

Beschluss über die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Kapitäns Häuser" in Breege

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 22.02.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Breege (Entscheidung)	09.03.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Breege hat am 28.9.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitäns Häuser“ in Breege gefasst. Der Beschluss wurde vom 30.10.2020 bis 17.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat am 7.12.2020 mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vorvertrag zur Regelung der Kostenübernahme abgeschlossen (BE-Nr. 013.07.087/20 vom 2.12.2020). Die Planung wurde am 8.1.2021 beauftragt. Am 1.9.2021 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst (BE-Nr. 013.07.114/21). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 15.11.2021 bis 26.11.2021 statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich (Schaukästen, Homepage Amt und Internet) vom 28.10.2021 bis 16.11.2021. Die Planung hat vom 6.12.2021 bis 14.1.2022 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 18.11.2021 bis 7.12.2021 bekannt gemacht (Schaukästen, Homepage Amt und Internet). Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2021 beteiligt. Die Planung wurde angezeigt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind auszuwerten und abzuwägen.

Aufgrund der Stellungnahmen und des geforderten Lärmgutachtens wird eine erneute Beteiligung der TÖB und eine erneute Auslegung erforderlich werden.

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.1 und 2 BauGB und der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitäns Häuser“ vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 15 von der Planänderung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 14 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme

abgegeben. Von Bürgern ging 1 Stellungnahme ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage):

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Landesamt für Lebensmittelsicherheit, Landwirtschaft und Fischerei MV
- Wasser- und Schifffahrtsamt Ostsee
- Deutsche Telekom
- E.dis AG
- EWE
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Landwirtschaft)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock
- Gemeinde Altenkirchen
- Gemeinde Glowe

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund dieses Ergebnisses und unter Berücksichtigung des sich in Erarbeitung befindlichen Lärmgutachtens ist die Planung zu überarbeiten und der Gemeinde erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
---	---------------------------------

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.16 "Kapitänshäuser", Gemeinde Breege

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

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 05.Januar 2022

2.1) Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Breege plant den qualitativen und quantitativen Ausbau der bestehenden Ferienhausanlage im zulässigen Verfahren nach § 13a BauGB. Entsprechend der Begründung ist Ziel der Planung die Nachverdichtung auf baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungsbereich zur Absicherung einer bestehenden touristischen Nutzung durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur (Mitarbeiterunterkünfte, zusätzliche Stellplatzausweisung) sowie die Ausweitung eines touristischen Angebots mit Ergänzung eines Außenschwimmbeckens. Im Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung mit Rechtskraft seit dem 5. März 2008 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Das Entwicklungsgebot i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Die Flurangaben in der Begründung sind unvollständig. Die Angaben der Gemarkung und Flur fehlen.	Die Hinweise werden beachtet.
Der Maßstab der Planzeichnung entspricht nicht der Maßstabsangabe 1:1.000 und ist zwingend anzupassen.	Der Hinweis wird beachtet.
Ebenfalls fehlt die Bemaßung der Baufelder. Diese ist nachzuholen.	Der Hinweis wird beachtet. Die wesentlichen Maße werden eingetragen.
Die auskragende Baugrenze zwischen den Gebäuden 6a und 6b ist nicht nachvollziehbar. Der Begründung sind keine Aussagen zu entnehmen. Hier sind Erklärungen vorzunehmen, wie und warum die Baugrenze so verlaufen soll. Die Begründung ist zwingend im Sinne der Planreichtfertigung zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der überkragende Gebäudeanteil ist Bestandteil der Ursprungsplanung. Eine nochmalige Begründung der planerischen Idee ist nicht notwendig.
Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Entwurf mit Stand vom 15. Oktober 2021 ist für das Baufeld das Restaurant mit Außengastronomie vorgesehen.	Die Darstellung entspricht der Planungsabsicht.

