

## Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breege (Bereich ehemals Museumsdorf bei Neu-Lobkevitz)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 18.09.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Breege (Entscheidung)	17.10.2024	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeinde Breege hat am 7.12.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am 19.12.2023 die Planung beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf vor. Es soll statt des Sondergebietes Museumsdorf wieder „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Nach der Billigung des Vorentwurfes erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

### Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Mit den Vorentwürfen des Planes sowie der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	
Kosten:	€	Folgekosten:		€
Sachkonto:				
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:	

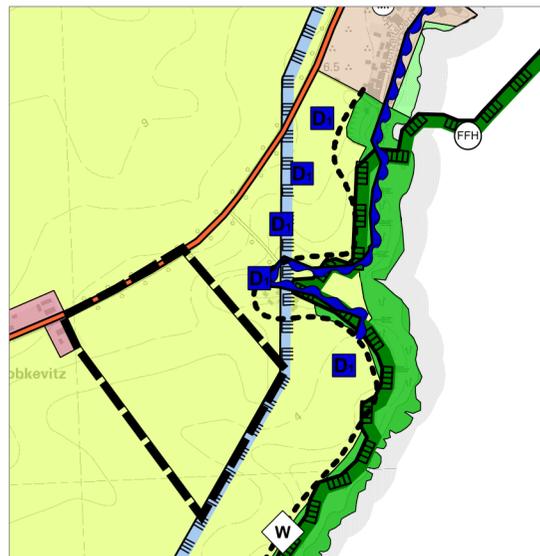
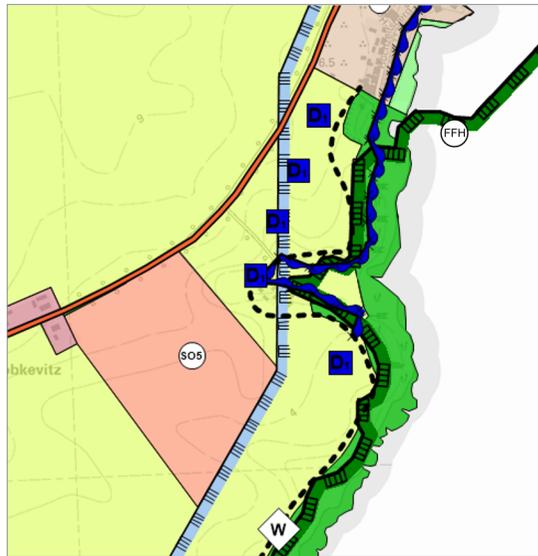
### Anlage/n

1	Vorentwurf Planzeichnung (öffentlich)
2	Vorentwurf Begründung (öffentlich)

# 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)

- 01.04.05  SONST. SONDERGEB. (MUSEUMSDORF) (§11 BAUNVO)  
Das SO-Gebiet dient der Ansiedlung einer regionalen Freizeiteinrichtung mit Beherbergung. Vorgeesehen sind u.a. Ausstellungsfläche (Museumsdorf) mit Nebenfächern, Spielscheune mit Gastronomie, Beherbergung, Anlagen zur Versorgung und Betreuung der Gäste.  
Kursiv: Präzisierung gemäß Auflage der Genehmigung vom 30.01.2008

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHR

- 05.01.02  ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSTRASSEN
- 05.03.00  WANDERWEG

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr.7 UND Abs. 4 BAUGB)

- 10.02.00  ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

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
- 13.00.05  BIOTOPE §20 LNatG M-V

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§5 Abs. 4 BAUGB)

- 14.03.00  BODENDEKUMENTAL, WELCHES MIT ENTSPRECHENDER DOKUMENTATION FACHMÄNNSCH GEBORGEN WERDEN DARF (§5 ABS.4, §9 ABS. 6 BAUGB)

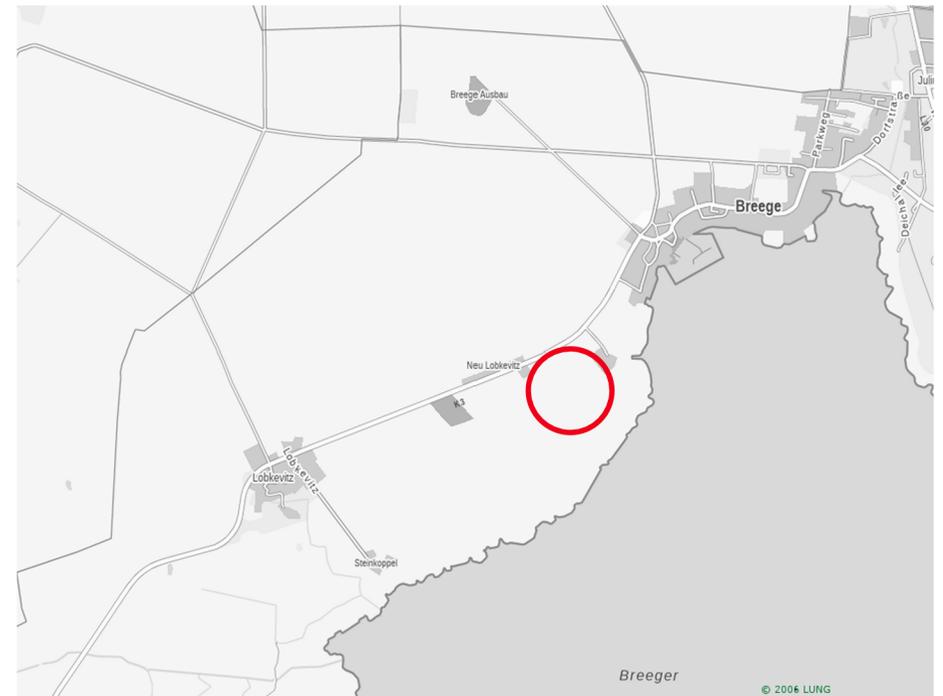
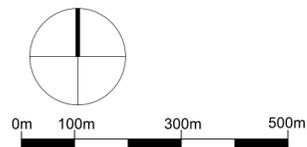
## Planung

