

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“

Veröffentlichungsfassung

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:	Amt Nord-Rügen (Gem. Ostseebad Breege - Juliusruh) Ernst-Thälmann-Straße 37
Verfasser Umweltbericht:	grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß Fährstraße 7, 18439 Stralsund Bearbeiter: M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement Norman Schlorf
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – stadtplanung und architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“, Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	6
1.1 Grundlagen.....	6
1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	6
1.1.2 Plangrundlage	6
1.1.3 Ziele der Planung	6
1.1.4 Notwendigkeit der Planung / Verfahren.....	6
1.1.5 Planerische Vorgaben	7
1.1.5.1 Erfordernisse der Raumordnung	7
1.1.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.1.5.3 Darstellung im Landschaftsplan.....	9
1.1.6 Zustand des Plangebietes	9
1.1.6.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	9
1.1.6.2 Schutzgebiete.....	10
1.1.6.3 Überflutungsgefahr	10
1.1.6.4 Küsten- und Gewässerschutzstreifen.....	11
1.1.6.5 Weitere Schutzgüter.....	11
1.2 Städtebauliche Planung.....	12
1.2.1 Alternativlösungen	12
1.2.2 Nutzungskonzept	12
1.2.3 Festsetzungen	13
1.2.4 Flächenbilanz.....	14
1.2.5 Erschließung.....	15
1.2.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	15
1.2.5.2 Ver- und Entsorgung	15
II Umweltbericht.....	20
1 Einleitung	20
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	20
2 Beschreibung der Planung	21
2.1 Untersuchungsraum	21
2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs.....	21
3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen.....	22
3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	22

3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	25
3.3	Schutzgebiete	25
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	26
4.1	Naturraum/ Relief	26
4.2	Boden	26
4.3	Fläche	27
4.4	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL	27
4.4.1	Grundwasser	27
4.4.2	Oberflächenwasser	27
4.4.3	Küstengewässer	28
4.4.4	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	28
4.4.5	Hochwassergefährdung	28
4.5	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	28
4.6	Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	29
4.7	Fauna	33
4.8	Landschaftsbild	36
4.9	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	36
4.10	Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	37
4.11	Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe	37
5	Eingriffe in Natur und Landschaft (Ermittlung und Kompensation)	38
5.1	Eingriffsermittlung	38
5.2	Kompensation der Eingriffe	41
5.3	Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs	42
5.4	Gesamtbilanz	42
6	Zusätzliche Angaben	42
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	42
6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	43
6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
6.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	44
6.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	45
6.6	Grünordnerische Hinweise	45
7	Zusammenfassung	47
8	Quellenverzeichnis	48

Anlagen

Anlage 1: Kartierbericht und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 30 „Breeger Bodden“ Gemeinde Ostseebad Breege – Juliusruh, Thomas Frase-Biologische Studien; Rostock, 2026

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 30 „Breeger Bodden“ Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh, Thomas Frase-Biologische Studien; Rostock, 2026

Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 30 „Breeger Bodden“ Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh, Thomas Frase-Biologische Studien; Rostock, 2026

I BEGRÜNDUNG

1.1 Grundlagen

1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Bereich in der Ortslage Breege nördlich der Dorfstraße mit den folgenden Flurstücken:

Gemeinde Breege, Gemarkung Breege, Flur 1: 7/3 sowie Flur 5: 76/3, 77/5, 79/1, 80/1 und 80/3 sowie teilweise das Fl.-St. 328/40. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,8 ha.

Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten vom Siedlungsgebiet umgeben, im Norden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

1.1.2 Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann vom Januar 2025, ergänzt um einen Auszug aus dem vom Landesportal zur Verfügung gestellten NAS-Datensatz.

1.1.3 Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die innerörtlichen gut erschlossenen Baulandpotenziale im Sinne einer Innenentwicklung überplant werden.

Konkret soll der bestehende Gasthof bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten und zukünftig auf eine breitere Angebotsbasis gestellt werden. Und darüber hinaus ist im nördlichen Plangebiet vorgesehen, angesichts fehlender Personalwohnungen entsprechende Mitarbeiterwohnungen sowohl für den bestehenden Betrieb zu errichten wie auch für externe Einrichtungen anzubieten.

Zusätzlich sollen hier auch Grundstücke für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Überplanung soll

- zum einen Wohnraum für in der Tourismusbranche Tätige geschaffen werden und
- gleichzeitig den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen und damit verbunden die Eigentumsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung gefördert werden,
- durch Entwicklung einer bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden,
- der bestehende Hotelbetrieb durch bauliche Erweiterungspotentiale eine bleibende Präsentation im touristischen Segment erhalten.

Ausgeschlossen werden soll über den im Süden bestehenden Beherbergungsbetrieb hinaus ein weiteres touristisches Übernachtungsangebot.

1.1.4 Notwendigkeit der Planung / Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, baulich zum Teil vorgenutzte und gut erschlossene Lage. Die bestehende räumliche Situation ergibt trotz der

Umgebungsbebauung keinen Anlass, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, da die bestehenden Bebauungen insbesondere im nördlichen Bereich an den östlichen und westlichen Rändern zu weit auseinander stehen und auch eine prägende Wirkung der Bebauung auf das Plangebiet nicht gegeben ist.

Darüber hinaus stellt die bestehende Hotelanlage auf Grund ihrer Größe und ihrer langen zur Straße orientierten Fassade eine bauliche Ausnahme entlang der Dorfstraße dar, sodass im Sinne des § 34 BauGB für eine Erweiterung der baulichen Anlage sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft keine Anhaltspunkte ergeben.

Zur Erlangung von Baurecht ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren erforderlich.

1.1.5 Planerische Vorgaben

1.1.5.1 Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bebauungszusammenhang geprägten Fläche trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (4.1(7), 5.1.2(2) RREP VP), der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP VP).

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten dabei neben Brachflächen und leerstehender Bausubstanz ausdrücklich auch Baulandreserven. Mit einer kleinteiligen Arrondierung auf im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten Flächen wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

1.1.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

In der Begründung der Fortschreibung heißt es allgemein zur Mischgebietsausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde:

„Angesichts einer kleinteiligen Mischung der im gesamten Ortsbereich vorherrschenden Nutzungsarten Wohnen und Beherbergung mit ergänzenden Läden und zentralen Dienstleistungsangeboten (Zimmervermittlung, Fahrradverleih, etc.) sowie einschließlich einer die gesamte Gemeinde versorgenden Gastronomie werden für die überwiegenden Bereiche von Breege Mischgebiete ausgewiesen. Insbesondere solche Nutzungen, die wie Gaststätten auch nachts einen gewissen Kundenverkehr

aufweisen, sind schon aus immissionsrechtlichen Aspekten auf eine Mischgebietsausweisung angewiesen (insb. der Lärm an- und abfahrender Pkw auf privaten Grundstücksflächen stellt in Wohngebieten regelmäßig ein Problem dar). Zwar erweisen sich Mischgebiete in der Umsetzung immer wieder als anfällig für Entmischungstendenzen (insbesondere Überwiegen der Beherbergung als ökonomisch durchsetzungsfähiger Nutzung), es bleibt jedoch der Anspruch der Stadtplanung auf Erhalt der kleinteiligen Mischung. Andernfalls droht der Verlust der authentisch dörflichen Atmosphäre (Rolladensiedlung oder Wohngebiet).“

Zur Mischgebietsausweisung in der zentralen Ortslage heißt es ergänzend:

„Die Ortslage Breege wird gemäß ihrem Bestand als Mischgebiet dargestellt. Die bestehenden Nutzungen umfassen Wohnen, Beherbergung sowie einzelne Läden und Dienstleistungseinrichtungen in kleinteiliger Mischung. Eine weitere Entwicklung wird zum Einen im Rahmen der Innenentwicklung nach § 34 BauGB, zum Anderen als kleinteilige Arrondierungen stattfinden (insb. als Nutzung vorgenutzter Bereiche am nördlichen Rand der Ortslage). ... Für die weitere Planung werden überschlägig ermittelte Potenziale von rund 25 WE sowie 250 Betten zugrunde gelegt, die sich wie folgt aufschlüsseln:

Nördlich der Dorfstraße dürften Baulücken bzw. unter- / ungenutzte Flächen von insgesamt rund 3,5 ha bestehen, die mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden können. Gerade in rückwärtigen Bereichen sollte jedoch nur eine geringe bauliche Dichte verwirklicht werden, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft sicherzustellen. Schwierigkeiten werden darüber hinaus durch die zersplitterten Eigentumsverhältnisse und die in Teilbereichen nicht gegebene Erschließung entstehen.

Legt man deshalb einen Realisierungsanteil von 50% im Planungszeitraum bis 2020 zugrunde, ist mit der Errichtung von bis zu 40 zusätzlichen Gebäuden zu rechnen. Entstehen werden

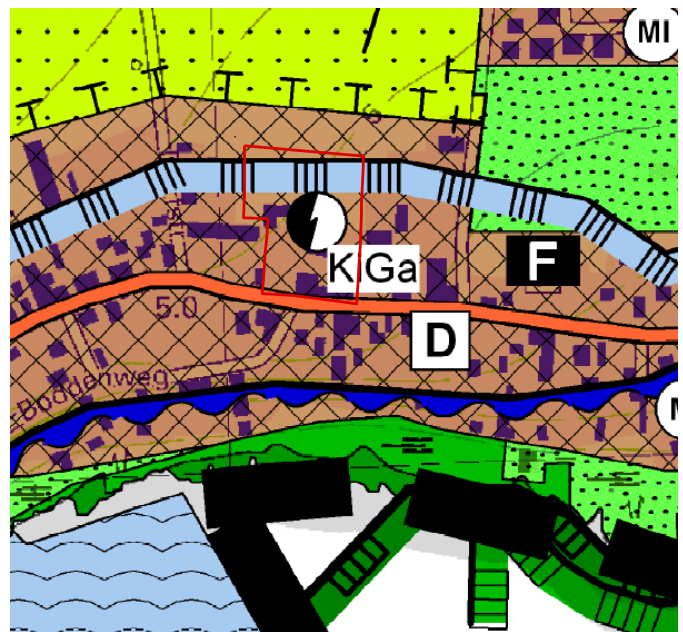


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot), Ausschnitt ohne Maßstab

einige (wenige) Wohnhäuser sowie vergleichsweise viele Ferienhäuser (evtl. auch als Ferienwohnungen in größeren Ferienanlagen mit gewerblicher Bewirtschaftung).“

Mit der Darstellung als Mischgebiet und dem vorgesehenen Nutzungsmix ist die Planung aus den Festlegungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet teilweise im 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Zusätzlich ist im Plangebiet ein Planzeichen für einen Trafostandort ausgewiesen. Dieser Trafostandort ist allerdings nicht im Plangebiet vorhanden.

