes bereits geschehen ist. „Eine Sicherung von Wohngebieten“ gegenüber einer Fehlentwicklung würde ein vorhandenes Wohngebiet voraussetzen (hier nicht der Fall)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell überarbeitet.</p>
<p>Da hier keine zentrale Abwasserbeseitigung vorliegt, wäre die Ortslage Lobkevitz und damit auch die umliegende nach § 1 BauNVO gemischte Bauflächen ausweisung korrekterweise gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen (Nr. 15.1 der</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Tatsächlich soll für den Planbereich ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung im Rahmen der Planumsetzung hergestellt werden.</p>

PlanZV). Ich verweise hier jedoch auf meine nachfolgende Stellungnahme der Wasserwirtschaft. Der Konflikt ist zu klären.	
Redaktionelle Hinweise Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu erhöhen, sollten die nachrichtlich auf der Planzeichnung abgebildeten Darstellungen (oben, alt) optisch deutlicher von den durch die Planung hinzukommenden Darstellungen (unten, neu) abgegrenzt werden.	Der Hinweis wird beachtet. Die Grafik wird überarbeitet.
Innerhalb der Begründung (Seite 7) ist der Verweis auf § 4 BauGB zu korrigieren.	Der Hinweis wird beachtet. Es wird auf § 4 BauNVO umgestellt.

## II. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Es wird empfohlen vor Abriss der Gebäude ein Gefahrstoffkonzept zu erarbeiten, um gefahrlose Abriss- und Entsorgungsarbeiten durchzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung als Hinweis aufgenommen.

## III. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG): Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
<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.
<u>Trinkwasser</u> Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das „öffentliche TW- Netz zu realisieren.	Der Hinweis ist mit der Planumsetzung zu beachten.
<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 Grundstückskläranlagen wird nicht zugestimmt. 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 Grundstückskläranlagen wird nicht zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist mit der Planumsetzung zu beachten.

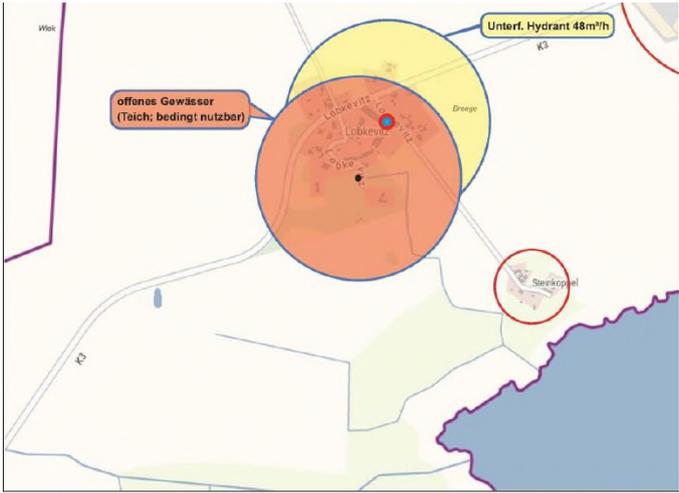
<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Sollte der Zweckverband das Niederschlagswasser nicht abnehmen können gilt folgendes:</p> <p>Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen (auch Erschließungsstraßen) abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (S 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.</p> <p>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>Der Hinweis ist insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzuschließen.</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>Mit dem Inkrafttreten einer nachfolgenden B-Plan-satzung 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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 zur Kenntnis genommen.</p>

Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht direkt betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

#### IV. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen des Landschafts- und des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 28 „Lobkevitz“ wird bestätigt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Abwägungsergebnis zum BP 28 Lobkevitz verwiesen.