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- 12.01.00  FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00  GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES FORTGESCHRIEBENEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



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

## 3. Änderung des fortgeschriebenen FNP Bereich SO Museumsdorf

Vorentwurf  
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 16.07.2024, Stand: 16.07.2024

Maßstab 1:10.000

# 3.Änderung des Flächennutzungsplans **Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh**

Bereich Museumsdorf

Vorentwurfsfassung

(§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Breege-Julisruh

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß

Planverfasser  
Bauleitplanung: lars hertelt – Stadtplanung und Architektur  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt  
Wilhelmstraße 58, 76133 Karlsruhe  
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

### 3.Änderung des Flächennutzungsplans - Gemeinde Ostseebad Breege

#### Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	5
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	5
1.1 Lage des Plangebiets.....	5
1.2 Planungsanlass und Notwendigkeit der Planung.....	5
1.3 Planungsziel und zu berücksichtigende Belange.....	5
1.4 Entschädigung.....	6
1.5 Verfahren.....	6
1.6 Rechtsgrundlagen.....	6
1.7 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen.....	6
1.7.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	6
1.8 Bestandsaufnahme.....	7
1.8.1 Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.8.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.8.3 Bundeswasserstraße Breeger Bodden.....	9
1.8.4 Artenschutz.....	9
1.8.5 Emissionen.....	9
1.8.6 Altlasten.....	9
2 Städtebauliche Planung.....	10
2.1 Städtebaulicher Entwurf.....	10
2.2 Begründung der Aufhebung der Sonderbauflächen Museumsdorf.....	11
2.3 Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.....	12
2.4 Flächenbilanz.....	12
2.5 Verkehrliche und Technische Erschließung.....	13
Verkehrliche Erschließung.....	13
Technische Erschließung.....	13
3 Auswirkungen.....	13
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2 Allgemeines/ Methoden.....	14
II Allgemeine Umweltbetrachtung.....	15
8 Quellenverzeichnis.....	24

#### Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Beschreibung der Bestandssituation der zu untersuchenden Schutzgüter und Standortfaktoren. .... 19  
 Tabelle 3: Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter und Standortfaktoren..... 21  
 Tabelle 4: Zusammenfassung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ..... 23

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010, Aufhebungsbereich als roter Punkt südwestlich der Ortslage ..... 7  
 Abbildung 2 Schutzgebiete: FFH-Gebiet (blau), Vogelschutzgebiet (braun), LSG (grün) / Lage der Sonderbaufläche (magenta); Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de ..... 8  
 Abbildung 3 Bodendenkmale (Quelle Untere Denkmalschutzbehörde) ..... 8  
 Abbildung 4 Flächennutzungsplan (Ausschnitt)..... 10  
 Abbildung 5 Aufhebungsbereich (Grundlage Luftbild gaia-mv.de) ..... 15

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Breege im Bereich von Neu Lobkevitz zwischen der Kreisstraße RÜG K3 und dem Breeger Bodden. Östlich schließt sich der Siedlungsbereich eines ehemaligen Gehöfts an (heute Wohnhaus und Ferien-/Wochenendhäuser). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14/2, 15/6 der Flur 4, Gemarkung Lobkevitz mit insgesamt 9,5 ha.

### 1.2 Planungsanlass und Notwendigkeit der Planung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Aufhebung einer Sonderbaufläche, die im Vorgriff auf das konkrete Vorhaben Bebauungsplans Nr. 15 „*Museumsdorf*“ Aufnahme in die FNP-Fortschreibung der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh gefunden hatte.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB), waren im Jahr 2008 mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Breege (wirksam seit 03.04.2008) neue Baufläche für die Umsetzung des o.g. Bebauungsplans in den FNP aufgenommen worden.

Zwar wurde im Anschluss an die FNP-Fortschreibung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Museumsdorf Breege" fast bis zum Satzungsbeschluss entwickelt, dann aber im Jahr 2011 nicht mehr weiterverfolgt, schließlich wurde das Planverfahren mit Beschluss vom 6.11.2012 abgebrochen.

Da die Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan in Vorgriff auf eine vorhabenbezogene Umsetzung abzielte und mit der Planungsaufgabe das Vorhaben nicht mehr umsetzbar ist, besteht keine Notwendigkeit für den Verbleib einer Sonderbaufläche SO „Museumsdorf Breege“ im FNP-Planwerk. Baurecht auf der Basis des § 30 BauGB besteht bis heute nicht, die Planung soll nicht wieder aufgenommen werden.

### 1.3 Planungsziel und zu berücksichtigende Belange

Das Planungsziel der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh ist die Aufhebung der Sonderbaufläche SO „Museumsdorf Breege“ und die Ersetzung der Bauflächenausweisung durch eine Fläche für die Landwirtschaft gleicher Größe.

Es sind zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Bodenschutzes*. Angesichts des Verzichts auf gut 9,5 ha Baufläche sind die Auswirkungen der Planung auf Grund und Boden positiv betroffen. Auf die Bebauung der planungsrechtlich als vorbereitende Bauleitplanung bereits gesicherten Flächen wird verzichtet.
- die *Belange der Landwirtschaft*, da die Fläche entgegen der Sondergebietsausweisung auch weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden kann.
- die *privaten Belange*. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Seit 2011 finden keine Bemühungen mehr statt, den Planbereich über einen verbindlichen Bebauungsplan mit Baurecht zu versehen. Der unbebaute Bereich ist seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans 2008 nicht erschlossen und soll nunmehr auch nicht mehr entwickelt werden.

- die *Belange der touristischen und örtlichen Wirtschaft*. Mit dem Verzicht auf prognostizierte 100.000 bis 150.000 Tagesbesucher, 72.000 Übernachtungsgäste pro Jahr und die Entstehung von ca. 100 Arbeitsplätzen (Voll- und Teilzeit) verzichtet die Gemeinde auf einen möglichen großen gemeindlichen Wirtschaftsfaktor mit regionaler Wirkung.
- Dies geschieht allerdings zu Gunsten der *Erhaltung bestehender sozial stabiler Bewohnerstrukturen*, die angesichts der Größe des Vorhabens ins Ungleichgewicht zu geraten drohten.