Der Flächennutzungsplan weist östlich des Plangebiets die Lage eines Kindergartens aus. Die zugehörige Beschriftung überdeckt teilweise den hier gegenständlichen Geltungsbereich.

1.1.5.3 Darstellung im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist bezüglich der Siedlungsflächenausweisung nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

1.1.6 Zustand des Plangebietes

1.1.6.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Bereich nördlich der Dorfstraße zwischen einem Stichweg im Westen und der Alten Bäckerei im Osten. Der Bereich gehört zum alten Ortskern und war historisch einzeilig bebaut.

Der Gebäudebestand entlang der Dorfstraße ist vorwiegend ein- und zweigeschossig. Prägend stellt sich das teilweise dreigeschossige Bestandsgebäude der alten Bäckerei mit einer Firsthöhe von 14,8 m HN dar. Auch das Feuerwehrgebäude gehört mit 15,65 m HN zu den höheren Gebäuden im Ort.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist von einer gewachsenen Nutzungsmischung charakterisiert. Neben Wohngebäuden (teilw. auch mit Fremdenbeherbergung) bestehen heute entlang der Dorfstraße wie im südlichen Plangebiet selbst vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie gastronomische Einrichtungen.

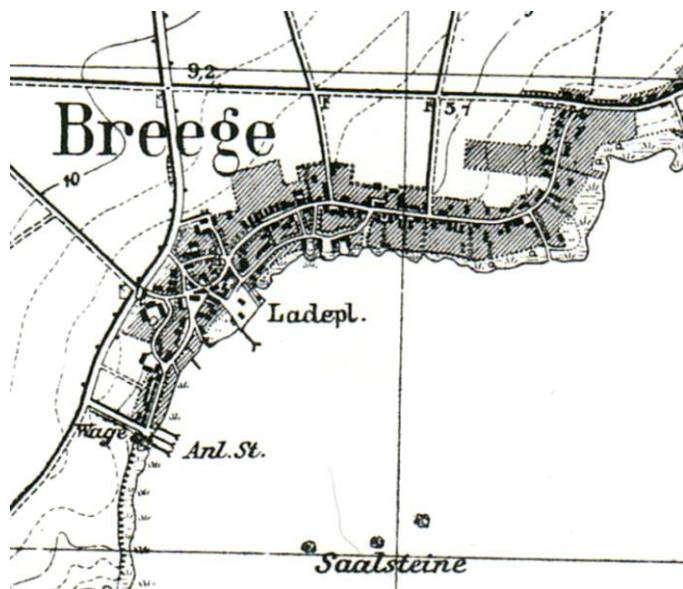


Abbildung 2: Preußische Landesaufnahme 1886 (mit Nachträgen bis 1932)

Die Dorfstraße dient als Kreisstraße nicht nur im Sinne einer Sammelstraße der Erschließung des Ortes selber, sondern auch der Anbindung der westlich von Breege liegenden Weiler (Lobkevitz, Schmantevitz, Parchow) sowie der Verbindung zur Wittower Fähre. Das

Straßengrundstück ist dabei für die verkehrliche Funktion eigentlich zu schmal. Beim Ausbau der Ortsdurchfahrt konnte ein Gehweg nur auf der Südseite angeordnet werden.

Angesichts des geringen Abstands zur Fahrbahn präsentieren sich die Baugrundstücke auf der Nordseite eher defensiv (dichte Hecken, teilw. baulich gefasste Böschung. Positive Ausnahmen stellen das offene Grundstück des Feuerwehrhauses mit den Resten der nördlichen Lindereihe sowie der ehem. Obstgarten der alten Bäckerei dar.

1.1.6.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich erst außerhalb der Ortslage in einer größeren Entfernung zum Plangebiet.

Die internationalen Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld in südöstliche Richtung:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): DE_1446-302, Nordrügensch Boddenlandschaft (ca. 120m)
- Europäische Vogelschutzgebiete: DE_1446-401, Binnenbodden von Rügen (ca. 120m) sowie
- teilweise überlagernd als Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ost-rügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

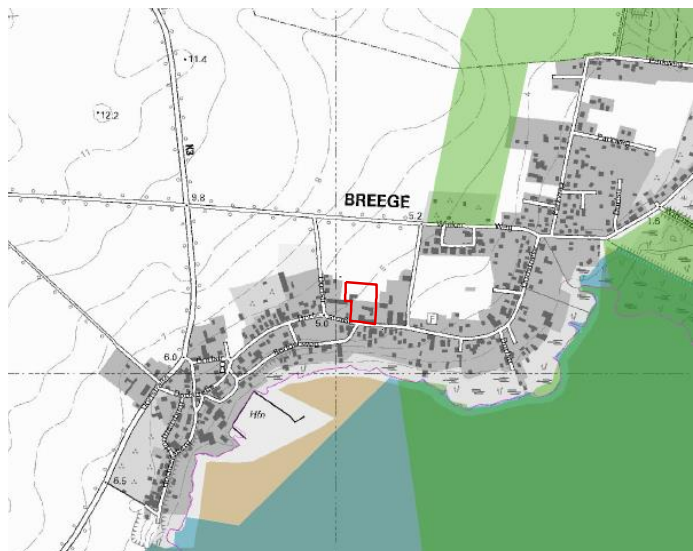


Abbildung 3: Schutzgebiete: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau), LSG (grün); (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Angesichts der Abschirmung durch die südlich der Dorfstraße vorhandene mehrreihige Bebauung sind keine, der Planung/ der Bebauung im Plangebiet kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen.

1.1.6.3 Überflutungsgefahr

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ für den betreffenden Küstenbereich (*Breeger Bodden*) 2,60m NHN. Der örtlich zu erwartende Seegang bzw. Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Aufgrund der am Standort vorhandenen Geländehöhen besteht keine Überflutungsgefährdung.

Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe nach § 83 LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154) sind von dem BBP nicht betroffen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.1.6.4 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das südliche Plangebiet liegt im 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Innerhalb des 150-m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V gilt im Grundsatz ein Bauverbot für bauliche Anlagen. Ausnahmen von der Regelung sind möglich, wenn z.B. wie im Bereich der Gemeinde Breege, die Planung innerhalb der Ortslage liegt und die Planumgebung einen Innenbereich nach § 34 BauGB darstellt.

1.1.6.5 Weitere Schutzgüter

Denkmalschutz

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt ansonsten die allgemeine Sorgfaltspflicht. In ihrer Stellungnahme stellt das Amt für Landesdenkmalpflege M-V fest, dass gegen die geplanten Änderungen keine Einwände bestehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Immissionen / Emissionen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

1.2 Städtebauliche Planung

1.2.1 Alternativlösungen

Bei der Planung handelt es sich um eine klassische Bestandsüberplanung einschließlich der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung auf Grund dieser Zielstellung und räumlichen eingeeengten Erschließungsmöglichkeiten kaum darstellbar und wurden nicht weiterverfolgt.

Die bestehende Nutzung ist eine über Jahrzehnte gut eingeführte touristische Destination in der Gemeinde, eine alternative Nutzungsaufgabe der bestehenden Hotelanlage mit vollständiger Neuüberplanung wäre als Alternative wirtschaftlich daher nicht sinnvoll.

Für den nördlichen Bereich ist der Trassenverlauf angesichts der Bestandsanlage lediglich über die vorhandene Erschließung sinnvoll, die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Erweiterungsbereich auf Grund des zur Verfügung stehenden Platzangebots mit einer Wendeanlage mündet, um die herum die Bebauung angeordnet werden kann. Die Zuwegung über die Flächen im Nordosten (Flurstücke 79/10 und 79/5) wurde seitens der Gemeinde zusätzlich geprüft. Diese alternative Nutzung als Zuwegung wurde jedoch verworfen, da die Flächen nicht verfügbar sind.

Auf Grund der Lage im Übergang zur offenen Landschaft kommt eine alternative gewerbliche Nutzung in der zweiten bzw. dritten Reihe nicht in Frage, da der Bereich eher als attraktiv für eine Wohnnutzung ist. Eine Feriennutzung, die eine ähnliche Standortanforderung wie eine Wohnnutzung hat, wurde seitens der Gemeinde zudem nicht weiterverfolgt, da in der Gemeinde die bestehende Feriennutzung in der Quantität als ausreichend angesehen wird.

Eine bauliche Entwicklung nach Norden über den Geltungsbereich hinaus auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der hier vorliegenden Planung zunächst aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht machbar. Zwar ist der nördlich an die Ortslage angrenzende Bereich im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt, jedoch würde über die eigentumsrechtlichen Hürden hinaus eine punktuelle Erschließung der nördlichen Flächen aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn machen, weil die westlichen und östlichen Flächen unbebaut bleiben. Eine Erschließung und Entwicklung des nördlich anschließenden „Streifens“ sollte aus städtebaulichen Gründen in seiner Gesamtheit geregelt werden und ist beispielsweise als östliche Ergänzung des B-Plans Nr. 25 vorstellbar.

1.2.2 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Entwicklung des innerörtlichen Bereichs gesteuert werden.

Das bestehende Hotel ist mit nah an die Straße herangerückten sowie teilweise langen straßenparallelen Gebäuden für das Ortsbild zwar ungewöhnlich, jedoch auf Grund seiner Größe und seiner Nutzung Ortsbild prägend.

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des nördlichen Plangebiets im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nahe.

Schließlich wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dieser Bereich zur baulichen Entwicklung vorgesehen.

Auf Grund der abweichenden Bauweise von maximal 15m / Wohnhaus und der Einzelhausausweisung können im nördlichen Plangebiet maximal bis zu 9 Wohngebäude mit mehreren kleineren Apartments für im Tourismus Beschäftigte oder auch allgemein wohngenutzte Gebäude entstehen. Dabei ist die Nutzung der Apartments wie die Wohnnutzung auf die Entwicklung einer eigenen Häuslichkeit angelegt. Die Gebäude werden zusätzlich einem Personenkreis zur Verfügung stehen, die in anderen Hotelanlagen als dem Hotel Breeger Bodden beschäftigt sind.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf als Nachweis der einer funktionalen Flächenorganisation

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, sodass die Anzahl der Wohneinheiten nicht abschließend benannt werden kann. Angesichts einer max. Gebäudeanzahl von 9 Einzelhäusern dürfte die Anzahl der Wohneinheiten zwischen 9 und 18 liegen.