#### V. Brand- und Katastrophenschutz

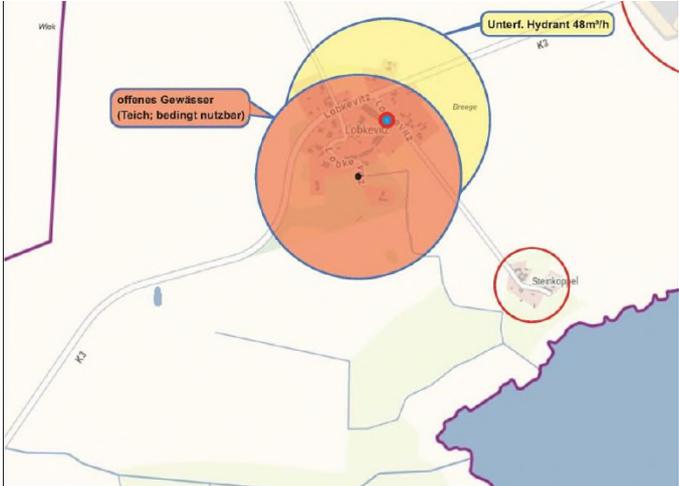
Anregungen und Bedenken	Abwägung
Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>• Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, 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 verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Die öffentlichen Wege sind in der vorliegenden Planung im M1:10.000 nicht vermaßt.</p> <p>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> <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> <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</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist er zu beachten. 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</p> <p>(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 –</p>

<p>2h zu bemessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>Gemeinde Breege , 2020)</p> <p>Der Zweckverband stellt 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>2</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 1.2) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Stellungnahme vom 31.01.2023</i></p>	
<p>dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und 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>Kenntnisnahme.</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.</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 F-Planänderung 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>Der Entwickler des Grundstücks beabsichtigt das Plangebiet schmutzwassertechnisch an die bestehende Druckleitung, die zur Kläranlage führt, anzuschließen.</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>Der Hinweis ist zu beachten. S.o.</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 dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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>Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prü-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Erschließungsplanung den Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu führen oder alternativ eine technische Ableitung des Regenwassers errichten müssen. Dies ist in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde abzusichern.</p>

<p>fen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden.</p>	
<p>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>4. Löschwasserversorgung</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. Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist er zu beachten. 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 grundstückweise entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.</p>  <p>Abbildung 08: Löschwasserversorgung Lobkevitz, Neu Lobkevitz, Steinkoppel</p> <p>(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>5. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Lobkevitz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.</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>Die Hinweise werden 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. Diese</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten.</p>

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.	
--	--

### 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 der Begründung ergänzt.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.4) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 1.12.2022</u>	
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 dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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. Vor der Umsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich eine Auskunftspflicht einzuholen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ggf. werden Leitungen umverlegt werden müssen.

<p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter o.g. Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p>	
---	--

### 1.5) EWE-NETZ

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Stellungnahme vom 08.12.2022</i>	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.
<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.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.</p> <p>Vor der Umsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich eine Auskunftspflicht einzuholen.</p>
<p>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</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>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 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>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

### 1.6) 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.	Der Hinweis 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. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind arbeitsschutzrechtliche Anforderungen noch ohne Belang. Diese sind mit der Umsetzung der Planung zu beachten.

## 1.7) 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.
<p>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.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.</p> <p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind mit der Umsetzung zu beachten.

## 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (19.12.2022)
- 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. Der FNP soll im Parallelverfahren angepasst und der Bereich als Wohnbaufläche	Die Darstellung entspricht den gemeindlichen Planungszielen.

dargestellt werden.	
<p><b>Landesplanerische Bewertung</b></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.	