## 1.4 Entschädigung

„Vom Gesetz als extern unverbindlicher Plan konzipiert, gilt der Flächennutzungsplan traditionell mangels unmittelbarer Rechtswirkungen nicht als (Außen-) Rechtsnorm. Er kann daher nicht vom Bürger weder mit einem Normenkontrollantrag noch einer Anfechtungsklage angegriffen werden.“ (U. Battis, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 2006)

Eine allgemeine Anspruchsvoraussetzung für eine Entschädigung muss die Aufhebung einer bestehenden zulässigen Nutzung am Grundstück sein. Diese kann planungsrechtlich auf Grund entsprechender Festsetzungen durch einen *Bebauungsplan* verbindlich begründet werden. Die zulässige Nutzung hätte dann die Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition.

Eine sich aus der bestehenden FNP-Ausweisung als Sonderbaufläche *Museumsdorf* ergebende planungsrechtliche Nutzbarkeit besteht jedoch nicht. Eine Entschädigungspflicht, die auf Grund der Herausnahme der Baufläche aus dem FNP geltend gemacht wird, ist auf Grund fehlender verbindlicher Festsetzungen in einem Flächennutzungsplan und damit verbundener Rechte am Grundstück nicht gegeben.

## 1.5 Verfahren

Die Vorschriften und Verfahrensanforderungen des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die 3.Änderung des FNP wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

## 1.6 Rechtsgrundlagen

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 1.7 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

### 1.7.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes (3.1.3 RREP VP) ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung

eine besondere Bedeutung. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Die ursprünglich im Änderungsbereich vorgesehene touristische Nutzung ist auf absehbare Zeit jedoch nicht umsetzbar.

Das Gemeindegebiet ist zusätzlich überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. (3.1.4 (1) RREP VP) Die hier gegenständliche Fläche steht weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Lage des SO-Plangebiets *Museumsdorf* war im nordwestlichen wie auch teilweise östlichen Bereich im Anschluss an jeweils bestehende bauliche Nutzung projektiert. Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellten, zumindest durch einen Anschluss an den Bebauungszusammenhang geprägten Fläche trägt zwar zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (5.1.2 (2) RREP VP). Andererseits fördert die Aufhebung der Fläche als Baufläche insbesondere die Schonung von Grund und Boden. Die betroffenen Flächen werden nicht versiegelt, Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale werden minimiert.



Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010, Aufhebungsbereich als roter Punkt südwestlich der Ortslage

## 1.8 Bestandsaufnahme

### 1.8.1 Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

Das aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen bestehende Plangebiet fällt von der Landstraße (K3) im Norden in Richtung Bodden nach Süden um rund 4,5 m ab. Es ist leicht modelliert.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch den Uferbereich des Breeger Boddens,
- im Westen durch Ackerflächen,
- im Osten durch Ackerflächen sowie eine Bestandsbebauung,
- im Norden durch die Kreisstraße RÜG K3.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet die Bebauung von Neu Lobkevitze, im Nordosten der kleine Siedlungsbereich einer ehemaligen Hofstelle an.

### 1.8.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Schutzgebiete

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,70 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer Höhenlage von mindestens rund 4,0 m NHN liegt das Plangebiet hochwassersicher.

Grundsätzlich übernimmt das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Es können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

#### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet grenzt im Süden an das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschel Boddenlandschaft“, das in diesem Bereich die Wasserfläche des Bodden einschließlich der Verlandungsbereiche umfasst. Der Bodden ist mit weitgehend gleicher Abgrenzung überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ ausgewiesen.



Abbildung 2 Schutzgebiete: FFH-Gebiet (blau), Vogel-schutzgebiet (braun), LSG (grün) / Lage der Sonderbau-fläche (magenta); Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

#### Geschützte Alleen nach § 19 NatSchAG M-V

Der Baumbestand der nördlich angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Kreisstraße RÜG 3 ist als Allee geschützt.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Die südöstlichen Teile des Plangebiets liegen innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach NatSchAG bzw. des 200m Schutzstreifens nach LWaG M-V.

#### Denkmalschutz

Im östlichen Randbereich des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt. In das Gebiet hineinragend liegt südöstlich ein als Bodendenkmal gelisteter slawischer Siedlungsbe-reich.

#### Trinkwasserschutzzone

Eine Trinkwasserschutzzone ist im Plangebiet oder angrenzend daran nicht ausgewiesen.



Abbildung 3 Bodendenkmale  
(Quelle Untere Denkmalschutzbehörde)

### 1.8.3 Bundeswasserstraße Breeger Bodden

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Breeger Bodden. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im vB-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar gewesen wären, wären dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen gewesen.

### 1.8.4 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauflächenausweisung im FNP wurde seinerzeit kein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

### 1.8.5 Emissionen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Schutz vor Lärm- und Lichtbeeinträchtigungen zu beachten. Im Rahmen der vorbereitenden Bauflächenausweisung im FNP wurde der Belang jedoch noch nicht betrachtet.

### 1.8.6 Altlasten

Im Änderungsbereich bestehen keine Altlastenverdachtsflächen.

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Städtebaulicher Entwurf

Die aufzuhebende Fläche ist Bestandteil der neuen Flächenausweisungen, die im Zusammenhang mit der FNP-Fortschreibung 2020 in die Planung aufgenommen wurden.