1.2.3 Festsetzungen

Angesichts der im näheren Umfeld bestehenden Nutzungsmischung wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gefasst. Im näheren Umfeld finden sich neben Wohngebäuden vor allem Beherbergungsbetriebe einschließlich zunehmender Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Nutzungen wie die Feuerwehr mit öffentlichem Parkplatz und sonstige kleinere Gewerbebetriebe (Hausmeisterservice). Diese für die zentralen Bereiche ländlicher Ortslagen prägende breite Nutzungsmischung muss auch zukünftig zulässig sein, um dem Aussterben der Orte nicht auch noch planungsrechtlich Vorschub zu leisten.

Das Planvorhaben fügt sich mit seinem vorgesehenen Nutzungsangebot in die Umgebung ein. Insbesondere aber der zusätzliche Ausschluss touristischer Nutzung im nördlichen Bereich soll der fortschreitenden ökonomisch durchsetzungsfähigeren Tourismusnutzung entgegenwirken und der Nutzungsmischung im Zusammenhang mit dem Umfeld dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 im südlichen Bereich und einer GRZ von 0,3 im nördlichen Planbereich unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und gewährleistet damit eine dem dörflichen Charakter angemessene, aufgelockerte Siedlungsstruktur.

Die Standardregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50%

bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Diese Regelung soll auch hier für den nördlichen Planbereich Anwendung finden, während im Bereich der Hotelanlage auf Grund der bereits bestehenden hohen Versiegelung und der notwendigerweise vorhandenen Hofflächen eine Überschreitungsmöglichkeit von zusätzlichen 25%, also insgesamt 75%, vorgesehen ist.

Geschossigkeit und Firsthöhe werden mit Bezug auf die angrenzende Bebauung sowie die jeweilige Höhenlage der Grundstücke festgelegt. Im gesamten Verlauf des zentralen Abschnitts der Dorfstraße finden sich zahlreiche ältere wie neuere zweigeschossige Gebäude – teils mit und teilweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Von West nach Ost sind dies: Kita (Nr. 39), Hotel Breeger Bodden (Nr. 55) mit südliche der Dorfstraße gelegenem Gästehaus (Nr. 46), die Wohngebäude Nr. 56 und Nr. 59, Feuerwehrgebäude (Nr. 64b) und Laden (Nr. 67), Alte Bäckerei (Nr. 77) und die Wohngebäude Nr. 79 und 83.

Das Baufenster wird grundstücksübergreifend ausgewiesen. Grundsätzlich handelt es sich bei der ortsprägenden Bebauung um Einzel- oder seltener Doppelhäuser, die in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Angesichts des vorherrschenden dörflichen Maßstabs sind dabei im Ort nur selten Gebäudelängen von über 18,0 m anzutreffen. Zur Sicherung der Kleinteiligkeit im nördlichen Planbereich wird die Gebäudelänge durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise auf 15,0 m beschränkt. Für die bestehende Hotelanlage wird eine maximale Gebäudelänge von 42,0 m festgelegt. Dies entspricht der bestehenden Gebäudelänge, sodass bauliche Entwicklungen nur nach Norden orientiert sein können und keine weitere Verlängerung des Bestands entlang der Dorfstraße stattfinden kann. Da die GRZ auch die Flächen für Terrassenanlagen miteinschließt und diese innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Fläche liegen müssen, ist der westliche neben der Hotelanlage liegende Freibereich von baulichen Anlagen freizuhalten, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Eine Nutzung als Terrasse ist somit gewährleistet.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine dem Ortsbild angepasste Gestaltung gesichert werden. Dabei orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften im Wesentlichen an den gestalterischen Vorgaben des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 23 „Alte Bäckerei“. Die Dorfstraße ist als Hauptachse zwischen Strand und Hafen touristisch stark frequentiert und insofern prägend für die Außenwahrnehmung des Ortes. Geregelt werden die Gestaltung des oberen Dachabschlusses (als geneigte Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdach) einschließlich der Anordnung von Gauben auf den Dachflächen sowie Erscheinungsbild der Fassaden (als helle Putzfassaden oder materialsichtiges Sichtmauerwerk / Klinkerfassaden).

1.2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	zulässige. Versiege- lung* Teilber. 1	zulässige. Versiegelung Teilber. 2	zulässige. Versiegelung ges.	Versiegelung Bestand	Versiegelung neu
MI	ca. 6.294 m ²	ca. 1.573 m ²	ca. 1.652 m ²	ca. 3.225 m ²	ca. 1.720 m ²	ca. + 1.505 m ²
Verkehrsfll. bes.	ca. 1.162 m ²			ca. 1.161 m ²	ca. 290 m ²	ca. + 871 m ²

Nutzung	Fläche	zulässige. Versiege- lung* Teilber. 1	zulässige. Versiegelung Teilber. 2	zulässige. Versiegelung ges.	Versiegelung Bestand	Versiegelung neu
Zweckbe- stimmung						
Verkehrs- fläche Dorfstr.	ca. 49 m ²				ca. 49 m ²	ca. + /- 0 m ²
Gesamt- gebiet	ca. 7.505 m²				ca. 2.059 m²	ca. 2.376 m²

* Zulässige Versiegelung unter Berücksichtigung § 19 Abs.4 BauNVO

Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im Planbereich um bis zu ca. 2.376 m² zu.

1.2.5 Erschließung

1.2.5.1 Verkehrliche Erschließung.

Die Kreisstraße RÜG 3 beginnt an der Landesstraße (L 30) bei Parchow und endet an der L 30 vor Juliusruh in Höhe Aquamaris. Kreisstraßen sind Straßen die überwiegend dem überörtlichen Verkehr innerhalb des Landkreises zu dienen bestimmt sind. Das Anbaurecht an Kreisstraßen regelt das Straßen- und Wegegesetz M-V in der gültigen Fassung. Hierbei sind wegerechtlich die festgesetzten Ortsdurchfahrten zu beachten. Der B-Plan Nr. 30 befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Breege der Kreisstraße Nr. RÜG 3.

1.2.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Der Bereich ist hinsichtlich der Trinkwasserver- und der Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes kann mit Anschluss an die in der Dorfstraße vorhandene Versorgungsleitung DN 150 AZ erfolgen. Von dort aus ist die innere Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus der weiterführenden Planung und den konkreten Bedarfszahlen.

Die Schmutzwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Dorfstraße erfolgen. Anschlussmöglichkeit zur Erschließung des Plangebietes besteht an der Schmutzwasserleitung DN 200 STZ in der Dorfstraße. Von dort aus ist die innere Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus der weiterführenden Planung und den konkreten Bedarfszahlen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Die Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser auf den

Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Die in Rede stehenden Flurstücke sind lt. § 3 der Niederschlagswassersatzung des ZWAR vom 13. Dezember 2021 von der Versickerungspflicht umfasst.

Insofern ist unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser im Geltungsbereich dieser Satzung ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbartschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Regenwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann ergänzend über die vorhandene Regenwasserleitung in der Dorfstraße erfolgen. Anschlussmöglichkeit zur Erschließung des Plangebietes besteht an der Niederschlagswasserleitung DN 500 B in der Dorfstraße, vor dem Flurstück 76/7, Flur 1, Gemarkung Breege. Von dort aus ist die Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus der weiterführenden Planung und den konkreten Bedarfszahlen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Die tatsächliche Entfernung des Hydranten zum Plangebiet beträgt entlang der öffentlichen Wege ca. 290m und nördlich über die Felder beträgt die tatsächliche Wegstrecke ca. 100m.

Über den Hydranten in der Dorfstraße (2. Stichstraße - westlich neben dem Plangebiet) / Hy-Nr. 06004 ist eine Entnahme von maximal 48,00 m³/h Löschwasser möglich. Die Angabe ist als Löschwassermengen für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW — Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei höherem Löschwasserbedarf, als über das Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden kann, sind zusätzlich separate Maßnahmen erforderlich.

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Breege ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

Die Kosten für die Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind

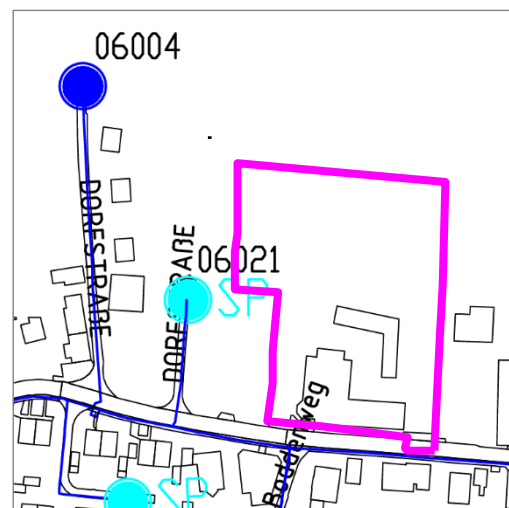


Abbildung 5: Lage des Hydranten 06004 zum Plangebiet, Quelle: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Da der geplante Bereich zum einen keine öffentliche Verkehrsfläche besitzt und zum anderen auch die Maße der geplanten Wege nicht den Vorgaben zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen entsprechen (Vorgaben des zuständigen Unfallversicherungsträgers BG Verkehr), wird eine Befahrung des Grundstückes mit Abfallsammelfahrzeugen ausgeschlossen. Die Bereitstellung der einzusammelnden Abfälle kann und muss an dem Straßenrand der angrenzenden Dorfstraße erfolgen (vgl. § 15 Absatz 5 Abfallsatzung).

1.3 Auswirkungen

1.3.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung sind gemäß aktuellem Planungsstand (Vorentwurf) folgende städtebaulichen und umweltrechtlichen Belange zu berücksichtigen:

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sowie der im örtlichen Tourismus Beschäftigten*: Die Wohnungsversorgung in der Breeger Ortslage ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten unbeplanten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert werden. Eine Entwicklung einer Wohnnutzung gegenüber einer touristischen Zweckentfremdung ist nur im Falle eines Ausschlusses der touristischen Nutzung im nördlichen Teilbereich möglich,
- Die *wirtschaftlichen Anforderungen*: Auf Grund der Sonderstellung innerhalb des Ortsbildes soll für das Hotel eine moderate Nutzungserweiterung auf der Basis eines Bebauungsplans gesichert werden, damit die Anlage auch zukünftig konkurrenzfähig bleibt.
- Die *Belange des Bodenschutzes*: Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Einbeziehung von an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen wird die zusätzliche Erstellung öffentlicher Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer geringen baulichen Dichte wird zudem ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.
- Als *Belange des Naturschutzes* sind zu berücksichtigen:
 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG sind nach § 1a BauGB zu minimieren und soweit unvermeidlich auszugleichen.
 Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.
 Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen insbesondere für den nördlichen Planbereich zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätere Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die

Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.
Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

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

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

Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh, Mai 2026

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der vorliegende Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1.1 und 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Gasthofes „Breeger Bodden“ sowie die Schaffung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung und für in der Tourismusbranche tätige Personen vor. Das Plangebiet umfasst die unter Punkt 2.1 Untersuchungsraum aufgeführten Flurstücke innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Breege in der Gemeinde Breege.

