
Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh

Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“

Satzung

Auftraggeber:	Amt Nord-Rügen (Gem. Ostseebad Breege - Juliusruh) Ernst-Thälmann-Straße 37
Verfasser Umweltbericht:	Heike Grunewald Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen Lindenstraße 3, 18574 Poseritz
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – stadtplanung und architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	4
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1 Lage des Plangebiets.....	4
1.2 Rechtsgrundlage.....	4
1.3 Planungsziele.....	4
1.4 Planungserfordernis.....	5
1.5 Planungsgeschichte.....	5
1.6 Verfahren.....	6
1.7 Übergeordnete Planungen.....	6
1.7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
1.7.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
1.8 Zustand des Plangebiets.....	9
1.8.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....	9
1.8.2 Schutzgebiete und Objekte.....	9
2 Städtebauliche Planung.....	13
2.1 Nutzungskonzept.....	13
2.2 Festsetzungen.....	13
2.3 Grünflächen.....	16
2.4 Flächenbilanz.....	16
2.5 Erschließungen.....	16
2.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	16
2.5.2 Ver- und Entsorgung.....	16
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
3 Auswirkungen.....	18
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	18

II Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung)

Bebauungsplan Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“ der Gemeinde Breege/ Juliusruh

Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - BebauungsplanNr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“ der Gemeinde Breege/ Juliusruh, Heike Grunewald - Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen; Poseritz 2025

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - BebauungsplanNr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“ der Gemeinde Breege/ Juliusruh, Heike Grunewald - Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen; Poseritz 2025

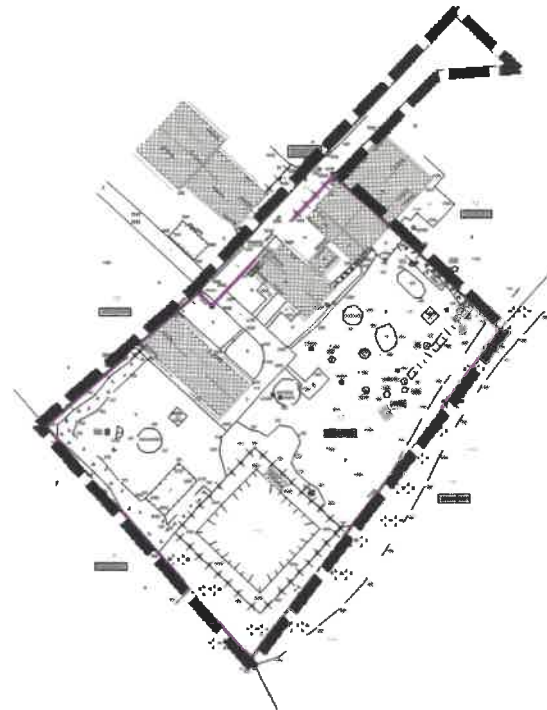
I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 11 und 13 der Flur 3, Gemarkung Breege, mit einer Fläche von ca. 0,4 ha. Das Plangebiet besteht aus den südlichen Bestandteilen einer der früheren Hofstelle Breege-Ausbau, die am Ende eines Stichwegs in einem Abstand von ca. 1,0 km nordwestlich der Ortslage Breege liegt.

Als Plangrundlage dient eine topografische Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönnemann vom Juni 2024 mit Darstellung des Liegenschaftskatasters.



1.2 Rechtsgrundlage

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

1.3 Planungsziele

Der Bebauungsplan dient in Teilen der Umsetzung der seinerzeit gemeinsam mit der Vorhaben-trägerin und dem nördlich/östlich gelegenen Nachbarn formulierten Ziele in der vorbereitenden Bauleitplanung der 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde. Die Ziele der 1. FNP-Änderung hält die Gemeinde weiterhin aus städtebaulicher Sicht für richtig und sie möchte diese Ziele weiterhin für den Gesamtbereich Breege-Ausbau umgesetzt sehen.

Eingebettet in das übergeordnete Ziel soll mit der vorliegenden Planung ein Teilbereich der historischen Anlage planungsrechtlich vorgezogen und abgesichert werden.

Konkret werden mit der Planung der Bestand des alten Gutshauses sowie die westlich vom Gutshaus entstandene Bebauung nach dem Vorbild „Urlaub auf dem Land“ als Ferienhäuser und als Betreiberwohnung erhalten. Dies betrifft die südwestlich bestehende Anlage, bestehend aus drei Hauptgebäuden, mehreren Nebenanlagen und Grünflächen.

Die Anlage wird durch die vor Ort lebende Eigentümerin betreut. Die Flächen zwischen den Bauten und im Randbereich sind anthropogen (Hausgarten mit kleineren Schuppen, vorhandene Wege, Feuerlöschteich und Zaunanlagen) geprägt.

1.4 Planungserfordernis

Da zur Hofstelle keine nennenswerten eigenen Landwirtschaftsflächen gehören, sind bauliche Maßnahmen nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Für den Planbereich besteht auch kein Bebauungsplan.

Um die bauliche und wirtschaftliche Absicherung der Anlage planerisch zu steuern, beabsichtigt die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans formulierten Ziele umzusetzen.

Mit der Planung soll ein Verlust des in die Gebäude investierten Kapitals und zugleich ein Verfall der erhaltenswerten Bausubstanz verhindert werden. Die bestehende Bausubstanz im Plangebiet wird weiterhin genutzt. Die Landschaft wird von möglichen städtebaulichen Missständen freigehalten.

1.5 Planungsgeschichte

Für die Gesamtlage Breege-Ausbau wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Breege-Ausbau“ begonnen, der jedoch nach erfolgter Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB eingestellt wurde.

Gem. § 12 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben umzusetzen. Dazu gehört auch der Verfügbarkeitsnachweis über die überplanten Grundstücke. Ein Mitglied der Vorhabenträgergemeinschaft war aber seinerzeit durch eine große Erbengemeinschaft nicht in der Lage, den Nachweis über die Grundstücksverfügbarkeit beizubringen.