In Hinblick auf einen damals zukünftig zu entwickelnden Bebauungsplan heißt es zur Fortschreibung des FNP ergänzend: „Der zukünftige Ausbau sollte deshalb neben der kontinuierlichen Aufwertung bestehender Einrichtungen vor allem Raum bieten für neue, exzeptionelle Projekte, die die Tourismuswirtschaft hinsichtlich Auslastung, Wertschöpfung sowie Beschäftigungseffekt positiv beeinflussen können (insbesondere mit starken Vernetzungseigenschaften zu bestehenden Einrichtungen). Hierzu gehören zum Einen die Verbesserung der Beschäftigungsangebote für die Gäste, zum Anderen die Förderung solcher Anlagen, die eine gute Belegung auch in der Nebensaison erreichen und damit das touristische Leben außerhalb der Saison aufrechterhalten helfen.“

Vor diesem Hintergrund wurde im Flächennutzungsplan am Standort Neu Lobkevitz ein Sondergebiet „Museumsdorf“ mit insg. 9,5 ha (zuzüglich Landwirtschaftlicher Flächen) für eine regionale Freizeiteinrichtung mit angeschlossener Beherbergung aufgenommen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit einer Flächengröße von 9,5ha dargestellt. Gemäß Begründung ist eine regionale Freizeiteinrichtung mit angeschlossener Beherbergung (360 Betten) vorgesehen.

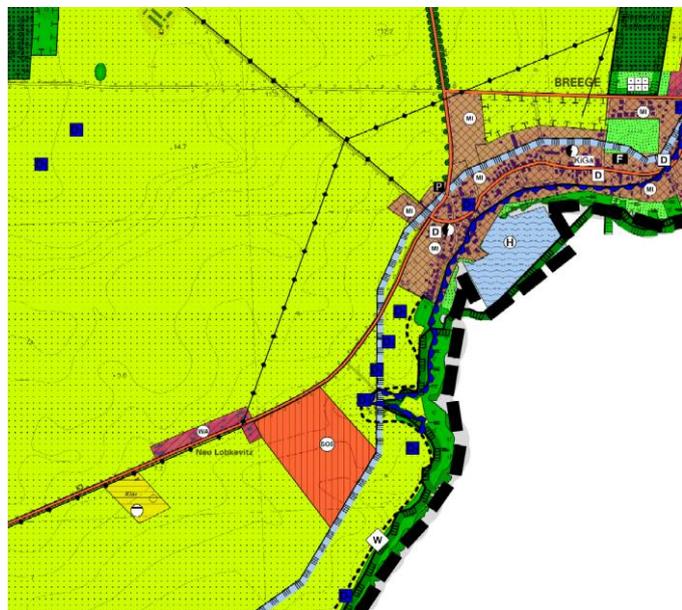


Abbildung 4 Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Der Bauflächenausweisung im FNP vorausgegangen waren umfangreiche Varianten- und Standortuntersuchungen, die im Ergebnis zu der nun aufzuhebenden Flächenausweisung führten. Favorisiert wurde eine Fläche im Anschluss an Lobkevitz Ausbau (Variante 3).

Die weitgehend ebene Ackerfläche liegt zwischen Küste und RÜG K3 am östlichen Rand von Lobkevitz Ausbau. Zur Kläranlage (westlich Lobkevitz Ausbau) besteht ein Abstand von ca. 400 m, so dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind. Angesichts eines Abstands von > 550 m zwischen Küste und K3 ist kann der erforderliche Abstand zur Küste eingehalten werden.

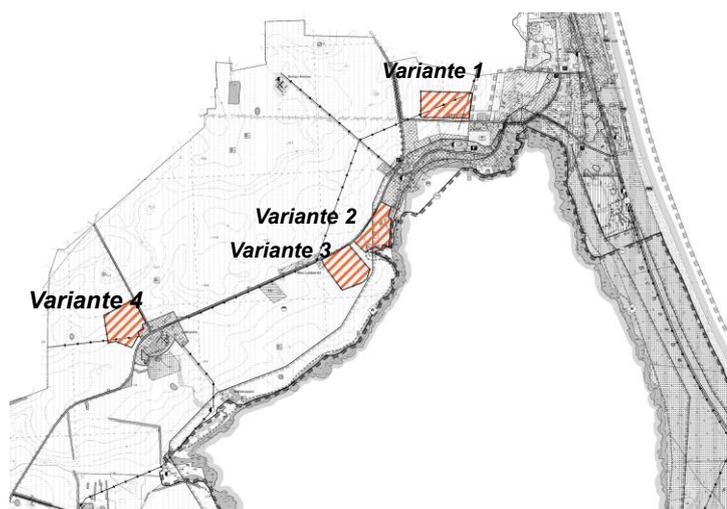


Abbildung 5 Übersicht Standortvarianten

Das Konzept umfasste drei Bausteine:

- Im Zentrum stand das sog. Museumsdorf, in dem die Gäste umfassend Leben und Kultur der Slawen kennenlernen sollten.
- Daran angeschlossen war die Errichtung eines Beherbergungsangebots mit 360 Betten in 50 Hotelzimmern und 70 Appartements vorgesehen. Durch die Kombination mit eigener Beherbergung sollten die personalintensiven Angebote des Museumsdorfs über das gesamte Jahr hinweg aufrechterhalten und eine Saisonverlängerung erzielt werden.
- Ergänzt wurde die Anlage durch zentrale Einrichtungen, wie Gastronomie, Spielscheune und umfangreiche Außenspielbereiche.



Abbildung 6 Städtebaulicher Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 (Raith Hertelt Fuß 2011)

Erwartet wurden pro Jahr 100.000 bis 150.000 Tagesbesucher, wobei die Sommermonate als die höher frequentierten angenommen wurden.

Hinzu kamen die Gäste der angeschlossenen Ferienanlage. Bei einer angenommenen Auslastung von 55% wurden pro Jahr rund 72.000 Übernachtungen prognostiziert.

Das Vorhaben sollte rund 100 Arbeitskräfte zusätzlich Beschäftigung (Vollzeit-, Teilzeit- und Aushilfsarbeitsplätze) bieten.

Insgesamt wurde in der Hochsaison mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.000 Fahrten/24h gerechnet. Dies schloss Fahrten von Feriengästen der Anlage, Tagesgästen, Mitarbeitern und Anlieferverkehre ein.