## 5) **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

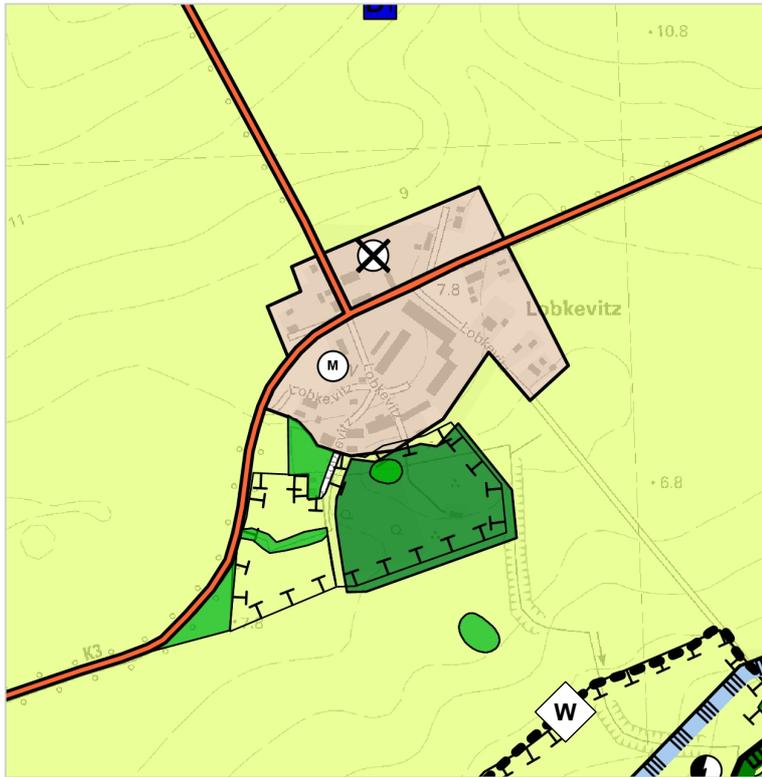
- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Gemeinde Breege, Mai 2023

# PLANZEICHNUNG

M 1: 10.000

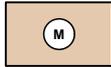
nachrichtlich:  
Darstellung des rechtswirksamen fortgeschriebenen FNP:



# PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

## Bestand

**Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

01.01.01  GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§1 ABS. 1 NR.2 BAUNVO)

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHR** (§5 (2) NR.3 UND (4) BAUGB)

05.01.02  ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAßEN

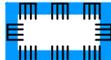
05.03.00  WANDERWEG

**12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

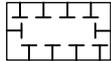
12.01.00  FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT

12.02.00  FLÄCHE FÜR WALD

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

13.00.00  200m KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

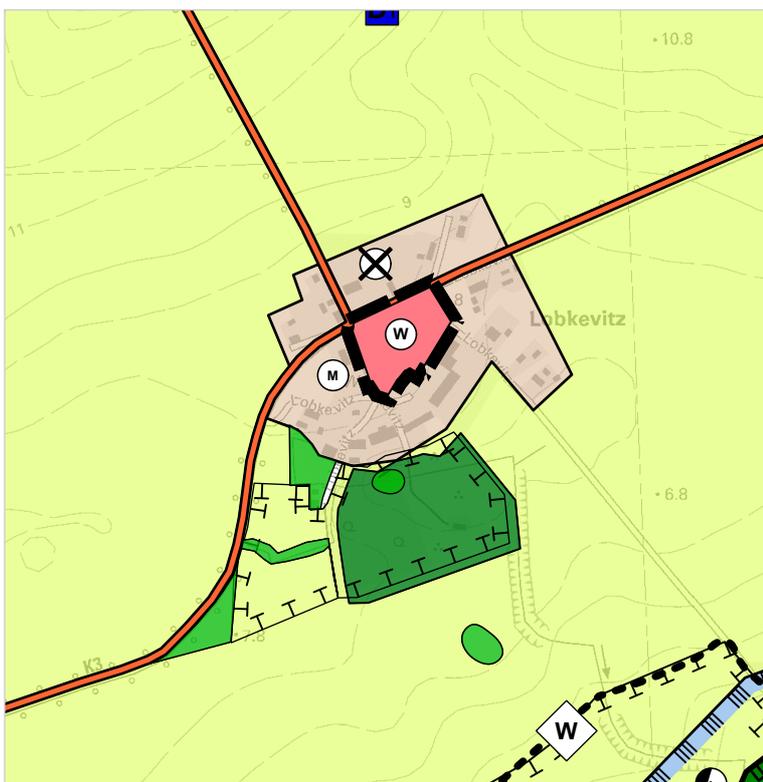
13.00.01  SCHUTZGEBIETE DES NATURSCHUTZRECHTS hier: FFH-Gebiet