Das Plangebiet ist in zwei Teilabschnitte mit je einem Baufenster gegliedert. Der nördliche Teilabschnitt soll die Schaffung von bis zu 10 Bauplätzen für Wohnhäuser vor. Die geplanten Grundstücke sollen über eine neu einzurichtende Verkehrsfläche erreicht werden, welche von der *Dorfstraße* RÜG3 über die bestehende Zufahrt zum Grundstück geführt werden soll.

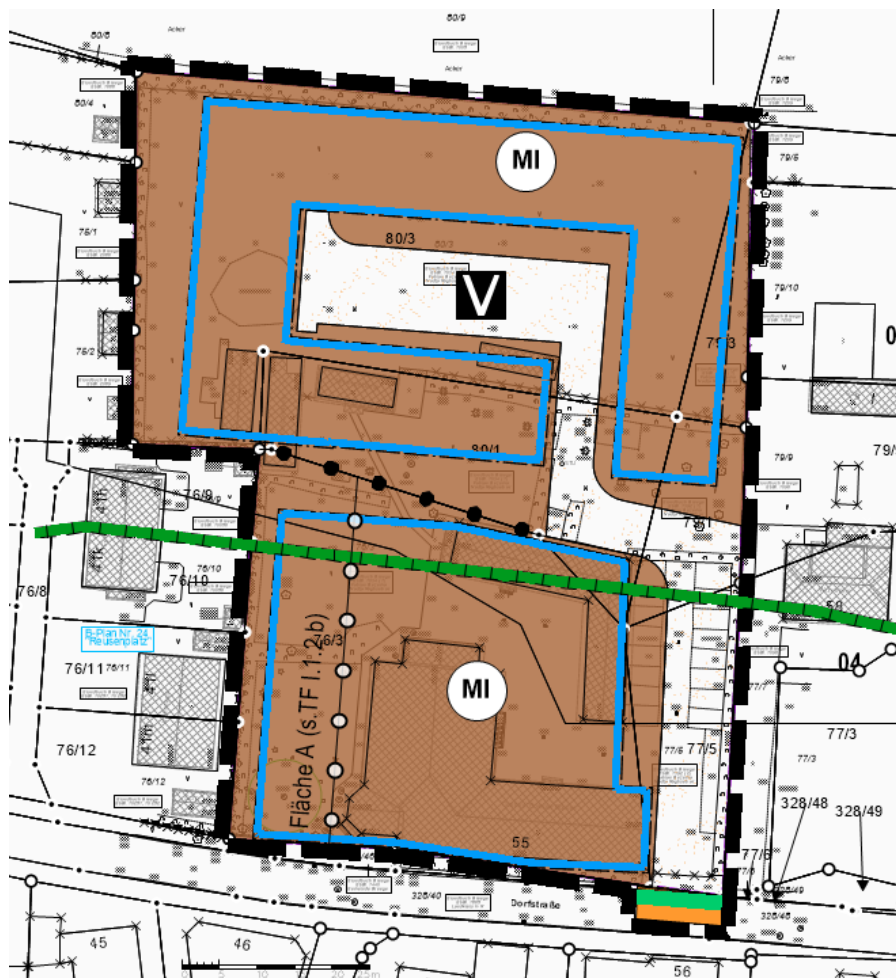


Abbildung 6: Auszug aus dem Lageplan zur Begründung des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

2 Beschreibung der Planung

2.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben umfasst den Geltungsbereich des Vorhabens (Plan-gebiet) und dessen, gem. HzE (2018) Anlage 5 bemessene, Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m). Ergänzend werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs-, Schutzgebiets- und Landwirtschaftsflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“ befindet sich im Ortsteil Breege des Ostseebads Breege-Juliusruh in der Gemeinde Breege, Gemarkung Breege, Flur 1. Er umfasst die Flächen des bestehenden Gasthofs „Breeger Bodden“ sowie eine sich nördlich anschließende Rasenfläche. Dabei werden die nachfolgenden Flurstücke vollständig bzw. anteilig in Anspruch genommen:

Flur 1: 77/5, 76/3, 79/1, 79/3, 80(1, 80/319 (vollständig)

Flur 1: 328/40, 328/46 (anteilig)

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 7.505 m² und befindet sich innerhalb der Ortslage Breege. Südlich verläuft die Kreisstraße RÜG 3 (*Dorfstraße*), östlich und westlich grenzt lockere, verstädtert-dörfliche Bebauung mit anteiliger touristischer Nutzung an. Im Norden befindet sich eine mit einem Feldblock versehene Ackerfläche. Grundsätzlich wird das Plangebiet derzeit vollständig genutzt bzw. intensiv gepflegt.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung sollen bis zu 10 Bauplätze für Wohngebäude entwickelt werden. Zusätzlich wird – durch die Ausweisung eines entsprechenden Baufensters – die Möglichkeit zur Erweiterung des Gasthofes entwickelt. Ziel ist das Erreichen einer zukunftsorientierten Wirtschaftlichkeit des Gasthofes sowie die Wohnraumschaffung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Die Wohnnutzung der Gebäude ist der lokalen Bevölkerung sowie den Angestellten in der Tourismusbranche zugedacht, eine Nutzung als Ferienwohnung ist nicht vorgesehen. Durch die Bebauung einer zentral gelegenen Brachfläche wird das vorhandene Entwicklungspotenzial genutzt und die Inanspruchnahme von unzerschnittenen Freiflächen unterbunden. Die Schaffung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung führt allgemein zu einer Steigerung der Qualität des örtlichen Lebens- und Wohnumfeldes führt.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens gemäß Begründung zum Bebauungsplan

Nutzung	Fläche (Planung)	zulässige Ver- siegelung Teil- bereich 1	zulässige Ver- siegelung Teil- bereich 2	zulässige Versiegelung gesamt	Versiegelung (Bestand)	Versiegelung neu
MI	ca. 6.294 m ²	ca. 1.573 m ²	ca. 1.652 m ²	ca. 3.225 m ²	ca. 1.720 m ²	ca. + 1.505 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestim- mung	ca. 1.162 m ²	-	-	ca. 1.161 m ²	ca. 290 m ²	ca. + 871 m ²
Verkehrsfläche <i>Dorfstraße</i>	ca. 49 m ²	-	-	-	ca. 49 m ²	ca. + / - 0 m ²
Gesamtgebiet	7.505 m²	-	-	-	ca. 2.059 m²	ca. +2.376 m²

Insgesamt werden ca. 0,75 ha Plangebiet mit einer bestehenden Versiegelung von ca. 2.059 m² und einer geplanten Neuversiegelung im Umfang von ca. 2.376 m² überplant.

3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

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

Das Vorhaben soll im Ortskern des Ortsteils Breege realisiert werden. Anteilig ist das Plangebiet bereits bebaut (Gasthof mit Wirtschaftsgebäuden) oder versiegelt (Stellflächen, Zufahrt, Wege). Zudem befinden sich Zierrasenflächen und Siedlungsgebüsche auf ebenfalls ehemals genutzten Flächen. Das Vorhabengebiet ist dreiseitig von weiterer dörflicher Nutzung umgeben (Wohn- und Ferienhäuser, Verkehrsflächen), nördlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit überwiegend intensiver Nutzung an. Eine Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Im Bereich des Plangebiets werden Wohnbauflächen für Tourismusbeschäftigte und die lokale Bevölkerung sowie die Erweiterung des Gasthofes ausgewiesen, was einer gemischten Nutzung entspricht. Den Flächenausweisungen des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplans (Mischgebiet) wird entsprochen, der Bebauungsplan kann aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

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

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

Das Vorhaben führt auf der nördlichen Teilfläche zu einer Nutzungsänderung (intensiv gepflegte Rasenfläche wird zur Wohnnutzung). Auf der südlichen Teilfläche findet keine Nutzungsänderung (Beherbergungsbetrieb/ Gasthof „Breeger Bodden“) statt. Die geplanten Nutzungen insgesamt entsprechen der umliegenden Bestandsnutzung (einzeilige Wohnbebauung entlang der zentralen Dorfstraßen und Nebenstraßen) innerhalb des Ortsteils und fügen sich daher in den Siedlungsbestand ein. Einer Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch die Nutzung einer anteilig baulich vorgeprägten, straßenbegleitenden Fläche vorgebeugt. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt, der dörfliche Siedlungscharakter bleibt erhalten bzw. wird durch die Ermöglichung einer ergänzenden Bebauung entlang der Dorfstraße im positiven Sinne komplettiert.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Zum Vorhaben liegen ein faunistischer Kartierbericht sowie ein darauf aufbauender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vor (Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock, 29.01.2026). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen bzw. ausgeglichen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände werden im AFB erläutert.

Baum- und Alleenschutz gemäß §§ 18 und 19 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. Ergänzend ist die kommunale Baumschutzsatzung der Gemeinde Breege zu beachten. Gemäß dieser Satzung sind nach § 3 Abs. 2 alle Laub- und Nadelbaumarten (mit Ausnahmen) in Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, geschützt. Die Satzung sieht weitere Vorgaben bzw. Ausnahmen vor. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Alleenerlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

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

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Gemäß § 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 von den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope. Im Wirkungsbereich II (200 m) des Plangebiets befinden sich insgesamt 5 gesetzlich geschützte Biotope (RUE00728, RUE00730, RUE00732, RUE00733, RUE00734). Die Biotope werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen und Geotopen findet nicht statt.

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.

Die Planung führt zu keinen Eingriffen in den lokalen Waldbestand gemäß § 2 LWaldG M-V.

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

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

Das Plangebiet umfasst eine anteilig bebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils. Die Verwendung von (anteilig) baulich vorgeprägten Flächen entspricht (anteilig) dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens des *Breeger Boddens*. Eine direkte Verbindung zum *Breeger Bodden* besteht jedoch nicht. Die geplanten Gebäude sind ggf. hinsichtlich der lokalen Geländehöhe an die Vorschriften zum Hochwasserschutz anzupassen.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ- oder Standgewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie. Das Plangebiet grenzt mit einem Abstand von ca. 125 m an Flächen des *Breeger Boddens*, welcher dem Küstengewässer *Nordrügensche Bodden* (Kennung: DECW_DEMV_WP_21) zugeordnet wird, an. Der terrestrische Bereich wird dem Grundwasserkörper *Rügen-Nordost* (Kennung: DEGB_DEMV_WP_KO_10_16) zugeordnet.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von WRRL-berichtspflichtigen Gewässerkörpern wird durch die Umsetzung der Planung nicht hervorgerufen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Ergänzend kann Niederschlagswasser der Versiegelungsflächen über eine bestehende Regenwasserleitung innerhalb der Dorfstraße abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Abwasserleitung innerhalb der Dorfstraße abgeleitet. Die Anschlüsse sind nach den entstehenden Bedarfszahlen zu dimensionieren.