Die Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh hat mit Beschluss vom 6.11.2012 die Beendigung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Museumsdorf“ beschlossen. Da die Flächenausweisung im FNP im Vorgriff auf eine vorhabenbezogene Umsetzung abzielte und mit dem Abbruch der Planung nicht mehr umsetzbar ist, besteht keine Notwendigkeit für den Verbleib einer Sonderbaufläche SO „Museumsdorf Breege“. Baurecht auf der Basis des § 30 BauGB besteht bis heute nicht, die Planung soll auch nicht wieder aufgenommen werden.

## 2.2 Begründung der Aufhebung der Sonderbauflächen Museumsdorf

Am 6.3.2007 beschloss die Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh.

Während der durchgeführten Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind zahlreiche Stellungnahmen mit Bedenken zur Planung abgegeben worden. So haben in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 186 Bürger eine Stellungnahme gegen das Vorhaben abgegeben, davon 128 Einwohner der

Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh. Zur Zeit der Beendigung des Bebauungsplanverfahrens hatte die Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh 654 hauptwohnllich gemeldete Einwohner. Damit hätten ca. 20% der Einwohner der Gemeinde sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegen das Projekt ausgesprochen. Die Ablehnung der Bevölkerung war zu Beginn des Planverfahrens, welches sich über viele Jahre hinzog, nicht zu erwarten gewesen und hat die Gemeindevertreter veranlasst, erneut über das Projekt und die Akzeptanz in der Gemeinde nachzudenken. Außerdem sprachen sich 4 von 6 Nachbargemeinden gegen das Vorhaben an diesem Standort aus.

Ein wichtiges Argument bei der Abwägungsentscheidung war u.a. die Einschätzung, dass seit der Wirksamkeit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2006 und der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Anfang 2007, auf Grund nicht durch die Gemeinde zu vertretende Verzögerungen im Planverfahren die inzwischen erfolgte weitere gemeindliche Entwicklung durchaus bei der Beurteilung des Vorhabens zu berücksichtigen sei. Seit 2006 hatte sich parallel zum Planverfahren die Gästebettenkapazität in der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh von 3,1 Betten/Einwohner um ca. 1.339 Betten auf ca. 5,8 Betten pro Einwohner erhöht. Das entsprach einer Steigerung von 54,4%.in diesem kurzen Zeitraum. Auf der Basis des § 34 BauGB hätten zusätzliche weitere Ferienunterkünfte erstellt werden können.

Aber auch die vom Vorhabenträger vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung konnte die Bedenken der Gemeinde im Hinblick auf den zu erwartenden Schwerlastverkehr in der Erschließungs- und Bauphase des Vorhabens nicht befriedigend ausräumen. Auch die Bedenken wegen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der historisch bedingt engen Ortsdurchfahrt blieben bestehen, wie auch die Bedenken zu den verkehrlichen Planfolgen für die Nachbargemeinden aber auch für den Breeger Hafen nicht zur Zufriedenheit der Gemeinde gelöst war.

Schließlich konnten bzgl. Bürgschaft durch die Vorhabenträger sowie Freistellung der Gemeinde von zusätzlichen finanziellen Belastungen im Durchführungsvertrag keine Einigung erzielt werden.

Aus diesem Grunde wurde 2012 die geplante Errichtung von 75 weiteren Ferienhäusern in der Gemeinde (ca. 300 neue Gästebetten) als städtebaulich nicht mehr vertretbar angesehen. Mit der Herausnahme der Sondergebietsfläche Museumsdorf schließt die Gemeinde die Planung ab.

### 2.3 Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft

Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine entsprechende Ausweisung ist naheliegend, da der Geltungsbereich seit Jahrzehnten bis heute landwirtschaftlich genutzt wird. Der Bereich liegt im planerischen Außenbereich. Dadurch, dass das Plangebiet abgesetzt von der eigentlichen Ortslage abgesetzt ist, kommt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Sinne einer baulichen Entwicklung der Ortslage in Richtung Westen nicht in Betracht. Vielmehr soll die Fläche als Bestandteil der Landwirtschaft gesichert bleiben.

### 2.4 Flächenbilanz

Durch die Herausnahme der Baufläche von 9,5 ha und der Vergrößerung der Flächen für die Landwirtschaft um dieselbe Flächengröße ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzungsart</i>	<i>Fläche FNP 2020</i>	<i>Änderung</i>	<i>neu</i>
Baugebietsflächen	103,2 ha	- 9,5 ha	93,7 ha

<i>Nutzungsart</i>		<i>Fläche FNP 2020</i>	<i>Änderung</i>	<i>neu</i>
davon	MI-Gebiete	41,3 ha		41,3 ha
davon	WA-Gebiete	21,5 ha		21,5 ha
davon	<b>SO-Gebiete</b>	<b>40,4 ha</b>	<b>- 9,5 ha</b>	<b>30,9 ha</b>
davon	Gemeinbedarfsflächen	----		
Grünflächen		24,2 ha	+ / - 0 ha	24,2 ha
Verkehrsflächen		17,5 ha	+ / - 0 ha	17,5 ha
Versorgungsflächen		1,9 ha	+ 9,5 ha	1,9 ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche		146,8 ha	+ / - 0 ha	146,8 ha
Wasserfläche (Hafen)		6,0 ha	+ / - 0 ha	6,0 ha
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		<b>902,2 ha</b>	<b>+ 9,5 ha</b>	<b>911,7 ha</b>
Wald		475,3 ha	+ / - 0 ha	475,3 ha
Geschützte Biotop ( § 20 NatSchAG M-V ohne Wald innerh. Gemeinde)		ca. 74,7 ha	+ / - 0 ha	ca. 74,7 ha
<b>Gesamt Gemeindegebiet</b>		<b>1.605 ha</b>		

## 2.5 Verkehrliche und Technische Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Durch die Aufhebung der Baufläche bei gleichzeitiger Ausweisung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht kein zusätzlicher Verkehr. Der durch die Landwirtschaft bedingte Verkehr wird durch Landmaschinen erzeugt, ist als gering zu bezeichnen und findet aktuell bereits statt.