13.00.04  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.00.05  BIOTOPE §20 LNatG M-V

## Sonstige Planzeichen

15.12.00  ALTLASTEN



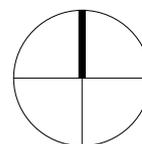
## Planung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

01.01.01  WOHNBAUFLÄCHEN (§1 ABS. 1 NR.1 BAUNVO)

## Sonstige Planzeichen

15.13.00  GELTUNGSBEREICH DER 2.ÄNDERUNG DES FORTGESCHRIEBENEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



0m 100m 300m 500m



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: umweltkarten-mv.de)

**lars hertelt | stadtplanung und architektur**

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

# Gemeinde Ostseebad Breege

## 2. Änderung des fortgeschriebenen FNP Bereich B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz“

**Offenlagefassung**  
(§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB)

Fassung: 15.11.2022, Stand: 25.05.2023

Maßstab 1:10.000

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

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

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

(Bereich B-Plan Nr. 28 „Lobkevitz“)

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

## 2. Änderung des fortgeschriebenen FNP, Bereich B-Plan Nr. 28 Lobkevitz“, Gemeinde Ostseebad Breege

### **Begründung**

#### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.1.2) Rechtsgrundlage .....	3
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Planungserfordernis .....	3
1.4) Verfahren .....	4
1.5) Planerische Vorgaben .....	4
1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.5.2) Ausweisungen im Flächennutzungsplan.....	4
1.6) Zustand des Plangebietes .....	5
1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.6.2) Schutzgebiete .....	6
2) Städtebauliche Planung .....	7
2.1) Nutzungskonzept .....	7
2.1) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7
2.2) Festsetzungen.....	7
2.3) Flächenbilanz .....	8
2.4) Erschließung .....	8
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	8
3) Auswirkungen .....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	10
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“. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.28 „Lobkevitz“ der Gemeinde Ostseebad Breege. Betroffen von der Änderung sind folgende Flurstücke:

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

### 1.1.2) Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 1.2) Ziele der Planung

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

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

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

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

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

## 1.3) Planungserfordernis

Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum B-Plan 28 „Lobkevitz“ geändert (§ 8 Abs.3 BauGB). Die Ausweisung von Bauland in diesem Bereich wurde bereits in der Fortschreibung des

FNP vollzogen. Eine Neuinanspruchnahme von Bauflächen ist somit mit der Planung nicht verbunden.

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

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

#### **1.4) Verfahren**

Das Verfahren soll als zweistufiges Vollverfahren durchgeführt werden.

#### **1.5) Planerische Vorgaben**

##### **1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung**

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

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

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

Breege ist im RREP VP dem Nahbereich des Grundzentrums Sagard zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.2 (2) LEP M-V am Eigenbedarf zu orientieren. Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den 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. Die Planung trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei und entspricht dem Programmsatz 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsstruktur.

##### **1.5.2) Ausweisungen im Flächennutzungsplan**

Der wirksame im Jahr 2008 fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Mischbaufläche“ dar.

In der Begründung der Fortschreibung heißt es zu Lobkevitz:

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

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

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



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

Mit der Entwicklung einer Wohnbaubaufäche 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 Gutsanbauung. 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, Nordrügensch Boddenlandschaft (ca. 720m)
- Europäische Vogelschutzgebiete: DE\_1446-401, Binnenbodden von Rügen (ca. 820m).