Laut der textlichen Festsetzung (Teil B) im Punkt I.2.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, für welche Baufelder eine abweichende Bauweise gilt. Insoweit ist die Ergänzung der Planzeichnung und Planzeichenerklärung erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Textlichen Festsetzungen heißt es: „Im <i>gesamten Planbereich</i> (Hervorhebung dieses) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme. Es können Baukörper bis zu einer Länge von 70 m zugelassen werden.“ Mit der Festlegung, dass im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise gilt, bedarf es keiner Nennung einzelner Baufelder.
Der textliche Teil B enthält unter Punkt II. Bauvorschriften zur Gestaltung. Hierbei handelt es sich um örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V. Der gesetzliche Bezug ist herzustellen. Gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V durchlaufen örtliche Bauvorschriften dieselben Verfahrensschritte wie die städtebauliche „Basis“-Satzung, d.h. die Gemeinde muss die örtlichen Bauvorschriften ebenfalls beschließen. Dies kann in einem einheitlichen Satzungsbeschluss erfolgen. Aus den Verfahrensunterlagen und dem Satzungsbeschluss muss aber erkennbar sein, dass die Gemeinde zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift beschließt. Der Erlass örtlicher Bauvorschriften erfolgt gemäß § 86 LBauO M-V. Der Bezug ist in den textlichen Festsetzungen herzustellen. Die Präambel ist um den Beschluss zu den örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Präambel wird um den Beschluss zu den örtlichen Bauvorschriften ergänzt.
Die Überschreitung der Traufhöhe für einzelne Bauteile lässt eine Dachlandschaft zu, die untypisch für den Breeger Hafen ist (vgl. Ansicht GeoPort und googlemap). Die Festsetzungen zur Traufhöhe sollten von der Gemeinde Breege einer nochmaligen Prüfung unterzogen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Dachlandschaft sind nicht neu und zum großen Teil bereits umgesetzt. Sie sind bereits Bestandteil der bestehenden Planung.
Für das „GFL 1“ fehlt die Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das GFL 1 ist nicht neu. Es ist bereits Bestandteil der bestehenden Planung und liegt auch außerhalb des Geltungsbereichs der hier vorliegenden Planung.
In der Planzeichnung und Planzeichenerklärung wurde eine Umgrenzung von Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In den Planunterlagen ist nicht nachvollziehbar, welche Sicherungsmaßnahmen das sein sollen. Die dazugehörige textliche Festsetzung sowie die Erklärung innerhalb der Begründung fehlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Ausweisung ist nicht neu. Sie ist bereits Bestandteil der bestehenden Planung. Auf diese wird verwiesen, auf weitere Erläuterungen wird verzichtet.
Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.	Der Hinweis wird beachtet.
Die in der Praxis übliche Form einer Satzung über einen Bebauungsplan besteht aus einem einzigen Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind. Die hier gewählte Form erschwert die Handhabung der Satzung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit bei. Vor Ausfertigung der Satzung sind die einzelnen Blätter zu einem einzigen Plan zusammenzuführen oder zumindest untrennbar	Der Hinweis wird beachtet.

miteinander zu verbinden. Zuvor sind die Unterlagen um die Verfahrensvermerke zu ergänzen.	
Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine einheitliche gesetzliche Zitierweise innerhalb der Satzung mit Planzeichnungserklärung und textlichen Festsetzungen, sowie in der Begründung zu achten ist.	Der Hinweis wird beachtet.

2.2) Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch ein ausreichender Immissionsschutz. § 50 des BImSchG fordert u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. s.u.
Die vorliegend geplante Tiefgarage sowie die Stellflächen führen zu einer Zunahme des Verkehrslärms, welcher zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen könnten. Der Planungsträger sollte auf der Grundlage der DIN 18005/1, Ausgabe Juli 2002, von einem fachkundigen Ingenieurbüro eine Schallprognose erarbeiten lassen und diese den Planungsunterlagen beifügen. Ergibt die Prognose, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, dann sind diese im Zeichnungs- und im Textteil festzusetzen.	Der Hinweis wird beachtet.

2.3) Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehen aus wasserrechtlicher Sicht weiterhin keine Bedenken. Verwiesen wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Kapitänshäuser" der Gemeinde Breege – Vorentwurfs-exemplar (Plan-fassung vom 28.07.2007) vom 13. Juli 2007, die ebenfalls ihre Gültigkeit behält.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung (Tiefgarage) ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird in die Planung übernommen.
Für die Einleitung von gering verschmutztem Niederschlagswasser in den Großen Jasmunder Bodden (Gewässer I. Ordnung) ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim StALU Vorpommern, Dezernat 42, zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet.

2.4) Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Grundsätzlich bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken entgegen der o. g. Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis In der textlichen Festsetzung Nr. I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen ist als Erhaltungsgebot für Obstbäume die Pflanzqualität auf 10-12 cm zu korrigieren. Dort ist als Stammumfang für Obstbäume 10-2 cm aufgeführt.	Der Hinweis wird beachtet.