3.2 Ziele des Umweltschutzes in FachplänenVorgaben der Raumordnung

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

Entsprechend des RREP VP wird das Plangebiet in Breege als Schwerpunktraum für Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine Auswirkungen auf die ausgewiesenen Schwerpunkträume bzw. Vorbehaltsgebiete.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet dar. Die Planung sieht eine gemischte Nutzung (Erweiterung Gasthof/ Hotel, Errichtung von Unterkünften für Beschäftigte der Tourismusbranche, Errichtung von Wohnhäusern) kann aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der in der Planzeichnung des FNP dargestellte Trafo-Standort innerhalb des Plangebiets ist nicht vorhanden. Der östlich überlappende Vermerk eines Kindergartens betrifft das Plangebiet nicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht vorgesehen.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan, welcher – hinsichtlich der Ausweisung der Siedlungsflächen – nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist. Er weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

3.3 SchutzgebieteInternationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet. In ca. 140 m Entfernung befinden sich Flächen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* und des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) DE_1446-401 *Binnenbodden von Rügen*. Das Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock erstellte eine FFH-Vorprüfung zu beiden Schutzgebieten und kommt zu dem Fazit, dass eine

vorhabenbedingte Betroffenheit der beiden Schutzgebiete nicht besteht. Dies wird vor allem mit der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung/ Nutzung begründet.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb jeglicher nationaler Schutzgebietskulissen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1 Naturraum/ Relief

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

Das Gelände ist überwiegend flach. Es befindet sich auf ca. 4,90 – 5,80 m NHN und fällt von Norden nach Süden zur Straße hin leicht ab.

4.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen im Plangebiet oberflächlich *Geschiebemergel der Hochflächen* (qw3, Mg-LG, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W 3)) an. Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrcken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschtzte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Der südliche Teil des Plangebiets weist durch die bestehende Nutzung sowie durch die vorhandene Überbauung und flächenhafte Versiegelung stark veränderte Böden auf. Der nördliche Bereich wird zwar intensiv genutzt, ist jedoch bisher nicht dauerhaft bebaut gewesen, weswegen tiefgreifende Bodenveränderungen durch z.B. Fundamente von Gebäuden ausgeschlossen werden können. Eine oberflächliche Bodenveränderung, z.B. durch landwirtschaftliche Tätigkeiten, ist hingegen nicht auszuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

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

Im Bereich der Bestands- und Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) kommen. Auf Grund der geplanten Neuversiegelung von ca. 2.376 m² (Wohnbebauung, Verkehrserschließung/ Nebengelasse) sind diese Beeinträchtigungen als mäßig einzustufen. Die geplanten Neuversiegelungen im Umfang von ca. 2.376 m² finden überwiegend auf bisher unversiegelten Flächen (intensiv gepflegte Rasenfläche) statt. Anteilig sind Neuversiegelungen im bereits anthropogen überprägten Bereich des Bebauungsplans vorgesehen. Abweichungen vom natürlichen Bodengefüge sind im gesamten Plangebiet, speziell in den bebauten Bereichen zu erwarten. Durch die Nutzung eines anteilig bereits vorbeeintrchtigten bzw. bebauten

Standorts wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und – in geringem Umfang – ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet.

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

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

4.3 Fläche

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Breege, unmittelbar nördlich der Ortsdurchfahrt RÜG3. Hinsichtlich bestehender Nutzungen ist das Plangebiet zweigeteilt. Der südliche Bereich ist durch die vorhandene Bebauung deutlich anthropogen überprägt. Es dominieren Voll- und Teilversiegelungen auf ca. 75% der Fläche. Innerhalb der Fläche befinden sich der Gasthof, die dazugehörigen PKW-Stellflächen und Wirtschaftsgebäude sowie ein Hausgarten. Der nördliche Bereich ist nahezu unversiegelt und war auch in der Vergangenheit nicht bebaut. Die Rasenfläche sowie die nach Norden und Westen hin abgrenzenden Hecken werden intensiv gepflegt. Das gesamte Plangebiet stellt keine gänzlich freie und unzerschnittene, naturschutzfachlich hochwertige Fläche dar.

Die Planung sieht eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 2.376 m² vor. In Anbetracht der Plangebietsgröße von ca. 7.505 m² und einer Bestandsversiegelung von ca. 2.059 m² fällt die geplante Versiegelung verhältnismäßig groß aus (ca. 32% der Gesamtfläche bzw. ca. 44 % der noch unversiegelten Fläche). Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass zumindest anteilig keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche innerhalb einer Ortschaft ist das Schutzgut Fläche trotz der Versiegelungszunahme nicht erheblich betroffen.

4.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL

4.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers *Rügen-Nordost* (DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16), welcher sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand* befindet. Belastungen des Gewässerkörpers bestehen in Form einer Überschreitung der Schwellenwerte gemäß Anlage 2 Grundwasserverordnung (GrwV) für Nitrat und Phosphate. Innerhalb des Plangebiets steht ein weichselzeitlicher Geschiebemergel (NH2) an, den Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Es besteht kein potenziell nutzbares Dargebot. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 82,3 mm/a. Angesichts der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m gilt der Grundwasserleiter aber grundsätzlich als bedeckt, die Geschütztheit wird mit *hoch* angegeben.

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

4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das nächst dichteste Fließgewässer (teilverrohrter Graben 17:08/09) befinden sich im Osten des Ortsteils Breege,

ca. 615 m östlich des Plangebiets. Zwischen dem Plangebiet und den Gräben besteht keine Verbindung.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser versickert größtenteils innerhalb des Plangebiets bzw. den darin angrenzenden Flächen. Das auf den Dach- und Versiegelungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird anteilig über eine Regenwasserleitung abgeführt. Das Plangebiet ist weder Hochwasser- noch Sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überflutungsgebieten. Es befindet sich jedoch innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens des *Breeger Boddens*. Die Umsetzung der Planung selbst hat keine negativen Auswirkungen auf Stand- oder Fließgewässer bzw. auf das Niederschlags- und Oberflächenwasser.

4.4.3 Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich ca. 125 m nördliche des *Breeger Boddens*. Der *Breeger Bodden* wird dem Küstengewässerkörper *Nordrügensch Bodden* (DECW_DEMV_WP_21) zugeordnet. Ihm wird ein *unbefriedigender ökologischer Zustand* attestiert. Dies ist vor allem auf unbefriedigende Werte bei den biologischen Qualitätskomponenten *Phytoplankton* und *Weitere aquatische Flora* sowie auf die Nichteinhaltung von Grenzwerten hinsichtlich der unterstützenden Qualitätskomponenten *Sichttiefe*, *Stickstoffverbindungen* und *Phosphorverbindungen* zurückzuführen. Auch wird ihm ein *nicht guter chemischer Zustand* attestiert, was vor allem auf die Überschreitung der Umweltqualitätsnorm (UQN) Prioritärer Stoffe (hier: Bromierte Diphenylether (BDE); Quecksilber und Quecksilberverbindungen) zurückzuführen ist.

Zwischen dem Plangebiet und dem Bodden besteht mit der *Dorfstraße* (RÜG3) und der südlich davon liegenden Bebauung eine deutliche Abgrenzung hin zum Bodden. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Boddens kann auf Grund dieser Tatsache ausgeschlossen werden.

4.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer.

Der unter Punkt 4.4.3 *Küstengewässer* benannten Küstengewässerkörper DECW_DEMV_WP_21 befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ausschließen zu können. Negative Auswirkungen auf den WRRL-berichtspflichtigen Küstengewässerkörper sind nicht zu erwarten.

Der unter Punkt 4.4.1 *Grundwasser* aufgeführte Grundwasserkörper *Rügen-Nordost* (DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16) befindet sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand*. Die Umsetzung des Vorhabens hat keine negativen Auswirkungen auf den WRRL-berichtspflichtigen Grundwasserkörper.

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

4.4.5 Hochwassergefährdung

Für die Binnenküstenbereiche des *Breeger Boddens* wird ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,60 m ü NHN sowie ein Referenzhochwasser (RHW) von 1,60 m ü NHN angegeben. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 4,90-5,80 m ü NHN. Somit besteht grundsätzlich keine hochwasserbedingte Gefährdung des Plangebiets.

4.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Insel Rügen und gehört großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ

ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kälteste Monat ist der Februar mit $-0,3^{\circ}\text{C}$, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Auf Grund der küstennahen Lage (ca. 125 m Luftlinie bis zum *Breeger Bodden* und ca. 1,4 km bis zur *Tromper Wiek*) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die nördlich angrenzenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

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

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

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

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

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

4.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns wird für das Plangebiet keine HPNV-Einheit ausgewiesen (urban/ siedlungsgeprägt). Nördlich grenzt großflächig die HPNV-Einheit *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* (Obereinheit: *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) an.