Ende 2013 hat die Gemeinde Breege daher den Wechsel des laufenden Planverfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan durch Wandlungsbeschluss beschlossen. Daraufhin wurde die Fertigstellung der Planung als Angebotsbebauungsplan durch Vergabebeschluss beauftragt, der Auftrag wurde jedoch nicht ausgelöst und das Planverfahren nicht beendet, auch weil ein städtebaulicher Vertrag mit einem Eigentümer nicht zustande kam.

Die vorläufige Einstellung des Verfahrens begründete sich im Verfahren als vorhabenbezogene Planung. Da die Planung von zwei Vorhabenträgern angestoßen war, hätte für die Planung eine GbR gegründet werden müssen, was aber nicht zustande kam.

Auf den Ställen im nördlichen Plangebiet wurden genehmigterweise Solaranlagen installiert. Im Jahr 2014 wurden im Plangebiet der nördliche Teil des Schweinestalls zurückgebaut, um hier in Vorbereitung auf eine beabsichtigte reitsportliche Nutzung notwendige Flächen zu erhalten. Der Rückbau wurde durch den Eigentümer der nördlichen Grundstücke bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Nachbarn vorgenommen, so dass im Bereich der Grundstücksgrenze nunmehr der südliche Teil der baulichen Anlage erhalten blieb.



Abbildung 2: Luftaufnahme der Gesamtanlage von 2013 mit vorliegendem Geltungsbereich (Weiß), aktuell: s. Abb.4; Quelle: geodienste.lk-vr.de

1.6 Verfahren

Das seinerzeitige Verfahren soll auf Grund einer stark geänderten Rechtslage sowie teilweise geänderter Planungsziele nicht weitergeführt, sondern für den südlichen Bereich neu aufgelegt werden. Das Planverfahren wird als zweistufiges Vollverfahren mit Umweltbericht / Umweltbetrachtung nunmehr als Angebotsplanung weitergeführt.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines örtlichen Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB. Die Ortslage Breege endet ca. 1.000m südlich des Plangebiets. Angesichts der isolierten Lage im Außenbereich wird die Planung wie ein neues Verfahren als zweistufiges Vollverfahren durchgeführt. Ein Anknüpfen an die ersten Beteiligungen nach §§ 3 und 4 jeweils Absatz 1 BauGB ist auf Grund der mittlerweile stattgefundenen mehrfachen Gesetzesänderungen im Planungsrecht nicht sinnvoll.

1.7 Übergeordnete Planungen

1.7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh und mithin das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum kategorisiert. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die ländlichen

Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln (3.1.1 (1) RREPVP).

Nach 3.1.3(4) RREP VP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Dabei sollen auch die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden (3.1.3 (12) RREPVP). In der Begründung zum RREP VP wird hierzu erläuternd ausgeführt: „Urlaub auf dem Lande findet bereits jetzt in vielen Formen statt. Gemeinsam ist den Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum Wohlfühlen der Gäste beiträgt.“ Mit der Teilentwicklung der Hofstelle *Breege Ausbau* im Vorgriff auf den Gesamtausbau mit der untergeordnet ergänzenden Fremdenbeherbergung entspricht die Planung diesen Grundsätzen.

Entsprechend Programmpunkt: 4.1(1) RREP VP sind die historisch gewachsenen dezentralen Siedlungsstrukturen der Region in ihren Grundzügen zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP VP). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll bei der vorliegenden Planung durch eine Weiternutzung eines bebauten Bereichs erreicht, eine bauliche Konzentration auf den anthropogen vorgeprägten Bereich begrenzt werden. Eine bauliche Entwicklung über den in der Landschaft erkennbar abgegrenzten Bereich hinaus ist mit dem Vorhaben nicht verbunden und auch nicht beabsichtigt.

Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegensteht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden. (5.2(1) RREP VP)

In der Planungsregion soll ein Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortslagen gebundener Erlebnisbereiche geschaffen werden. Mit diesen Wegenetzen sollen die attraktiven Landschaftsräume nach innen erschlossen und nach außen untereinander verbunden werden. In Schutzgebieten sollen im Interesse der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft vorhandene Wege weiterhin für Wanderer und Radwanderer nutzbar sein. (5.2(4) RREP VP)

Die Ausweisung der Hofstelle als sonstiges Sondergebiet „Ferien am Pferdehof“ steht in auch Übereinstimmung mit den Programmsätzen 4.6 (2), 4.6 (4), 4.6 (5) des Landesentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) zur Tourismusentwicklung und zu Tourismusräumen.

Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden (4.6 (2) LEP).

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. (4.6 (4) LEP)

Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. (4.6 (5) LEP)

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wurde das Vorhaben mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.01.2013 positiv bewertet.

1.7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist mit der 1.Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Der FNP wurde seinerzeit im Parallelverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 "Breege Ausbau" geändert. Neben dem Wohnen als Betriebswohnen ist laut Begründung und Planzeichenerklärung zum FNP der Bestandsschutz für die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung im alten Gutshaus (Doppelhaus) zu gewährleisten, sowie ergänzend auf der Hofstelle in untergeordnetem Umfang Ferienwohnen zuzulassen, „da das Segment Urlaub auf dem Lande nicht zuletzt wegen der in der Region die Landwirtschaft bestimmenden Großbetriebe bisher deutlich unterentwickelt ist.“

Ziel der Planung ist die „Berücksichtigung der bestehenden Wohngebäude“.