### Technische Erschließung

Es besteht eine technische Ver- und Entsorgung entlang der Landstraße RÜG K3.

Die Trinkwasserversorgung könnte -falls im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung überhaupt notwendig- über die Versorgungsleitung DN 100, die entlang der RUG K3 verläuft, erfolgen. Der Aufbau einer inneren Erschließung ist bei einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht notwendig.

Das anfallende Schmutzwasser könnte -falls im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung überhaupt notwendig- in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung DN 250, die sich parallel zur Trinkwasserleitung im Bereich der Kreisstraße K 3 befindet, eingeleitet werden.

Eine öffentliche Regenwasserkanalisation existiert nicht. Das Niederschlagswasser wird zur Zeit auf dem Grundstück belassen.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung sind über die in Punkt 1.3 genannten Ziele der Planung insbesondere folgende Belange und Aspekte zu berücksichtigen:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Bodenschutzes. Angesichts des Verzichts auf gut 9,5 ha Baufläche sind die Auswirkungen der Planung auf Grund und Boden

positiv betroffen. Auf die Bebauung der planungsrechtlich als vorbereitende Bauleitplanung bereits gesicherten Flächen wird verzichtet.

- die *Belange der Landwirtschaft*, da die Fläche im Moment und auch weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden kann. Ein Entzug landwirtschaftlicher Fläche findet daher nicht statt.
- die *privaten Belange*. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Seit 2011 finden keine Bemühungen mehr statt, den Planbereich über einen verbindlichen Bebauungsplan mit Baurecht zu versehen. Der unbebaute Bereich ist seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans 2008 nicht erschlossen und soll nunmehr auch nicht mehr entwickelt werden.
- die *Belange der touristischen und örtlichen Wirtschaft*. Mit dem Verzicht auf prognostizierte 100.000 bis 150.000 Tagesbesucher, 72.000 Übernachtungsgäste pro Jahr und die Entstehung von ca. 100 Arbeitsplätzen (Voll- und Teilzeit) verzichtet die Gemeinde auf einen möglichen großen gemeindlichen Wirtschaftsfaktor mit regionaler Wirkung.
- Dies geschieht allerdings zu Gunsten der *Erhaltung bestehender sozial stabiler Bewohnerstrukturen*, die angesichts der Größe des Vorhabens ins Ungleichgewicht zu geraten drohten.

### 3.2 Allgemeines/ Methoden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

*Ostseebad Breege-Juliusruh, August 2024*

## II ALLGEMEINE UMWELTBETRACHTUNG

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die allgemeine Umweltbetrachtung gründet auf den Entwurfsunterlagen zum Vorhaben und den damit verbundenen Zielen und Inhalten der Planung. Sie dient einer überschlägigen umwelt- und naturschutzfachlichen Betrachtung des Vorhabens und soll dabei die naturräumlichen Besonderheiten aufzeigen und den Umgang mit diesen Besonderheiten skizzieren. Zudem wird eine überschlägige Übersicht hinsichtlich des potenziellen Verlusts von Biotoptypen und Einzelbäumen erstellt.

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Breege im Bereich von Neu Lobkevitz zwischen der Kreisstraße RÜG K3 und dem Breeger Bodden. Östlich schließt sich der Siedlungsbereich eines ehemaligen Gehöfts an (heute Wohnhaus und Ferien-/Wochenendhäuser). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14/2, 15/6 der Flur 4, Gemarkung Lobkevitz mit insgesamt 9,5 ha.

Ziel der Planung ist die Aufhebung der bestehenden Ausweisung eines Sondergebietes, welches am Standort vorbereitend für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „*Museumsdorf*“, der die Errichtung einer großflächigen touristischen Anlage, bestehend aus Beherbergungsangeboten in Ferienhäusern, einer Spielscheune, gastronomischen Einrichtungen und eines Erlebnisbereichs „*Slawendorf*“, zum Ziel hatte.



Abbildung 5 Aufhebungsbereich (Grundlage Luftbild gaia-mv.de)

Zwar wurde im Anschluss an die FNP-Fortschreibung, welche die Baufläche ergänzend aufnahm, der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Museumsdorf Breege" fast bis zum Satzungsbeschluss entwickelt, dann aber im Jahr 2011 nicht mehr weiterverfolgt, schließlich wurde das Planverfahren mit Beschluss vom 6.11.2012 abgebrochen.

Da die Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan in Vorgriff auf eine vorhabenbezogene Umsetzung abzielte und mit der Planungsaufgabe das Vorhaben nicht mehr umsetzbar ist, besteht keine Notwendigkeit für den Verbleib einer Sonderbaufläche SO „Museumsdorf Breege“ im FNP-Planwerk. Baurecht auf der Basis des § 30 BauGB besteht bis heute nicht, die Planung soll nicht wieder aufgenommen werden.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Untersuchungsraum

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

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

### 2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Das Planungsziel der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh ist die Aufhebung der Sonderbaufläche SO „Museumsdorf Breege“ und die Ersetzung der Bauflächenausweisung durch eine Fläche für die Landwirtschaft gleicher Größe.

Es sind zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Bodenschutzes*. Angesichts des Verzichts auf gut 9,5 ha Baufläche sind die Auswirkungen der Planung auf Grund und Boden positiv betroffen. Auf die Bebauung der planungsrechtlich als vorbereitende Bauleitplanung bereits gesicherten Flächen wird verzichtet.
- die *Belange der Landwirtschaft*, da die Fläche entgegen der Sondergebietsausweisung auch weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden kann.
- die *privaten Belange*. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Seit 2011 finden keine Bemühungen mehr statt, den Planbereich über einen verbindlichen Bebauungsplan mit Baurecht zu versehen. Der unbebaute Bereich ist seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans 2008 nicht erschlossen worden und soll nunmehr auch nicht mehr entwickelt werden.
- die *Belange der touristischen und örtlichen Wirtschaft*. Mit dem Verzicht auf prognostizierte 100.000 bis 150.000 Tagesbesucher, 72.000 Übernachtungsgäste pro Jahr und die Entstehung von ca. 100 Arbeitsplätzen (Voll- und Teilzeit) verzichtet die Gemeinde auf einen möglichen großen gemeindlichen Wirtschaftsfaktor mit regionaler Wirkung.
- Dies geschieht allerdings zu Gunsten der *Erhaltung bestehender sozial stabiler Bewohnerstrukturen*, die angesichts der Größe des Vorhabens ins Ungleichgewicht zu geraten drohten.