Der entsprechende Artenbestand würde sich langfristig einstellen, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen

Alleen oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Einzelbaumbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung miterfasst und setzt sich innerhalb des Plangebiets bzw. dessen unmittelbarer Umgebung wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang ^[2]	Schutz- sta- tus ^[3]
1	<i>Quercus rubra</i>	153	11	-	(F)	§ 18
2	<i>Quercus rubra</i>	145	11	Vogelhaus (A)	(F)	§ 18
3	<i>Pinus nigra</i>	134	10	-	(F)	§ 3
4	<i>Malus domestica</i>	155	10	Zwiesel auf 0,7 m	(F)	§ 3
5	<i>Malus domestica</i>	153	8	Höhlung im mittleren Stammbe- reich (A), Pilzbefall, Efeu	(F)	§ 3
6	<i>Prunus cerasifera</i>	132	(2)	Zwiesel auf 0,25 m, Krone fehlt, stark geschädigt, Pilzbefall	E	§ 3
7	<i>Pinus nigra</i>	165	9	leicht schräg, Vogelhaus (A)	(F)	§ 3
8	<i>Pinus nigra</i>	131	10	-	(F)	§ 3
9	<i>Chamaecyparis spec.</i>	78	4	4er-Zwiesel an Basis	(F)	-
10	<i>Pinus nigra</i>	160	11	-	F	§ 3
11	<i>Thuja spec.</i>	50*	2	strauchartig	F	-
12	<i>Thuja spec.</i>	50*	2	-	(F)	-
13	<i>Prunus domestica</i> <i>subsp. syriaca</i>	6x50, 2x30	8	8-stämmig	(F)	-
14	<i>Prunus domestica</i> <i>subsp. syriaca</i>	4x50, 5x30	9	9-stämmig	F	-
15	<i>Malus domestica</i>	78	4	-	E	-
16	<i>Malus domestica</i>	60	3	schräg, krüppeliger Wuchs	(F)	-
17	<i>Malus domestica</i>	78	5	schräg, krüppeliger Wuchs	(F)	-
18	<i>Malus domestica</i>	48	2	schräg, krüppeliger Wuchs	(F)	-
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	80*	8	Krone einseitig	(F)	§ 3
20	<i>Fraxinus excelsior</i>	85*	7	Krone eingeschränkt	(F)	§ 3
21	<i>Fraxinus excelsior</i>	90*	7	Krone eingeschränkt	(F)	§ 3
22	<i>Fraxinus excelsior</i>	75*	7	Krone eingeschränkt	(F)	-
23	<i>Fraxinus excelsior</i>	160*	7	Zwiesel auf 0,5m, Krone einge- schränkt	(F)	§ 3
24	<i>Fraxinus excelsior</i>	130*	8	Krone einseitig	(F)	§ 3
25	<i>Sorbus aucuparia</i>	78	3	4-stämmig, Jungbaum	(F)	-
26	<i>Malus domestica</i>	78	4	Krone einseitig, angewachsene Mirabelle	F	-

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

[2] E = Erhalt | F = Fällung | (F) = Fällung ggf. nötig.

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

(A) = Artenschutzrelevanz

Von den 26 Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in dessen unmittelbarer Um-
gebung sind mindestens 4 Einzelbäume (Nr. 10, 11, 14, 26) zu entnehmen, um die verkehrliche

Erschließung zu gewährleisten. Des Weiteren sind unter Umständen zusätzlich bis zu 20 Einzelbäume zu entnehmen bzw. werden diese vom Vorhaben potenziell beeinträchtigt. Dies richtet sich nach der finalen Bauweise innerhalb der Baufenster. Die Fällgenehmigungen sind im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen einzuholen. In diesem Zusammenhang ist auch die Kompensation nachzuweisen.

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß LWaldG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umkreis von 50 m (Wirkbereich I) befinden keine gesetzlich geschützten Biotope.

Im Umkreis von 200 m (Wirkbereich II) befinden sich die nachfolgenden Biotope bzw. Flächenanteile von ihnen:

- RUE00728 (Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: 0,1716 ha; Entfernung: ca. 200 m)
- RUE00730 (Hecke; Naturnahe Feldhecke; Gesamtfläche: 0,0975 ha; Entfernung: ca. 91 m)
- RUE00732 (Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: 1,273ha; Entfernung: ca. 195 m)
- RUE00733 (Hecke; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,0864 ha; Entfernung: ca. 78 m – besteht nicht mehr bzw. ist nicht als solche ausgeprägt)
- RUE00734 (Hecke; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,1556 ha; Entfernung: ca. 133 m – ist nur anteilig ausgeprägt, grenzt zu 2 Seiten an Siedlungsbereiche an)
- RUE07760 (Offenwasser Bodden; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Gesamtfläche: 8.742,8053 ha; Entfernung: ca. 112 m)

Die Biotope werden durch die Umsetzung der Planung nicht berührt.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung am 11.05.2026, im Zusammenhang mit der Einzelbaumerfassung, und wurde gemäß der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013/ Heft 2) durchgeführt.

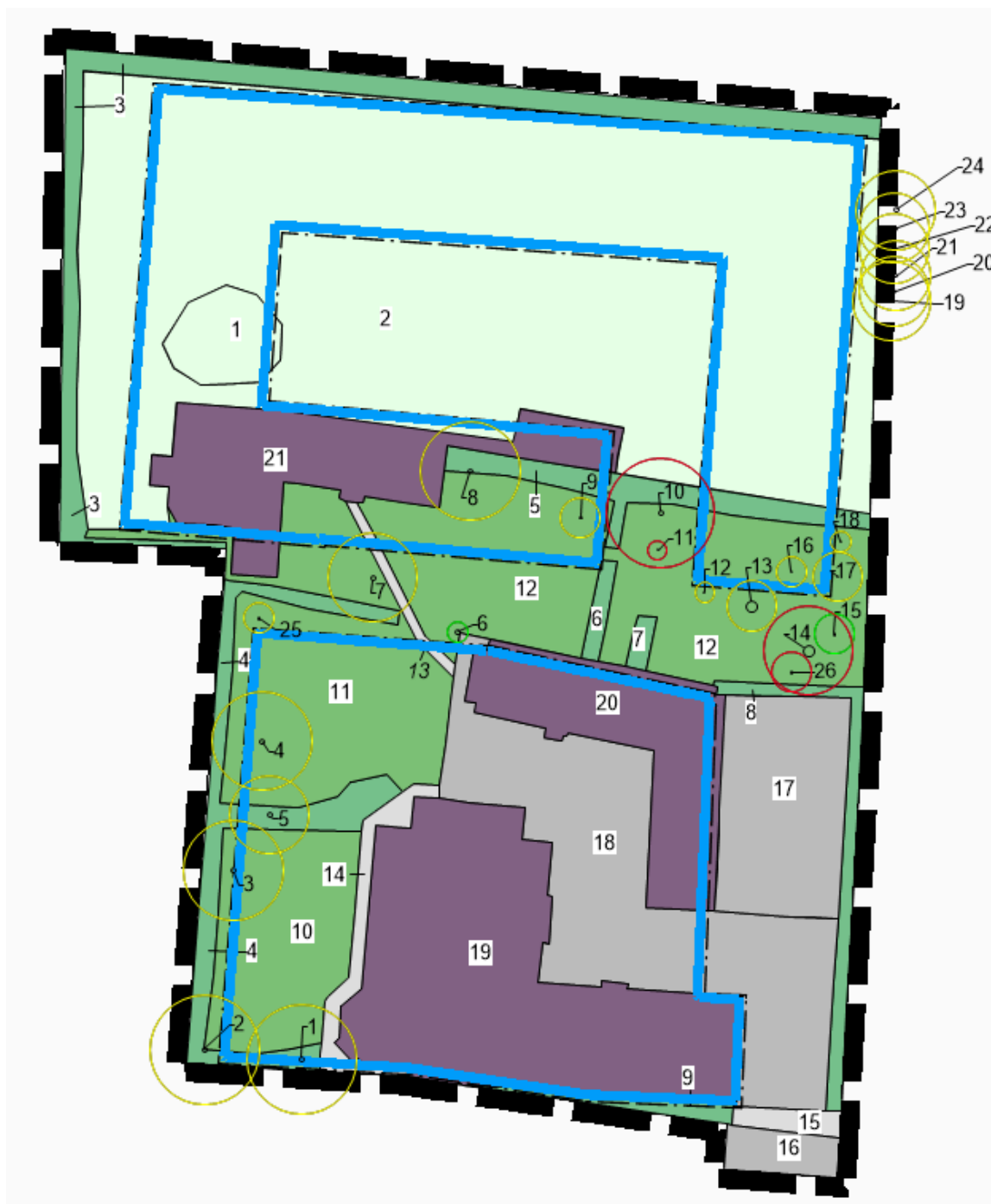


Abbildung 7: Biotoptypenkartierung (weiß hinterlegte Zahlen) innerhalb des Plangebiets (schwarze Strichlinie) sowie der lokale Baumbestand (rot = Fällung, gelb = ggf. Fällung/Beeinträchtigung, grün = Erhalt) (unmaßstäblich, genordnet)

Tabelle 3: Biotoptypenbestand innerhalb des Plangebiets, kartiert am 11.05.2026, ca. 9:00 – 10:15 Uhr von N. Schlorf (Witterung: bewölkt, regnerisch, leichter Wind, 10-13°C)

Fläche	Code	Nr.	Naturschutzfachliche Wertstufe		Biotopwert	Schutzstatus	
			Regeneration	Gefährdung		§	FFH-LRT
1	PEG	13.3.1	0	1	1,5	-	-
2	PER	13.3.2	0	0	1,0	-	-

3-9	PHW	13.2.1	0	0	1,0	-	-
10-12	PGZ	13.8.4	0	0	0,8	-	-
13-15	OVF	14.7.2	0	0	0,5	-	-
16	OVL	14.7.5	0	0	0,1	-	-
17, 18	OVP	14.7.8	0	0	0,1	-	-
19-21	ODV	14.5.2	0	0	0,1	-	-

Die Biotopwerte ≤ 1 ergeben sich aus dem Versiegelungsgrad innerhalb der Fläche des Biototyps.

Die Rasenfläche 1 hebt sich durch eine abweichende Artenzusammensetzung von der umgebenden Rasenfläche 2 ab. Hier bestand bis vor kurzem eine Aufschüttung aus Erde/ Sand, die vermutlich zu einer anderen Artenentwicklung (nach Abtragung der Aufschüttung) geführt hat. Die Siedlungshecken (3-9) setzen sich aus unterschiedlichen Gehölzen zusammen, darunter Kirschlorbeer, Lebensbaum und Liguster. Die Ziergärten (10-12) beherbergen Obst- und Ziergehölze sowie Spielgeräte und Dekorationen.

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu einem anteiligen Verlust der dargestellten Biototypen. Hiervon sind vor allem die Rasenflächen sowie die nördlichen Bereiche des Ziergartens betroffen. Der flächige Eingriff wird gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) bewertet.

4.7 Fauna

Das Plangebiet befindet sich in einer zentral-dörflichen Lage und bietet mit seinen Gebäuden und Gehölzstrukturen/ Einzelbäumen/ Hecken einer Vielzahl von störungstoleranten Tieren mögliche Habitatstrukturen. Vor allem Gehölz- und Gebäudebrüter sowie gebäudebewohnende Fledermäuse sind zu erwarten.