In der Planzeichnung zur FNP-Änderung ist ein Sondergebiet SO Pferdehof dargestellt: „Das Sondergebiet „Pferdehof“ dient einer pferdetouristischen Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohngebäude.“ Schließlich ist die Fläche im FNP gekennzeichnet als „Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.“

Da eine Bauflächenausweisung im FNP besteht und in untergeordnetem Umfang Ferienwohnen zulässt, ist die Planung als zulässige Teilnutzung aus dem Flächennutzungsplan, bzw. den Vorgaben der 1.Änderung entwickelt.

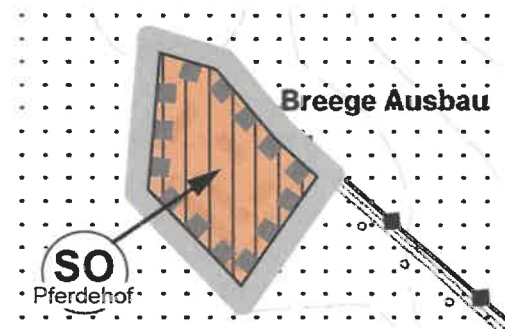


Abb. 3: Darstellung der 1.Änderung des FNP, 2013

1.8 Zustand des Plangebiets

1.8.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet bestehen drei Gebäude der alten Hofstelle Breege Ausbau, die in ihrer Grundsubstanz zum Teil noch aus der ersten Erbauungsphase vom Ende des 19. Jahrhunderts stammen. Zu DDR-Zeiten wurde der Standort durch die LPG bewirtschaftet und diente vor allem der Schweinemast.

Neben diversen Scheunen- und Stallgebäuden nördlich des Plangebiets bestehen das als Doppelhaus geteilte alte Gutshaus sowie zwei weitere, zum Teil ebenfalls als Ferien-/Wohngebäude umgebaute frühere Funktionsgebäude (z.B. ehem. Futterküche). In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten am alten Gutshaus sowie an den Stallungen durchgeführt. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich ein Feuerlöschteich.



Abbildung 4: Aktuelles Luftbild mit der Darstellung des Katasters und des Geltungsbereichs (Quelle: geodienste.lk-vr.de)

1.8.2 Schutzgebiete und Objekte

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand von deutlich mehr als 300 m. In einem Abstand von knapp 1,3 km südlich liegen das FFH-Gebiet: „Nordreügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) und das EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Angesichts der großen Abstände sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

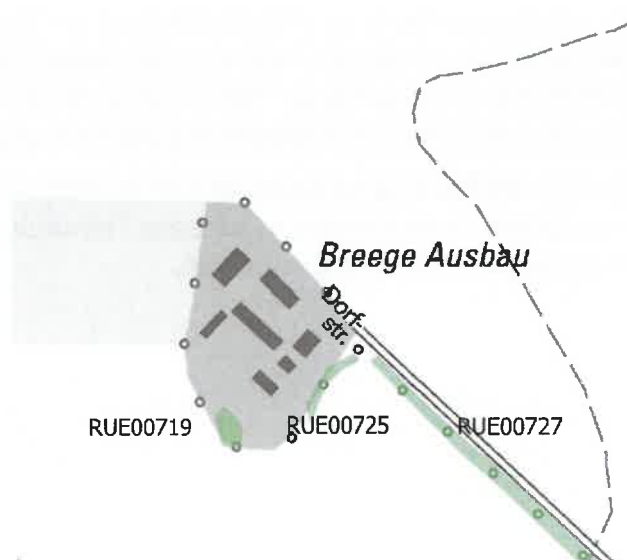


Abbildung 5: Biotop (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Die Randeingrünung der Hofstelle ist zum Teil als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert:

- RUE00725 „Hecke“ (als Naturnahe Feldhecken) mit 436 qm südöstlich des Gutshauses,

Das Biotop RUE00719 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ (als Naturnahe Feldgehölze) mit 492 qm liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der gesetzliche Schutz ist jedoch fraglich, da die Gehölzbestände im Plangebiet nicht der Definition von Feldgehölzen entsprechen („Feldgehölze sind in der Regel von mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben“). Vielmehr handelt es sich um die Randeingrünung der Hofstelle / des Hausgartens. Im Landschaftsplan der Gemeinde wurde die Randeingrünung sowie die straßenbegleitende Hecke deshalb als *Windschutzpflanzung* (BWW), der Standort selber als *Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage* (ODS) kartiert.

Schließlich besteht südöstlich noch eine *Hecke (Naturnahe Feldhecke)* als Biotop RUE00727 parallel zur Erschließungsstraße zwischen der Ortslage Breege und Breege Ausbau. Im Landschaftsplan wird das Biotop RUE00727 „Hecke“ (entlang der Straße) als Windschutzpflanzung ausgewiesen.

Trinkwasserschutzzone

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

Immissionen

Windkraftanlage

Für den Standort besteht über Generationen eine Wohnnutzung. In den 90-er Jahren wurde im Gemeindegebiet von Altenkirchen in einer Entfernung von mehr als 1.100 Metern nördlich zum Plangebiet eine Windenergieanlage vom Typ Enercon E40 (Koordinaten Ostwert 33.392.297, Nordwert 6.054.731 nach UTM) mit einer Nabenhöhe von 62 m und einer Leistung von 500 kW errichtet. Entsprechend der Betriebsbeschreibung zu dieser Anlage werden 99,3 db(A) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum emittiert. Untersuchungen zu Beeinträchtigungen der seinerzeit schon vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet durch die heranrückende Anlage haben nicht stattgefunden oder sind nicht bekannt.

Die Standorte der mit der Planung festgesetzten Ferienwohnungen liegen geringfügig wenige Meter weiter entfernt zur Windkraftanlage als die bestehende Wohnnutzung im ehemaligen Gutshaus. Ferienwohnungen weisen keine anderen Grenzwerte auf als Dauerwohnungen.