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

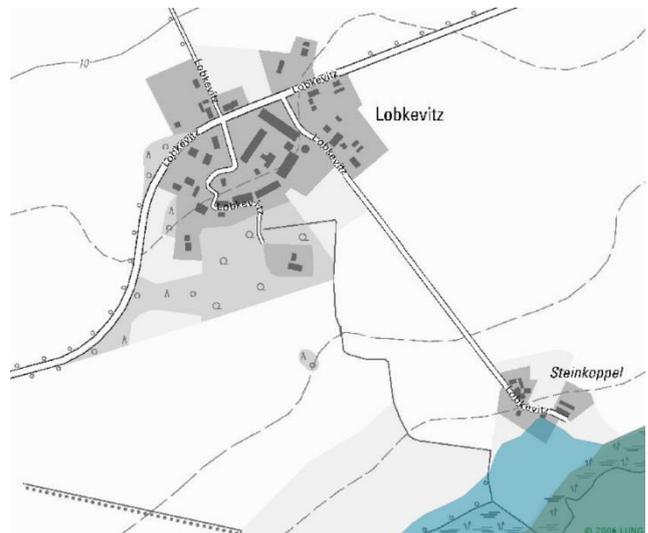


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

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

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

Angestrebt ist für die dörfliche Ortslage eine angemessene aufgelockerte Bebauung.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf

### 2.1) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

### 2.2) Festsetzungen

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche festgesetzt. Damit ist theoretisch ein Spektrum für die weitere Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Kleinsiedlungsgebieten, Reinen, Allgemeinen Wohngebieten bis zu Besonderen Wohngebieten eröffnet.

Jedoch ist entsprechend dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28 eine konkretere Nutzungsentwicklungen zum allgemeinen Wohngebiet anzunehmen. Mit der Lage innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums sind auch auf Wohnbauflächen (untergeordnete) Ferienutzung innerhalb eines ansonsten als Wohngebäude genutzten Gebäudes wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Angesichts örtlich vorhandener kunstgewerblicher Betriebe und der damit verbundenen Veranstaltungen, können auch auf Wohnbauflächen Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden.

Auch den weiteren nach § 4 BauNVO regulär zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Aussicht auf Umsetzung haben, wird in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären sein.

### Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

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

## **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

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

## **2.4) Erschließung**

### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung.**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Gemeindestraßen.

### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

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

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

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

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

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

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

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

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert. Laut Hydrantenplan befinden sich zwei Hydranten mit unterschiedlich eingeschränkter Nutzbarkeit in der Nähe zum Plangebiet. Über die öffentlich zur Verfügung gestellte Versorgungsleistung hinaus sind bei Bedarf grundstücksweise entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

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

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

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

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

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

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

## 3) Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung*: Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten 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 seit über 7 Jahren aufgegeben worden ist. Es bestehen im Baugebiet keine Baurechte für reguläre bauliche Nutzungen.

Ostseebad Breege, Mai 2023



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  
2. Änderung des Flächennutzungsplans  
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	ALLGEMEINE ANGABEN UND BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS .....	3
1.2	DATENGRUNDLAGEN .....	3
1.3	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND IN FACHPLÄNEN .....	3
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	NATURRAUM/ RELIEF .....	6
2.2	BODEN .....	6
2.3	FLÄCHE .....	6
2.4	GRUNDWASSER/ OBERFLÄCHENWASSER/ KÜSTENGEWÄSSER.....	6
2.5	WASSERRAHMENRICHTLINIE (WRRL) .....	7
2.6	KLIMA/ KLIMAWANDEL/ LUFTQUALITÄT.....	7
2.7	VEGETATION / BIOTOPE/ BAUMBESTAND .....	7
2.8	FAUNA .....	8
2.9	SCHUTZGEBIETE .....	8
2.10	LANDSCHAFTSBILD .....	8
2.11	MENSCH/ GESUNDHEIT/ BEVÖLKERUNG .....	8
2.12	STÖRFALL / ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN .....	9
2.13	KULTUR- UND SACHGÜTER / HISTORISCHES ERBE.....	9
<b>3</b>	<b>EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>9</b>
3.1	ALLGEMEINE AUSSAGEN .....	9
3.2	EINGRIFFSERMITTLUNG.....	10
3.3	KOMPENSATION DER EINGRIFFE .....	10
<b>4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>11</b>