Im Rahmen einer detaillierten Gebietsuntersuchung im Juli 2024 wurde eine faunistische Kartierung vom Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock durchgeführt und ein entsprechender Kartierbericht zum 29.01.2026 vorgelegt. Darauf aufbauend wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vom selben Büro erstellt und ebenfalls zum 29.01.2026 vorgelegt. Gemäß der Kartierungsergebnisse konnten keine Nachweise für Fledermäuse erbracht werden. Auf Grund der Habitatstruktur und dem Vorhandensein eines Fledermauskastens innerhalb des Plangebiets sind jedoch temporäre Nutzungen durch Fledermäuse, z.B. als Tagesquartiere sowie als Jagd- und Flugkorridor, nicht auszuschließen. Die Brutvogelkartierung ergab Vorkommen von Bachstelze, Grünfink, Klappergrasmücke und Rauchschwalbe. Zudem sind Vorkommen von weiteren Arten anzunehmen, hierbei sind insbesondere die Mehlschwalbe und der Neuntöter hervorzuheben. Gemäß des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet sich das Plangebiet außerhalb von Rastflächen für Rast- und Zugvögel. Eine entsprechende Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Auf Grund fehlender Habitatstrukturen kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien ausgeschlossen werden. Vorkommen von Reptilien konnten nicht bestätigt werden, zudem sind keine Vorkommen von z.B. der Schlingnatter oder der Zauneidechse bekannt. Eine Betroffenheit von Reptilien wird daher ausgeschlossen. Wertgebende Insektenarten, wie z.B. der Juchtenkäfer oder der Nachtkerzenschwärmer wurden nicht festgestellt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit wertgebender Insektenarten kann ausgeschlossen werden.

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

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die nachfolgenden Maßnahmen sind dem AFB entlehnt worden:

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Eine Demontage bzw. Öffnung der potenziellen Quartierbereiche darf nur im Beisein der ÖBB und nur per Hand erfolgen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei unbedingt zu vermeiden. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

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

Begründung Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 3

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

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 4

Maßnahme Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Gebäuden ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der

Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme E 1

Maßnahme Schaffung von Sommer- und Zwischenquartieren nach folgenden Kriterien:

- 3 Stk. Fledermaus Wandquartier mittelgroß- FWQ-M (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
- Montage an Gebäuden im Umfeld des Vorhabens
- Freier An- und Abflug, keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor),
- Montagehöhe über OKG > 5 m
- Installation muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen sein
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch einen Fledermaus-sachverständigen.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Fledermäuse

CEF-Maßnahme E 2

Maßnahme Installation von 4 artgerechten Nistkästen für Höhlenbrüter aus Holzbeton (z.B. R-32, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller) an geeigneten Gehölzen im räumlichen Umfeld des Vorhabens. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Baufeldberäumung zu realisieren.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Blaumeise, Kohlmeise

CEF-Maßnahme E 3

Maßnahme Schaffung von Ersatzbrutstätten nach folgenden Kriterien:

- 1 Stk. Nistkasten für Sperlinge (mit 3 Einfluglöchern) – SPMQ (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
- 2 Stk. Nischen-/ Halbhöhlenkasten für die Wandmontage – NBFK (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
- Installation der Kästen an Gebäuden der näheren Umgebung
- Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude abgeschlossen sein
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze

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

4.8 Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala ist das Untersuchungsgebiets zweigeteilt. Der bebaute, südliche Bereich sowie die südliche Hälfte der im Norden des Plangebiets liegenden Rasenfläche wird dem Landschaftsbildraum II 6 – 45 (keine Landschaftsbildbezeichnung vergeben) ausgewiesen, welcher der Stufe *hoch bis sehr hoch* (Stufe 4) zugeordnet wird (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum erstreckt sich von der Ortslage Breege, entlang des westlichen Küstenstreifens des Breeger Boddens bis an die Südspitze der Halbinsel Wittow, von dort nach Norden entlang der Ostküste des Wieker Boddens bis nach Dranske. Der Landschaftsbildraum ist vor allem durch die Boddenküsten (Ufersäume, Schilfflächen/ Röhrichte, Verlandungsbereiche/ Flachwasserzonen) geprägt und vereint zudem ein vielschichtiges Gemisch aus Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen. Wälder sind nur geringfügig ausgeprägt. Der nördliche Teil der Rasenfläche wird dem Landschaftsbildraum *Wittow* (Nr. II 6-6) der Stufe *mittel bis hoch* (Stufe 3) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei große Teile der Halbinsel Wittow und erstreckt sich von Putgarten über Altenkirchen bis fast nach Dranske sowie im Süden bis zur Wittower Fähre. Dabei überwiegt eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung, stellenweise erscheint die Landschaft vollständig ausgeräumt. In den Siedlungen konzentriert sich der Fremdenverkehr in Form von Ferienwohnungen und Freizeitangeboten/ Tourismuseinrichtungen. Innerhalb der Landschaft stellen vor allem die teils alleegesäumten Landstraßen und sonstige Verkehrswege deutliche Zäsuren dar, Wälder treten nur vereinzelt auf.

Das Vorhabengebiet umfasst die innerörtlich liegende Fläche des Gasthofes „Breeger Bodden“ und dessen Wirtschaftsgebäude, eine unbebaute Rasenfläche und Hausgartenflächen. In der Wahrnehmung des Landschaftsbilds dominiert die dörfliche Bebauung in ihrer Gesamtheit. Die Bestandsgebäude heben sich nicht aus der allgemeinen Siedlungsstruktur hervor. Die größeren Bäume fügen sich in das dörflich-verstädterte Landschaftsbild ein. Das Gesamtensemble steht nicht unter Denkmalschutz.

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Änderung der Bebauung und damit einhergehend zu Veränderungen im Landschaftsbild. Die geplanten Neubauten fügen sich in den dörflichen Bestand ein, die Gebäudehöhen orientieren sich an den umliegenden Häusern. Die überplanten Flächen sind nicht als ungestörte, naturnahe Freiflächen anzusehen, sondern als bereits anthropogen geprägte Flächen mit Vornutzung. Dies entspricht den Vorgaben einer Minimierung der Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeanspruchten, naturnahen Freiflächen und verhindert dadurch eine Verschlechterung des Gesamtlandschaftsbildes.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten.

4.9 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet liegt in einer touristischen Schwerpunktregion mit ansonsten überwiegend landwirtschaftlich geprägtem Charakter, hinzu kommen Einwirkungen der Fischerei. Die angrenzenden Küstenbereiche und nahen Strände der Ostsee werden von den Menschen als Erholungsräume genutzt. Das Plangebiet selbst stellt als Gasthof/ Hotel eine touristische Einrichtung dar, die vorrangig dem Erholungszweck dient. Ihm wird eine hohe Erholungsfunktion zugeschrieben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans soll die Errichtung von Wohnhäusern für Angestellte in der Tourismusbranche und der lokalen Bevölkerung sowie der Möglichkeit zur Erweiterung des Gasthofs dienen. Durch die Schaffung einer Möglichkeit zur Erweiterung des Gasthofes wird die wirtschaftliche Zukunft des Betriebes gesichert und das touristische Angebot ggf. erweitert. Durch die Errichtung von Wohnhäusern wird der Lebensstandard für die Nutzer erhöht. Beide Aspekte wirken sich insgesamt geringfügig positiv auf die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebiets aus. Eine Beeinträchtigung von anderen Objekten/ Flächen mit Erholungsfunktion ist nicht ersichtlich.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung innerhalb des Plangebiets geringfügig erhöht. Insgesamt werden jedoch keine kritischen Werte erreicht, die zu einer deutlichen Erhöhung des Risikos für Hitzestress führen würden. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung sowie Gäste und Durchreisende hervorzurufen.

Lärmimmissionen

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer temporären Erhöhung der Lärmimmissionen. Diese sind – bei Einhaltung der Vorschriften – als für die Anwohner erträglich einzustufen. Die betriebsbedingten Erhöhungen der Lärmimmissionen (geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Wohnbebauung) ist mit dem Bestand vergleichbar und wird diesen nicht signifikant erhöhen. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Lärmschutzgutachtens ist nicht notwendig, eine erhebliche Lärmentwicklung findet nicht statt.

4.10 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Von der ursprünglichen Planung waren keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall ersichtlich.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Zunahme des Risikos eines Störfalls sowie zu keiner Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.11 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine baulichen Denkmale, archäologische Fundstätten, Bodendenkmale oder andere Kultur- und Sachgüter von historischer Bedeutung. Entlang der *Dorfstraße* von Breege befinden sich insgesamt 3 Baudenkmale in einer Entfernung von jeweils ca. 35 m, 180 m bzw. 260 m. Alle 3 Gebäude befinden sich in Nutzung und stehen in keinem direkten visuellen Bezug zum Plangebiet. Auf Grund der Entfernungen und der bestehenden Ortslage, ist eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung nicht gegeben. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu keinen Eingriffen in Kultur- und Sachgüter, in Stätten des historischen Erbes, in archäologische Fundstätten oder in Bodendenkmale.

Dennoch wird auf den Umgang mit potenziell spontan festgestellten Bodendenkmalen hingewiesen, der gemäß § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V zu erfolgen hat.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft (Ermittlung und Kompensation)

5.1 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

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

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

Für die Gemeinde Breege gilt ergänzend die kommunale Baumschutzsatzung. Diese stellt zusätzlich alle in Hausgärten stehenden Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden (bzw. unmittelbar unter dem Kronenansatz) unter Schutz.

Das Vorhaben sieht die **Entnahme** von mindestens **7 Einzelbäumen** vor (Nr. 8, 9, 10, 11, 14, 16, 26). Davon stehen die Bäume Nr. 8 und 10 unter Schutz. Zusätzliche Mehrentnahmen werden erst im Zuge der Bauantragsstellung ermittelt werden können. Des Weiteren kommt es zu **Beeinträchtigungen** bei bis zu **17 weiteren Einzelbäumen** kommen (Nr. 1-5, 7, 12, 13, 17-25). Von diesen Bäumen stehen insgesamt 11 Bäume unter Schutz (Nr. 1-5, 7, 19-21, 23, 24).

Eingriffe in Waldflächen

Das Vorhaben beansprucht keine Waldflächen, entsprechende Eingriffe finden nicht statt.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

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

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

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

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

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

Die Biotopwerte der betroffenen Biotoptypen PHW, PEG, PER, PGZ, ODV und OVF sind in der Tabelle X unter Punkt 4.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand aufgeführt. Flächen der Biotoptypen PHW, PGZ, ODV und OVF werden nur anteilig berücksichtigt, da sie anteilig erhalten bleiben. Flächen der Biotoptypen OVL und OVP bleiben vom Vorhaben unberührt bzw. liegen nach Abschluss der Bautätigkeiten in selber Art und Weise vor.

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

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

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m² EFÄ]
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)	13.2.4	486,03	0	1,0	0,75	364,52
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	90,08	1	1,5	0,75	101,34
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	2.747,59	0	1,0	0,75	2.060,69
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	1.056,82	0	0,8	0,75	634,09
Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)	14.5.2	344,76	0	0,1	0,75	25,86
Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	14.7.2	18,50	0	0,5	0,75	6,94
Gesamt		4.743,78				3.193,44

Das Vorhaben verursacht – auf Grund von Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust – ein Eingriff in Natur und Landschaft im Umfang von 3.193,44 m² EFÄ.