Derzeit befindet sich die 3. Änderungsfassung des RREP VP in der Aufstellung (Entwurfsstadium gem. § 9 abs. 1 ROG). Nach dem aktuellen Planentwurf wird beabsichtigt, in direkter Nähe zum betroffenen Gebiet das neue Windeignungsgebiet WEG 003/2024 für die Errichtung und den Betrieb zusätzlicher Windenergieanlagen festzusetzen. Das Windeignungsgebiet befindet sich ca. 800 Meter westlich des betroffenen Gebiets entfernt und dürfte seiner Größe nach Raum für schätzungsweise 8 bis 10 große Windenergieanlagen von etwa 250 Metern Gesamthöhe bieten. Hier ist daher zukünftig mit Immissionseinwirkungen sowie optischer Einwirkung auf das betroffene Gebiet zu rechnen. Weitere Untersuchungen zu Auswirkungen der Altenkirchener Windenergieanlage werden daher für nicht notwendig erachtet.

Weitere nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in direkter Umgebung des Plangebiets wurden bislang weder errichtet, genehmigt noch beantragt.

Immissionen durch Tierhaltung

In der Ursprungsplanung von 2013 war seinerzeit vorgesehen, in den Stallungen bzw. einem entsprechenden Ersatzneubau Einstellmöglichkeiten für etwa 15 bis 20 Pferde in hochwertigen

Pferdeboxen (Paddocks) zu schaffen, die vorwiegend an einen wechselnden Kreis von Urlaubern, die mit ihren Pferden auf die Insel kommen, vermietet werden sollten. Eine dauerhafte Einstellung war nicht geplant. Dieses Konzept liegt auch weiterhin der Darstellung im Flächennutzungsplan zugrunde, auch wenn seither Jahren -abgesehen von der Nutzung der Stalldächer als PV-Anlage- keine erkennbare Nutzung der angrenzenden Ställe erfolgt.

Von der in geringfügigem Umfang angestrebten Einstellung werden keine relevanten Geruchsbelästigungen ausgehen. Zumal der gesamte Bereich schon immer in der vorgesehenen Mischnutzung (Pferdehaltung und Wohnstandort) genutzt wurde und mit der Planung das Konzept eines Miteinanders von Pferden und Menschen nunmehr touristisch lediglich fortgeführt werden soll. Ein Nebeneinander von Tieren und Urlaubern ist ausdrücklich gewünscht. Die Liebhaber eines Urlaubs auf dem Pferdehof, die ihre Pferde hier einstellen, könnten Gäste der geplanten Ferienwohnungen sein. Eine notwendige Dunglage war in den ursprünglichen den Gesamtbestand umfassenden Entwürfen im Norden des Plangebiets geplant, da die gesamten Wohn-/ Ferienbereiche im Süden vorgesehen waren bzw. diese dort historisch bestehen. Eine Verschlechterung durch die Planung im nördlichen Stallbereich kann daher ausgeschlossen werden.

Boden- / Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Entsprechend wird – auch wenn die Planung heute lediglich den Bestand sichert- für eventuelle zukünftige grundlegende bauliche Änderungen folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Baudenkmalfachliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Wald

Im und 30 m um das geplante Bauvorhaben befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V'. Der ggf. vorhandene Baumbestand ist nach Einzelbaumschutz zu beurteilen. Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

2.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll eine funktionsgerechte Weiternutzung der bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Die Gebäude werden als Ferienhäuser und Betriebswohnen genutzt, die Freiflächen als Garten. Im Südwesten befindet sich ein eingezäunter Feuerlöschteich. Das Grundstück ist durch Hecken von der offenen Landschaft abgegrenzt.

Art der baulichen Nutzung

In der Örtlichkeit besteht ein räumlicher Zusammenhang zwischen Betreiberwohnung und Feriennutzung, sodass zukünftig von einer eigentümergeleiteten Ferienwohnsituation auszugehen ist. Eigentümergeleitetes Ferienwohnen wird in der Fachliteratur und Rechtsprechung als nachbarschaftsverträglich eingestuft, da die Eigentümer eine soziale Kontrolle über das Wohnverhalten der Gäste ausüben können. Angesichts der ländlichen Lage sowie der im FNP ohnehin auf Pferdetouristik ausgelegten Ortslage geht die Gemeinde nicht von einem Ruheanspruch vergleichbar dem eines Wohngebiets der nachbarlichen Wohnstelle aus.

Angesichts der nicht in die Ortslage integrierten Lage kann schon aus raumordnerischer Sicht kein allgemeiner Wohnstandort im Geltungsbereich legitimiert werden. Eine Ausweitung der Ostseebad Breege - Juliusruh, B-Plan Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“

Satzung 03.03.2025, Stand: 06.05.2026

Seite 13 von 20

Wohnnutzung im früheren Gutshaus über den Bestand hinaus bzw. die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ist mit Ausnahme eines funktional begründeten Betriebswohnens ausgeschlossen. Die Wohnnutzung soll weiterhin nur im Zusammenhang mit einer ausgeübten Fremdenbeherbergung oder Bereithaltung von Ferienunterkünften möglich sein.

Maß der baulichen Nutzung

Wie für die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung soll auch das vorhandene Maß der baulichen Nutzung durch die Planung so gesichert werden, dass lediglich ein geringer Entwicklungsspielraum für kleinere Anbauten z.B. Terrassen oder angeschleppte Vordächer offengehalten wird. Ausgenommen von der Bestandsorientierung ist das Baufeld West. Hier ist eine zusätzliche Dacherrhöhung im Sinne der Angleichung an den benachbarten Gebäudebestand möglich. In der Fernwirkung würde sich eine Anpassung an die Dachneigung wie in der Nachbarschaft nicht negativ bemerkbar machen. Um den unterordnenden Charakter gegenüber der nördlichen Hauptanlage weiterhin zu erhalten, soll im Gebiet eine geringe bauliche Dichte gesichert werden. Schließlich bleibt dadurch auch der Grünflächenanteil erhalten. Angesichts der erforderlichen, aber auch schon bestehenden Nebenflächen (Nebenanlagen, Wege, Parkplätze) wird bei der Bestimmung der Überschreitung von § 19 Abs. 4 BauNVO nach oben abgewichen.