Mit der Aufhebung des Sondergebietes entfällt ein zulässiger Funktionsverlust auf 9,5 ha sowie eine Versiegelung von bis zu 1,9 ha Grundfläche.

## 3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

### 3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

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

Den Vorgaben wird mit Aufhebung des Sondergebietes entsprochen. Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird gewahrt.

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

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

Die Planung umfasst die Aufhebung einer Baugebietsausweisung, wodurch innerhalb des Aufhebungsbereichs künftig keine Schaffung von Baurecht zugunsten baulicher Anlagen mehr zulässig sein wird. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Vergleich zur Bestandssituation nicht absehbar.

#### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Artenschutzrechtliche Belange sind mit der Aufhebung des Sondergebietes nicht absehbar. Eine Prüfung entfällt.

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

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Eine lokale Baumschutzsatzung besteht nicht.

Der Gehölzbestand im Plangebiet bzw. dessen Umfeld wird infolge der Planung nicht beeinträchtigt.

#### Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

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

Die Aufhebung des Sondergebietes lässt künftig keine Bebauung im Geltungsbereich zu, welche unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf geschützte Biotop verursachen könnte.

### Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

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

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Das ausgewiesene Sondergebiet sowie ein weiter Umgriff liegen außerhalb des nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V definierten Abstandes zum Wald (30 m). Mit der Aufhebung des Sondergebietes wird keine Betroffenheit eintreten.

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

Gemäß Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens im Sinne des Bodenschutzes 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.

Bauliche Nutzungen werden mit Aufhebung des Sondergebietes künftig ausgeschlossen. Es wird keine Betroffenheit des Schutzgutes eintreten.

### Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Die südöstlichen Teile des Plangebiets liegen innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach NatSchAG bzw. des 200m Schutzstreifens nach LWaG M-V.

Mit der Aufhebung des Sondergebietes sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

### Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

Das Vorhaben berührt keine berichtspflichtigen Fließ- oder Standgewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Innerhalb des Plangebiets ist der Grundwasserkörper *Rügen Nordost* (DE\_GB\_DEMV\_WP\_KO\_10\_16) ausgeprägt, dem ein guter chemischer und mengenmäßiger Zustand attestiert werden und für den keine Überschreitungen der Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV bestehen.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet

werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Der Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet heraus bleibt mit Aufhebung des Sondergebietes im Bestand erhalten.

### 3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

#### Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen 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.

Die Fläche des Plangebiets ist gemäß des RREP VP Tourismusschwerpunktraum, überlagert mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh wird das Plangebiet als Sondergebiet (nach § 1 Abs 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen. Das laufende Verfahren zielt auf die Aufhebung des Sondergebiets und Darstellung der Fläche als Acker (=Bestand) ab.

#### Landschaftsplan

Die Gemeinde Seebad Breege verfügt über einen Landschaftsplan. Dieser trifft für den Geltungsbereich keine planungsrelevanten Aussagen.

## 4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

### 4.1 Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Die allgemeine Umweltbetrachtung dient der ersten Darstellung des Bestandes und der potenziellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter in ihren Ist-Zuständen. Sie erfolgt in tabellarischer Form, wobei jeweils zunächst die Bestandssituation dargestellt und anschließend potenzielle, vorhabenbedingte Veränderungen aufgeführt werden. Die Umweltbetrachtung kann im Rahmen der weiteren Planungsprozesse von den jeweiligen Fachbehörden als Diskussionsgrundlage verwendet werden.

Tabelle 1: Beschreibung der Bestandssituation der zu untersuchenden Schutzgüter und Standortfaktoren.

<b>Schutzgut</b>	<b>derzeitiger Umweltzustand</b>
<b>Naturraum/ Relief</b>	Flachwellig, Richtung Bodden leicht abfallendes Gelände, durchschnittliche Geländehöhe bei 5 m NHN.
<b>Boden</b>	Der Boden ist in landwirtschaftlicher Nutzung und unterliegt entsprechenden Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung. Darüber hinaus sind die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.
<b>Fläche</b>	Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Flächenverbrauch bzw. Zerschneidung der Landschaft, da kein verbindliches Baurecht geschaffen bzw. umgesetzt wurde.