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

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

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

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

Innerhalb des Wirkbereichs sind keine Flächen von Biotoptypen mit der Wertstufe 3 vorhanden, die nicht bereits durch andere Störquellen (Bebauung/Wohnnutzung, Straße) beeinträchtigt werden. Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit ca. 2.059 m² vollversiegelt. Die Vollversiegelung besteht in Form von Gebäuden mit Betonfundamenten oder verlegten Betongroßplatten mit geringem Fugenanteil. Trotz geplanter Abbruch- und Rückbauarbeiten wird es zu einer Zunahme der Vollversiegelung im Umfang von 2.376 m² kommen. Aus den zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich folgende Rechnung:

2.376,00 m ²	x	0,5	=	1.188,00 [m ² EFÄ]
0,0 m ²	x	0,2	=	0,00 [m ² EFÄ]
gesamt:				1.188,00 [m² EFÄ]

Das Vorhaben führt – durch Versiegelung und Überbauung – zu einem Eingriff im Umfang von 1.188,00 m² EFÄ.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.193,44		0,0		1.188,00		4.381,44

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **4.382 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

5.2 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Kompensationspflichtig im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Breege sind lediglich geschützte Bäume. Gemäß ihres Schutzstatus sind die Entnahmen der Bäume 8 und 10 sowie die Beeinträchtigungen der Bäume 1-5, 7, 19-21, 23 und 24 kompensationspflichtig.

Die zu entnehmenden Einzelbäume 8 und 10 sind gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Breege gesetzlich geschützt. Für jeden zu entnehmenden Baum sind 2 standortgerechte, heimische und langlebige Laubbäume, vorrangig auf dem Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung, zu pflanzen und zu erhalten. Obstbäume gelten als Ersatzpflanzungen. Es ist nur Baumschulware der Qualität mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Zudem ist eine mindestens dreijährige Pflege verpflichtend. Ausfallende Nachpflanzungen sind auszugleichen. Insgesamt sind – für die Entnahme gesetzlich geschützter Bäume – **4 Ersatzpflanzungen** zu erbringen.

Die Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung von Einzel- und Alleebäumen ist im Baumschutzkompensationserlass geregelt. Er richtet sich nach der Wurzelfläche (Kronentraufe + 1,50 m) und der prozentualen Beeinträchtigung dieser Fläche. Je 5 % beeinträchtigter Fläche sind 0,1 Bäume als Kompensation zu erbringen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf für die beeinträchtigten Bäume dargestellt.

Tabelle 5: Rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch baubedingte Beeinträchtigung

Baum-Nr.	Gesamtwurzelfläche (m ²)	betroffene Wurzelfläche (m ²)	prozentualer Anteil (%)	Kompensationsbedarf
3	132,73	66,1	49,8	1,0
5	95,03	33,9	35,7	0,8
7	113,10	24,3	21,5	0,5
19	95,03	9,1	9,6	0,2
20	78,54	4,0	5,1	0,2
21	78,54	3,9	5,0	0,1
23	78,54	7,4	9,4	0,2
24	95,03	11,3	11,9	0,3
gesamt:				3,3 ~ 4 Bäumen

Die Beeinträchtigung von Einzelbäumen verursacht einen Kompensationsbedarf von **4 Bäumen**.

Insgesamt führen Entnahme und Beeinträchtigung von Einzelbäumen zu einem Kompensationsbedarf in Höhe von **8 Ersatzpflanzungen**.

Kompensation des Eingriffs in Waldflächen

Da kein Eingriff in Waldflächen stattfindet, entfällt eine entsprechende Kompensation.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von **4.382 m² EFÄ** wird über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökokonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* erbracht. Vorgeschlagen wird das Ökokonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“. Das Ökokonto umfasst derzeit 240.646 verfügbare Ökopunkte (https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten; Stand 22.05.2026). Der Bedarf im Umfang von 4.382 m² EFÄ kann durch das Ökokonto vollständig abgedeckt werden.

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

5.3 Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Die folgende Übersicht stellt zusammenfassend die Kompensationsbedarfe für Biotopfunktionen und Funktionen von besonderer Bedeutung dar.

Tabelle 6: Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Biotopfunktion	4.382 m ² EFÄ, ausgeglichen durch Einzahlung in ein Ökokonto, z.B. BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“
Arten und Lebensgemeinschaften	Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 4, CEF-Maßnahmen E 1 – E 3, kein additiver Kompensationsbedarf
Landschaftsbild	kein additiver Kompensationsbedarf
Boden	kein additiver Kompensationsbedarf
Wasser	kein additiver Kompensationsbedarf
Klima/ Luft	kein additiver Kompensationsbedarf
Kompensationspflichtige Bäume nach Baumschutzkompensationserlass	Ersatzpflanzung von 8 Einzelbäumen, bevorzugt innerhalb des Grundstücks

5.4 Gesamtbilanz

Mit der Einzahlung in ein Ökokonto, z.B. BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ ist der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 4.382 m² Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ) vollständig kompensiert.

Mit der Pflanzung von 8 Ersatzbäumen kann der Eingriff in den Einzelbaumbestand ausgeglichen werden.

Mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 4 und den CEF-Maßnahmen E 1 – E 3 sind die artenschutzrechtlichen Belange vollständig kompensiert. Es sind keine darüberhinausgehenden Betroffenheiten nach § 44 NatSchAG M-V absehbar.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Gasthof/ Hotelanlage mit Parkflächen, Hausgarten, betriebszugehörigen Nebengebäuden sowie einer großen Rasenfläche) beibehalten. Eine Nutzung des Baulandpotenzials innerhalb der Ortslage sowie die

Ermöglichung einer Erweiterung des Gasthofes blieben somit verwehrt. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

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

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

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Eine Demontage bzw. Öffnung der potenziellen Quartierbereiche darf nur im Beisein der ÖBB und nur per Hand erfolgen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei unbedingt zu vermeiden. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
- V 2** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
 - Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.
- V 3** Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.
- V 4** Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Gebäuden ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

CEF-Maßnahmen

- E 1** Schaffung von Sommer- und Zwischenquartieren nach folgenden Kriterien:
- 3 Stk. Fledermaus Wandquartier mittelgroß- FWQ-M (Fa. Hassefeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
 - Montage an Gebäuden im Umfeld des Vorhabens
 - Freier An- und Abflug, keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor),
 - Montagehöhe über OKG > 5 m
 - Installation muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen sein
 - Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch einen Fledermaussachverständigen.

- E 2** Installation von 4 artgerechten Nistkästen für Höhlenbrüter aus Holzbeton (z.B. R-32, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller) an geeigneten Gehölzen im räumlichen Umfeld des Vorhabens. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Baufeldberäumung zu realisieren.
- E 3** Schaffung von Ersatzbrutstätten nach folgenden Kriterien:
- 1 Stk. Nistkasten für Sperlinge (mit 3 Einfluglöchern) – SPMQ (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
 - 2 Stk. Nischen-/ Halbhöhlenkasten für die Wandmontage – NBFK (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
 - Installation der Kästen an Gebäuden der näheren Umgebung
 - Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude abgeschlossen sein
 - Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB)

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

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Beanspruchte Fläche befindet sich zentral im Ortsteil Breege, direkt nördlich an die Kreisstraße RÜG3 angrenzend. Durch die Verwendung einer bereits anthropogen vorbelasteten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Durch die bestehende Nutzung als Gasthof/ Hotel sind alternative Nutzungen nur eingeschränkt möglich. Die Schaffung einer sanften Erweiterungsmöglichkeit des Gasthofes/ Hotels bietet eine zukunftsorientierte Sicherung des Betriebs. Durch die Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte in der Tourismusbranche sowie für die lokale Bevölkerung erhöht sich für diesen Personenkreis die lokale Lebensqualität. Die Schaffung einer harmonischen Siedlungsstruktur, die sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt, wertet die Ortslage insgesamt auf, ohne dabei zu überfrachten oder ortsuntypische Bauweisen zuzulassen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Gebäudestrukturen und Nutzungen bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

6.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer*,

Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotop/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

6.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

Gegebenenfalls können – zur Überwachung potenziell erheblicher Umweltauswirkungen – folgende, detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. R SBB 23) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

6.6 Grünordnerische Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (in Anlehnung an die im AFB aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Eine Demontage bzw. Öffnung der potenziellen Quartierbereiche darf nur im Beisein der ÖBB und nur per Hand erfolgen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei unbedingt zu vermeiden. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

V 2 Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

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

V 3 Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

V 4 Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Gebäuden ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

CEF-Maßnahmen

E 1 Schaffung von Sommer- und Zwischenquartieren nach folgenden Kriterien:

- 3 Stk. Fledermaus Wandquartier mittelgroß- FWQ-M (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
- Montage an Gebäuden im Umfeld des Vorhabens
- Freier An- und Abflug, keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor),
- Montagehöhe über OKG > 5 m
- Installation muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen sein
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch einen Fledermaus-sachverständigen.

E 2 Installation von 4 artgerechten Nistkästen für Höhlenbrüter aus Holzbeton (z.B. R-32, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller) an geeigneten Gehölzen im räumlichen Umfeld des Vorhabens. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Baufeldberäumung zu realisieren.

E 3 Schaffung von Ersatzbrutstätten nach folgenden Kriterien:

- 1 Stk. Nistkasten für Sperlinge (mit 3 Einfluglöchern) – SPMQ (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
- 2 Stk. Nischen-/ Halbhöhlenkasten für die Wandmontage – NBFK (Fa. Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller)
- Installation der Kästen an Gebäuden der näheren Umgebung
- Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude abgeschlossen sein
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB)

7 Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“ in der Gemeinde Breege, ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Umfang von 4.382 m² EFÄ können durch die Einzahlung in ein anerkanntes Ökokonto ausgeglichen werden.

Der vom Vorhaben verursachte Eingriff in den Einzelbaumbestand kann durch die Pflanzung von 8 Einzelbäumen ausgeglichen werden.

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

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

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Schutzgebieten (GGB, VSG, LSG, NSG, Biosphärenreservat) sowie von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen/ Geotopen erfolgt nicht.

Tabelle 7: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

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

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

Gemeinde Breege, Mai 2026

8 Quellenverzeichnis

Literatur/ Internet

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

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

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

Faunistische Gutachten:

Kartierbericht und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 30 „Breeger Bodden“ vom 29.01.2026; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 30 „Breeger Bodden“; vom 29.01.2026; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Schutzgebietsgutachten:

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 30 „Breeger Bodden“; vom 29.01.2026; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 48) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V 2023, S. 546) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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.

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