Die Angaben zur Grundfläche werden auf das eigentliche Gebäude sowie die nicht volumenhaltigen Anlagen wie z.B. Terrassen bezogen. In der Summe der Festsetzungen ist von einer kleinteiligen Bebauung auszugehen, in der der oben bereits erwähnte «grüne» (Erholungs-)Charakter erkennbar bleibt.

Aufgrund der guten Sichtbarkeit in der Landschaft wird die Firsthöhe mit Ausnahme des westlichen Gebäudes (s.o.) entsprechend dem Bestand festgelegt. Im Rahmen der bestandsbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten soll eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhe um lediglich maximal 0,5m zulässig sein.

Die Erhöhungen sind notwendig für einen im Zusammenhang mit einer optimierten Wärmedämmung stehenden höheren Dachaufbau. Weitere Überschreitungen sind nur im Zusammenhang mit Konstruktionen für nachträglich montierte PV-Anlagen zulässig.

Die Höhenfestsetzung erfolgt über die Angaben einer maximalen Firsthöhe. In der sensiblen Landschaftslage wird dies in Kombination mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse als sinnvoll erachtet. Eine alleinige Regelung mit einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen wird nicht als zielführend erachtet, da dies einen gewissen Spielraum zulassen würde, der in der Örtlichkeit für den Erhalt des Landschaftsbildes nicht zuträglich sein könnte.

Auf Grund der Außenbereichssituation soll der Standort keine wesentlichen baulichen Erweiterungen erfahren.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Errichtung zusätzlicher Gebäude über den derzeitigen baulichen Bestand hinaus ist durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ausgeschlossen. Im Rahmen der Bestandsbebauung sind jedoch Umbauten und geringfügige Erweiterungen möglich.

Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise vorgesehen. In der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden. Dieses Maß entspricht der Bebauung in der Örtlichkeit und lässt noch in geringem Maß Veränderungen zu.

Auf Grund der Bestandsbebauung ist die Bebauung sowohl als Einzel- wie auch als Doppelhaus zulässig.

Für das *Baufeld West* wird eine überbaubare Grundstücksfläche bis an die nördliche Grundstücksgrenze herangeführt. Vor dem Hintergrund einer ehemaligen sich nach Norden fortsetzenden jedoch um das Jahr 2014 durch den Eigentümer zurück gebauten Schweinestallanlage ist von der Bebauung lediglich der südliche Bereich der Schweinestallanlage als Grenzbebauung stehen geblieben. Dieser Bereich wird mit der Planung in seinem Bestand gesichert. Eine zukünftige Bebauung hat sich bezüglich des einzuhaltenden Grenzabstandes an den Regelungen der LBauO MV zu orientieren. Bebauungen in diesem Bereich sind dann nur für Anlagen zulässig, die kein Abstandsflächenanfordernis auslösen.

Ähnlich verhält es sich mit der nördlichen Baugrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche im *Baufeld Ost*. Diese grenzt zwar unmittelbar an die Verkehrsfläche an. Hier kann eine notwendige Abstandsfläche nur bis zur Mitte der Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Die Festsetzungen der Baugrenzen ermöglichen es, bauordnungsrechtlich konform die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten und damit den Nachbarn in seinen Rechten zu schützen.

Im östlichen Baufenster wird auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden bestehenden Doppelhaushälften eine Baulinie eingeführt. Eine Baulinie stellt eine verbindliche Linie dar, auf der (bzw. bis zu der) die Außenwand eines Gebäudes stehen muss und die damit die genaue Lage des Hauses auf dem Grundstück vorgibt. Im Falle eines Neubaus ist diese zu beachten. Die Baulinie sichert in der Örtlichkeit den vorhandenen Bestand und sichert die historische Grundfigur des Gutshauses als zentralem Gebäude von Breege-Ausbau. Eine Einschränkung der nachbarlichen Rechte ist mit der Baulinienfestsetzung nicht verbunden, da dessen baulicher Bestand selbst auf der Grundstücksgrenze steht und gemeinsam mit der Bebauung im Plangebiet die „andere“ Hälfte des Doppelhauses bildet.

Bei der Baugebietsausweisung werden die mit Pflanzbindung belegten Bereiche (Randeingrünung) ausgespart, da hier praktisch keine baugebietstypischen Nutzungen mehr möglich sind. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (s.a. § 8 LBauO MV).

Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sollen insbesondere bezüglich des Hauptmerkmals Dach in Farbe und Form eine eher einfache Bauausführung fördern. Aus diesem Grund werden symmetrische Dachformen und gedeckte Farben festgesetzt.

2.3 Grünflächen

Die Grünflächen bleiben unversiegelt und dienen der Versickerung des anfallenden Regenwassers. Die Gehölzfestsetzungen sowie die Biotopdarstellung bilden überlagernd zur Grünfläche die Randeingrünung des südwestlichen Plangebiets.