<b>Oberflächenwasser, Küstengewässer, Grundwasser</b>	Fließ- und Standgewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der <i>Breeger Bodden</i> als nahes Küstengewässer ist auf Grund der Entfernung von ca. 320 m nicht betroffen. Der lokale Grundwasserkörper Rügen-Nordost (DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16) ist in gutem Zustand. Wasserschutzgebieten sind nicht betroffen.
<b>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</b>	Keine Beeinträchtigung, es finden keine stofflichen oder chemischen Interaktionen zwischen dem Plangebiet und dem WRRL-Gewässer <i>Breeger Bodden</i> statt.
<b>Klima/ Klimawandel/ Luftqualität</b>	Die ausgedehnte Ackerfläche stellt ein Kaltluftgebiet dar, welches im insgesamt gut durchlüfteten küstennahen Gemeindegebiet keine herausragende Bedeutung innehat.
<b>Vegetation/ Baumbestand Biotope/</b>	Das Plangebiet ist durch Lehmmacker in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Straßenbegleitend sind Alleebäume, Schutzobjekte nach § 19 NatSchAG M-V vorhanden.
<b>Fauna</b>	Der Naturraumausprägung entsprechend ist auf dem Acker mit Brutvögeln (Bodenbrüter) zu rechnen. Darüber hinaus genießt das Plangebiet, insbesondere in Verbindung mit den gewässergebundenen Rastgebieten des <i>Breeger Boddens</i> zum überwiegenden Teil eine sehr hohe Bedeutung als Nahrungs- und Ruhegebiet rastender Wat- und Wasservögel (Bewertung der Rastgebietenfunktion gem. Umweltkartenportal: 4 - Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) - Bewertung: sehr hoch (Stufe 4)).
<b>Schutzgebiete</b>	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Außerhalb des Plangebietes, der Uferlinie des <i>Breeger Boddens</i> folgend sind die Europäischen Schutzgebiete GGB DE 1446-302 <i>Nordrügensche Boddenlandschaft</i> sowie VSG DE 1446-401 <i>Binnenbodden von Rügen</i> ausgewiesen. Es liegt eine Verträglichkeitsvorprüfung zur bestehenden FNP-Ausweisung (Sondergebietenfläche SO5) vor.
<b>Landschaft</b>	Der Aufhebungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes Wittow, dessen Landschaftsbild mit Stufe 2 (von 4) „mittel bis hoch“ bewertet wird. Richtung Bodden angrenzend liegt der mit „hoch bis sehr hoch“ (Stufe 3 von 4) bewertete Landschaftsbildraum Nr. 1266 (ohne Landschaftsbildbezeichnung).
<b>Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung</b>	Die Ackerflächen weisen keine Erholungsfunktionen. Besonders gesundheitsschädliche oder -fördernde Eigenschaften oder Effekte sind nicht ersichtlich.
<b>Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	Vom Plangebiet geht keine erhöhte Gefahr für Störfälle bzw. die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aus.
<b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b>	Im östlichen Randbereich des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt. In das Gebiet hineinragend liegt südöstlich ein als Bodendenkmal gelisteter, slawischer Siedlungsbereich.

## 4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung der Gebietsausweisung im FNP als Inhalt der Planung wird keinerlei negative oder beeinträchtigende Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebietes ausüben.

Auswirkungen auf die Schutzgüter/ Standortfaktoren

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Schutzgüter und Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung zu erwarten.

Tabelle 2: Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter und Standortfaktoren.

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	keine
<b>Fläche</b>	keine
<b>Grundwasser, Oberflächenwasser, Küstengewässer</b>	keine
<b>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</b>	keine
<b>Klima/ Klimawandel/ Luftqualität</b>	keine
<b>Vegetation/ Biotop/ Baumbestand</b>	keine
<b>Fauna</b>	keine
<b>Schutzgebiete</b>	keine
<b>Landschaft</b>	keine
<b>Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung</b>	keine
<b>Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	keine
<b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b>	keine

**4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung der Fläche SO5 bestünde die Möglichkeit, diese im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit verbindlichem Baurecht zu belegen.

**4.4 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung, Ersatz und Ausgleich**

Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehenen Maßnahmen:

- Kompensationsmindernde Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs,
- Anlage von Lenkungsflächen zugunsten rastender Zugvögel,
- Anlage von Schutzpflanzungen zur Beruhigung des Rastgeschehens im Umfeld der Anlage

entfallen.

## **5 Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **5.1 Überschlägige Eingriffsermittlung**

Der Verzicht auf Ausweisung einer Sondergebietsfläche und der Erhalt der tatsächlichen Landnutzung verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **5.2 Kompensation der Eingriffe**

Die für die vorliegende Planung ermittelten Kompensationsmaßnahmen entfallen vollständig.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Aufhebung der Ausweisung der Sondergebietsfläche bestehen derzeit keine Alternativen. Inhaltlich wurde das Vorhaben aus Gründen des Erhalts des Sozialgefüges des Ortes im Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung bereits im Jahr 2011 aufgegeben. Die Anpassung des FNP in diesem Belang ist eine logische Folge.

### **6.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die umweltfachlichen Darstellungen im Rahmen der Ausweisung der Sondergebietsfläche SO5 im FNP sowie die des Umweltberichts im Rahmen der Aufstellung des BP Nr.15 „Museumsdorf“. Vergleichend wurden aktuelle Umweltdaten abgefragt.

### **6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Das geplante 5-jährige Rastvogel-Monitoring entfällt auf Grund der entfallenden Betroffenheit der Artengruppe.

## 7 Zusammenfassung

Die Aufhebung der ausgewiesenen Sondergebietsfläche SO5 westlich der Ortslage Breege im Bereich von Neu Lobkevitz zwischen der Kreisstraße RÜG K3 und dem *Breeger Bodden* innerhalb der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh ist auf Grundlage der vorausgegangenen allgemeinen Umweltbetrachtung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch die Aufhebung der Baugebietsausweisung nicht zu erkennen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden komplett vermieden. Der im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans einst für das Gebiet ermittelte Eingriff im Umfang von 108.000 EFÄ wird nicht verursacht ebenso entfallen die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 126.600 KFÄ, welche aus kompensationsmindernden Maßnahmen

Die potenzielle Beeinträchtigung des Vogel-Rastgeschehens durch Flächenverlust entfällt, ebenso die im Hinblick auf die Artengruppe sichtschtützenden Gehölzpflanzungen, Extensivierungsmaßnahmen im küstennahen Bereich sowie das 5-jährige Monitoringprogramm.

Es werden keine Alleebaumstandorte beeinträchtigt und auch keine Alleebaumfällungen mehr erforderlich.

Das Vorhaben steht in keinen negativen Wechselwirkungen zu anderen Planungen in der näheren Umgebung zum Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß FFH-Richtlinie, BNatSchG oder § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) findet nicht statt.

Tabelle 3: Zusammenfassung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	-	-	-
Vegetation	-	-	-
Fauna	-	-	-
Boden	-	-	-
Wasser	-	--	-
Luft und Klima	-	-	-
Landschaftsbild	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-
Wechselwirkungen	-	-	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh, August 2024

## 8 Quellenverzeichnis

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018, aktueller Stand 01.10.2019

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

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

### Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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

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

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

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