## 1 Einleitung

### 1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums

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

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet das Seebad Gemeinde Breege parallel die Realisierung bzw. des Bebauungsplans Nr. 28 „Lobkevitze“ vor. Ziel des Bebauungsplans ist die Legitimierung der Nutzung der dargestellten Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung. Es sollen bis zu 11 Wohnbauplätze entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fluren 2 und 5 der Gemarkung Lobkevitze, Seebad Gemeinde Breege. Es umfasst anteilig die Wirtschaftsflächen und -gebäude der ehemaligen Gutsanlage Lobkevitze in der Ortsmitte sowie angrenzende Rasen- und Gehölflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 10,4 ha.

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

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

### 1.2 Datengrundlagen

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

### 1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplänen

#### Fachgesetzte und einschlägige Vorschriften

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

Anspruch genommen werden.

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Vorgaben der Raumordnung

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

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Landschaftsplan

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

#### Schutzgebiete

##### *Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)*

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

##### *Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal etc.)*

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb jeglicher nationaler Schutzgebietskulissen.

##### *Wasserschutzgebiete*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Naturraum/ Relief

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

### 2.2 Boden

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

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

Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet. Die Planung sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

### 2.3 Fläche

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

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

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

### 2.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer

#### *Grundwasser*

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE\_GB\_DEMV\_WP\_KO\_10\_16, welcher sich in einem guten mengenmäßigen und einem guten chemischen Zustand befindet. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bauungen nicht abzusehen.

### *Oberflächenwasser*

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

### *Küstengewässer*

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

## **2.5 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

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

## **2.6 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität**

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

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

## **2.7 Vegetation / Biotop / Baumbestand**

### *HPNV*

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

### *Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen*

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

### *Wald*

Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß LWaldG M-V

### *Gesetzlich geschützte Biotop*

Innerhalb des Vorhabengebietes sowie im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich keine gemäß

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

### *Biotoptypen*

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

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

## **2.8 Fauna**

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

## **2.9 Schutzgebiete**

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

## **2.10 Landschaftsbild**

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

## **2.11 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung**

### *Erholung*

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

und somit zu einer Erhöhung der allgemeinen lokalen Lebensqualität.

#### *Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress*

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

### **2.12 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

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

### **2.13 Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe**

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

## **3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **3.1 Allgemeine Aussagen**

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

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

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

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

#### *Unvermeidbare Beeinträchtigungen*

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

#### *Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen*

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine

zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

### 3.2 Eingriffsermittlung

#### *Eingriffe in den Einzelbaumbestand*

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

#### *Flächige Eingriffe*

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

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	4.714,55 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung	0,00 Eingriffsflächenäquivalente
<u>Versiegelung/ Überbauung</u>	<u>604,50 Eingriffsflächenäquivalente</u>

**Gesamteingriff** **5.319,05 Eingriffsflächenäquivalente**

Der gerundete Eingriff beläuft sich auf **5.320** Eingriffsflächenäquivalente (m<sup>2</sup> EVÄ)

### 3.3 Kompensation der Eingriffe

#### *Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand*

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

#### *Kompensation des flächigen Eingriffs*

Der Kompensationsbedarf in Höhe von **5.320 m<sup>2</sup> EFÄ** kann über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* gedeckt werde.

#### 4 Zusammenfassung

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

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

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

Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des bestehenden FNP (Nullvariante) sind geringfügige Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu vermerken. Diese beziehen sich überwiegend auf die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung und den sich daraus ergebenden Verlusten der Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna sind in Form von Gehölzentnahmen und dem Abriss von ruinösen gebäudebestände zu erkennen. Die daraus resultierenden Verluste von Habitatstrukturen können durch entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

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

Lobkevitz, den.....