2.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>		<i>GR</i>	<i>Versiegelung*</i> <i>Planung</i>	<i>Versiegelung</i> <i>Bestand</i>	<i>Versiegelung</i> <i>Veränderung</i>
Sondergebiet: SO Ferien am Pferdehof	2. 728 m ²	491 m ²	846 m ²	811 m ²	35 m ²
Versiegelung durch Wege, Nebenanlagen etc.					
Verkehrsfläche. bes. Zweckbest.	314 m ²		314 m ²	314 m ²	—
Grünfläche	470 m ²				—
Feuerlöschteich	477 m ²		477 m ²	477 m ²	—
Gesamtgebiet	3.989 m²		1.637 m²	1.602 m²	+ 35 m²

* unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO

2.5 Erschließungen

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende öffentliche und gemeindeeigene Gemeindestraße, an deren Ende eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingerichtet wird. Auf Grund des kurzen Straßenabschnitts sowie des Sackgassencharakters stehen bei der Straße weniger die eindeutige Verkehrsfunktion, sondern vielmehr der Zielverkehr mit Parkfunktion überlagert von Aufenthaltsfunktion im Vordergrund. Von einer geringen Fahrgeschwindigkeit ist durch die örtlichen Gegebenheiten auszugehen. Dies legt eine Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier „verkehrsberuhigt“ nahe. Auf eine innere Gliederung mit Funktionsausweisungen wird zu Gunsten einer informellen Nutzung der Fläche verzichtet.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Verfahrenshinweise zum Genehmigungsverfahren für Gemeinde- und sonstige öffentliche Straßen in Mecklenburg-Vorpommern auf der Internetseite des Landkreises Vorpommern-Rügen: <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Bauen-undPlanung/Straßenaufsicht> abrufbar. Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZWAR gewährleistet.

Für die Schmutzwasserableitung bestehen keine Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zurzeit mittels abflussloser Sammelgruben

bzw. Kleinkläranlagen mit Verrieselung. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit der Neuerrichtung einer vollbiologischen Kläranlage nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Niederschlagswasser wird derzeit versickert.

Die Löschwasserversorgung kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Im Südwesten des Plangebiets besteht ein Feuerlöschteich, der regelmäßig gewartet und kontrolliert wird. Er hat die Maße von 16,50 x 16,40 m mit einer durchschnittlichen Tiefe von 2 m, ergibt eine Löschwassermenge von 270 m³. Der Löschwasserteich kann im Brandfall als Feuerlöschteich genutzt werden. Die Löschwasserversorgung in Breege-Ausbau ist im Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde als Löschwasserversorgung („Wasserentnahmestelle, frei für die Feuerwehr, Radius 300 m“) dargestellt. Der Löschwassernachweis ist Bestandteil des Bauantrag.

Die Elektroversorgung ist über die bestehenden Anlagen des Versorgungsträgers sichergestellt.

Im Plangebiet wird die Abfallentsorgung 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 für die Abfallentsorgung 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. Bei einer weiteren Nutzung der vorhandenen Wendestelle für die Müllfahrzeuge müssen die Abfallbehälter zum jeweiligen Entsorgungstag an der Wendestelle als festgelegten Stellplatz bereitgestellt werden. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen befährt grundsätzlich keine Privatstraßen und -gelände.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Planung dem Fortbestand eines Betriebs dient, liegt es nahe im räumlichen Umfeld die notwendige Erweiterung umzusetzen. Insofern beschränken sich die anderweitigen Planungsmöglichkeiten dann im Detail auf die verbindliche Bauleitplanung z.B. auf Maßnahmen zu Wirtschaftlichkeit, angemessener Bebauungsdichte, Ortsbild und Landschaftsbild. Eine Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Flächennutzungsplans statt.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.3 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange des *Tourismus*: Angesichts der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Belangen des Tourismus ist daher eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Mit dem Ausbau der Infrastruktur für den Reittourismus wird der Freizeitwert der Region verbessert und damit die Attraktivität des nach Kurortgesetz M-V zertifizierten Seebads Breege insgesamt gestärkt.
- Die Belange des *Natur- und Umweltschutzes*: Der Planbereich liegt als Siedlungssplitter im Außenbereich in einer von großflächigen Ackerschlägen bestimmten Landschaft. Schutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Eine Ausweitung und wesentlich zusätzliche Versiegelung ist mit der Planung nicht vorgesehen, was dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entgegenkommt.
- Die Randeingrünung der früheren Hofstelle stellt ein markantes Landschaftselement in der ansonsten großflächig ausgeräumten Landschaft dar. Den Belangen des Landschaftsbildes ist eine hohe Wertigkeit einzuräumen. Die Sicherung der Randeingrünung im Bereich des Geltungsbereichs entspricht der Beachtung dieses Belangs. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das allgemeine Ziel einer Freihaltung der Landschaft von Bebauung angesichts der vor langer Zeit erfolgten Bebauung sowie der aktuell ausgeübten Nutzungen nicht mehr vollständig erreicht werden kann. Eine Ausweitung der Planung über den Bestand hinaus soll jedoch im Sinne des *Landschaftsbilderhaltes* bzw. der Vermeidung einer Zersiedelung vermieden werden.

Schließlich sind die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) entsprechend zu berücksichtigen. Bislang werden der Planbereich wie auch der Gesamte Bereich von Breege-Ausbau von der Baurechtsbehörde als Außenbereich nach § 35 BauGB eingeschätzt, so dass mit der Bauleitplanung für die von der Planung betroffenen Eigentümer grundsätzlich Vorteile verbunden sind, da ihnen der Bebauungsplan gesichertes Baurecht verleiht.

Gemäß Umweltbericht sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Mensch*, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen wären, durch das Planvorhaben nicht gegeben. Das Schutzgut ist einschließlich der Eigentumsrechte vorliegend über den Planbereich hinaus im Gesamttrahmen der bestehenden Nutzungen sowie perspektivisch der im FNP geplanten Nutzung für den Pferdesport (Pferdetourismus) zu betrachten. Nutzungen im Bereich der ehemaligen Hofstelle (Wohnen, Beherbergung) werden daher auf Grund eines möglichen Pferdetourismus standortbedingte Einschränkungen auf die Wohn- und Feriennutzung hinnehmen müssen. Das Umfeld des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt, Wohngebiete sind erst in einiger Entfernung (ca. 1,0 km südöstlich) vorhanden. Landschaften mit ausgeprägter Erholungseignung (z. B. Wandern, Naturbeobachtung) befinden sich erst in einiger Entfernung zum Plangebiet. Dies gilt insofern auch für die privaten Belange der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke.

Zusätzlich sind durch die vorliegende Planung selbst mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft in die Abwägung einzustellen. Es grenzen bis auf die östlich gelegene Wohnnutzung keine schutzbedürftigen sensiblen Nutzungen an das Plangebiet. Die nördlich gelegenen Solarnutzungen werden durch keine planbedingte Verschattung in ihrer Nutzung beeinträchtigt.

Auch eine Verschlechterung durch die Planung für den nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen zukünftigen Stallbereich kann ausgeschlossen werden, da mit einem notwendigerweise durchzuführenden Planverfahren eine Dunglagerstätte zwar zu prüfen ist und gegebenenfalls im Norden fernab der Unterkünfte aber vorgesehen werden kann. Außerdem wurde von einer Ausweisung gemäß § 10 BauNVO abgesehen, da eine Feriennutzung nach § 10 BauNVO gegenüber der zu erwartenden Nutzung als Pferdehof emissionsrechtlich Schutzansprüche auslösen würde, die eventuell durch eine spätere Pferdehofnutzung nicht mehr einzuhalten sind.

Die geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den vorhandenen Siedlungssplitter keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen. Unverträglichen akustischen Emissionen durch Feriengäste wird durch das eigentümergeleitete Wohnen begegnet, sodass von einer sozialen Kontrolle auszugehen ist, die über ein verträgliches Maß hinausgehende Belästigungen unterbindet.

Hinsichtlich der Eigentumsrechte einschließlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten und es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh, Mai 2026

II UMWELTBERICHT

Bebauungsplan Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“ der Gemeinde Breege/ Juliusruh

Heike Grunewald
Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen
Lindenstraße 3
18574 Poseritz

Vorhabenträger:

Amt Nord Rügen
Gemeinde Breege/Juliusruh
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Auftragnehmer:

Heike Grunewald
Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen
Lindenstraße 3
18574 Poseritz

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“

Unterlage:

Umweltbericht

Poseritz, 23.06.2025

Heike Grunewald

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	5
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	5
3.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	5
3.2	Schutzgut Wasser.....	5
3.3	Schutzgut Luft.....	6
3.4	Schutzgut Klima	6
3.5	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
3.6	Schutzgut Landschaft, Orts-/ Landschaftsbild.....	7
3.7	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	7
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	7
4	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Vorhabensfolgen und Kompensation	7
5	Quellenverzeichnis	8

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung

Die Planfläche des Bebauungsplanes Nr. 29 „Breege Ausbau, Teil 1“ befindet sich nördlich der Ortschaft Breege/ Rügen im Ortsteil Breege Ausbau und umfasst die Flurstücke 11 und 13 der Gemarkung Breege, Flur 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m².

Allgemeines Planungsziel ist die bauordnungsrechtliche Sicherung der seit über 20 Jahren bestehenden Bebauung und Nutzung. Eine Bebauung mit weiteren neuen Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend auf den nördlichen Teil der Fläche konzentriert und umfasst neben dem Gutshaus zwei Nebengebäude sowie einige kleinere Nebengelasse. Das Gutshaus wird zu Wohnzwecken, die westlich anschließenden Nebengebäude werden als Ferienwohnungen genutzt. Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich wird die Anlage durch Grünflächen mit Zierrasen, einigen Obstbäumen und Ziergehölzen und einen Feuerlöschteich eingenommen. An der Ostseite grenzt eine Baumhecke an.

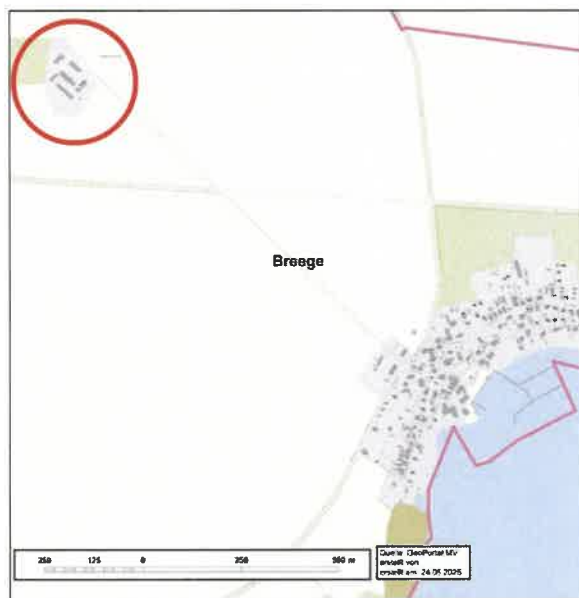


Abbildung 1 Lageplan zum Vorhabengebiet (rot)



Abbildung 2 Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 29 Breege Ausbau, Luftbild von 2024

2 Rechtsgrundlagen

Die maßgebenden rechtlichen Grundlagen für den Umweltbericht bilden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sowie in § 1a BauGB festgeschrieben; in § 2 Abs. 4 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 BauGB geregelt und vorgeschrieben. Die Festlegungen zum Bebauungsplan sind in den §§ 8, 9, 10, 10a BauGB getroffen.

Im Bundesnaturschutzgesetz ist in den §§ 13 – 18 BNatSchG der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt, im § 18 BNatSchG ist insbesondere das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich in der Oberschicht im natürlichen Ausgangszustand um Geschiebemergel der Hochflächen (Kartenportal Umwelt MV).

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung der Siedlungsstelle bestehen stärkere Vorbelastungen der natürlichen Bodenschichtung und damit verbunden der Bodenschutzfunktionen in den aktuell bebauten und versiegelten Bereichen (Gebäude, Straße, Löschwasserteich).

Für die restlichen Flächen (überwiegend Gartenbereich) ist aufgrund der jahrzehntelangen gärtnerischen Nutzung von einer geringen Vorbelastung mit Erhalt einer noch weitgehenden natürlichen Bodenschichtung auszugehen. Diese Flächen sind in Bezug auf die natürlichen standortspezifischen Bodenfunktionen (Versickerung von Niederschlagswasser, physikalisch-chemische Puffer-, Speicher- und Filterwirkung, Standort und Wurzelraum für Vegetation, Bodenlebewesen) als wenig beeinträchtigt und funktionsfähig einzustufen.

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen gegeben, da keine weitere Neuversiegelung oder Bebauung vorgesehen ist.

3.2 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Außer dem vorhandenen künstlich angelegten Löschwasserteich sind keine weiteren (natürlichen) Standgewässer und keine Fließgewässer im Plangebiet vorhanden.

Auf den unversiegelten Flächen (Gartenland) des Plangebietes kann das Niederschlagswasser versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Grundwasserneubildungsrate liegt für den Planbereich bei 0-50 mm/ a; der Grundwasserflurabstand bei >10 m; die Grundwasserressourcen stellen ein potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität dar (Kartenportal Umwelt).

Da keine Neuversiegelung und Neubebauung vorgesehen ist, ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das Planvorhaben gegeben.

3.3 Schutzgut Luft

Die vormalig bestehende, an das Plangebiet nordwestlich angrenzende Tierhaltung (Schweinhaltung) ist seit vielen Jahren nicht mehr existent; es ist derzeit nicht absehbar, ob eine Wiederaufnahme der Tiernutzerhaltung erfolgt. Es bestehen daher keine Immissionen hinsichtlich Lärm und Geruch. Überschreitungen der Orientierungswerte für Geräusche der Din 18005: 2023-07 und der Immissionswerte nach der TA Luft, Anhang 7, sind nicht gegeben. Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes inmitten von Intensiv-Ackerschlägen ohne emittierende Betriebe in unmittelbarer Umgebung wird für das Plangebiet und sein Umfeld von einer durchschnittlichen Luftqualität ausgegangen. Das Schutzgut Luft wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.4 Schutzgut Klima

Wertgebende Elemente für den Klimaschutz sind nicht gegeben. Es erfolgt keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes durch das Planvorhaben.

3.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Mecklenburg-Westvorpommerschen Küstenland. Die heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV) wären Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte.

Tiere

Für das Planvorhaben liegt ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Potentialanalyse vor. Darin wird für das Plangebiet das Vorkommen von ubiquitären baum- und buschbrütenden Vogelarten sowie von Gebäudebrütern (v.a. Haussperling) angenommen. Brutvogelarten mit geschütztem Brutrevier sind im Plangebiet aufgrund der Ausstattung nicht anzunehmen.

Für den Feuerlöschteich im südlichen Teil des Plangebiets wird eine potentielle Nutzung durch Amphibien angenommen. Aufgrund der naturfernen, strukturlosen Ausstattung dieses künstlich angelegten Gewässers ist das Vorkommen auf nur wenige Arten beschränkt (Teichfrosch, Teichmolch); wertgebende Arten wie Springfrosch, Kammmolch, Knoblauchkröte werden ausgeschlossen.

Für den Gebäudebestand wurde für ein Nebengebäude eine Fledermausquartiernutzung festgestellt. Das Gebäude bleibt erhalten; der Quartierbereich ebenfalls.

Pflanzen/ Biotop/ gesetzliche geschützte Biotop/ Schutzgebiete

Unmittelbar ans Plangebiet grenzen zwei gesetzlich geschützte Biotop an. Südöstlich befindet sich eine naturnahe Feldhecke (Biotop-Nr. RUE70025), südwestlich ein naturnahes

Feldgehölz (Biotop-Nr. RUE70019). Beide Biotope werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Es sind keine weiteren nationalen oder internationalen Schutzgebietskategorien für das Plangebiet verzeichnet.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt durch das Planvorhaben ist nicht gegeben.

3.6 Schutzgut Landschaft, Orts-/ Landschaftsbild

Die das Plangebiet umfassenden Baumhecken und Feldhecken sind bereichernde landschaftsprägende Elemente in einer ansonsten strukturarmen Intensivackerlandschaft. Die Gebäude mit dem umgebenden Baumbestand tragen aufgrund ihres jahrzehntelangen Bestandes selbst zum Landschaftsbild bei.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben sind nicht gegeben.

3.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch das Planvorhaben sind nicht gegeben.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe

Kulturhistorisch bedeutsame Bauten, Siedlungsstrukturen und Ensembles sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch das Planvorhaben sind nicht gegeben.

4 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Vorhabensfolgen und Kompensation

Da das Planvorhaben zur formellen baurechtlichen Sicherung des Bebauungsbestandes führt, es mit keinerlei Planungen für Neubauten, Versiegelungen oder Bestandsänderungen verbunden ist, sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegeben. Daraus ergibt sich kein Kompensations- und Maßnahmen-Bedarf

5 Quellenverzeichnis

ANLEITUNG FÜR DIE KARTIERUNG VON BIOTOPTYPEN UND FFH-LEBENSRAUMTYPEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG 2013), 3.erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2013, Heft 2

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 | Nr. 394) geändert worden ist

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ in der Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert

Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Breege, „Breege Ausbau, Teil 1“, Vorentwurf vom 03.03.2025

Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege, 1. Änderung, Bereich Breege Ausbau, Genehmigungsfassung, Mai 2013

HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (HZE) (2018, red.überarb.Fassung vom 01.10.2019) Hrsgb.: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

NATSCHAG MV – GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ) vom 23.02.2010

Kartenportal Umwelt der Landes Mecklenburg-Vorpommern: www.geoportal-mv.de, letzte Abfrage 19.06.2025