2.5) Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Baudenkmale Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bodendenkmale Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.6) Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), - Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.	Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsphase zu beachten.
Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsphase zu beachten.
Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

2.7) Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Planzeichnung Teil A</i></p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei keinen städtebaulichen Belang.
Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle betroffenen und angrenzenden Flurstücke richtig dargestellt und bezeichnet werden.	Der Hinweis wird beachtet.
Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen und -nummern.	Der Hinweis wird teilweise beachtet. Die Grafik wird nochmals überarbeitet.
Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.	Die Hinweise werden beachtet.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch wird der Übersicht halber darauf verzichtet. Für die Darstellung des Liegenschaftskatasters besteht nach Baugesetzbuch oder Planzeichenverordnung keine Notwendigkeit.
<p>Zur Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensmerk:</p> <p><i>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</i></p> <p><i>....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die katastermäßige Richtigkeit wird von einem öffentlich bestellten Vermesser bestätigt.
<p><i>Begründung</i> Unter dem Punkt 1.1.1) „Geltungsbereich/Umfang der Änderungen“ ist die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke zu überprüfen.</p>	Der Hinweis wird beachtet.

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abt. Naturschutz, Wasser und Boden

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

<p><u>Stellungnahme vom 21. Dezember 2021</u></p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Unter Ziffer 1.4.3. werden Aussagen getroffen zur Lage des Plangebietes innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V.</p> <p>Hier ist strikt zu unterscheiden zwischen naturschutzfachlichen Belangen und den Regelungen gemäß § 89 LWaG, welche für einen Bereich von 200m land- und seeseitig der Mittelwasserlinie gelten.</p> <p>Diese Unterscheidung ist auch unter Ziffer 3.1. Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung / Belange des Natur- und Umweltschutzes zu treffen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Es wird zwischen § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V unterschieden.</p>
<p>Aussagen zur Sturmflutgefährdung im Geltungsbe- reich des BBP werden als Hinweis unter Ziffer III.7 der Textlichen Festsetzungen (Teil B) und in Ziffer 1.4.5. der Begründung gemacht. Allerdings ist in Ziffer 1.4.5. der Begründung der BHW-Wert zu korrigieren, da die- ser gemäß der seit 2012 geltenden Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit 2,10 m NHN in Ansatz zu bringen ist.</p> <p>Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Hö- henbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regel- fall 15cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,10 m NHN entsprechen somit 1,95 m HN).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Vorausschauend sind nachstehende Fakten zur Hochwassergefährdung zu ergänzen:</p> <p>Dem o.g. BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeres- spiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.</p> <p>Neuerster Expertenmeinungen lassen jedoch einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besor- gen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Welt- klimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsge- meinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klima- wandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsauf- nahme, Handlungsoptionen und strategische Hand- lungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zuge- stimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in allen Planungen zu beachten ist.</p> <p>Daraus ergibt sich nunmehr das Erfordernis für Ge- bäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, die OK FF EG zwingend auf 2,10 m NHN in den Textli- chen Festsetzungen (Teil B) festzuschreiben, sofern die anstehenden Geländehöhen > 2,10 m NHN unter- schreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. i6c). Gleichzeitig ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW zu gewährleisten.</p> <p>Bei der Errichtung von elektrotechnischen und Abwas- seranlagen sowie der etwaigen Lagerung wasserge- fährdender Stoffe ist der BHW ebenfalls zwingend zu beachten (z.B. Gebäude 6b).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planunterlagen wer- den entsprechend ergänzt.</p>

Das ausschließliche Abstellen auf Objektschutz sowie die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden der Situation nicht mehr gerecht.	
<p>Aufgrund der ufernahen Lage und der in einigen Bau- feldern anstehenden geringen Geländehöhen sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauß M-V notwendig. Derartige Schutzvorkehrungen sollen einerseits eine Gefährdung von Personen oder Sachwerten, sowohl auf den Bauherren als auch auf Dritte bezogen, und andererseits etwaige nachfolgende Küstenschutzansprüche, welche durch öffentliche Mit- tel zu bewerkstelligen sind, ausschließen.</p> <p>Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Neubebauung grundsätzlich überflutungs- freies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Hö- henlage oberhalb BHW) zu nutzen. Sollte dies aus- nahmsweise nicht möglich sein (wie augenscheinlich auch im vorliegenden Fall infolge der natürlichen Ge- ländehöhen), ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maß- nahmen vorzugeben. Dies sollen die Auflagen sicher- stellen.</p> <p>Die Planung ist zu überarbeiten und mir erneut vorzu- legen.</p>	Die Hinweise werden beachtet.
<p>Altlasten, Boden und Naturschutz</p> <p>Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, wer- den nicht betroffen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von mei- nem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezo- genen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet be- finden sich keine nach dem Bundes-Immissions- schutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Ein- wirkungsbereich einer solchen Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Be- lange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 13. Dezember 2021</u></p> <p>Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Be- lange nicht negativ berührt.</p> <p>Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Be- lange ergeben sich für mich nicht. Flurneuordnungs- verfahren sind nicht betroffen.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.4) Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V,

Abt. Fischerei und Fischwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05. Januar 2022</u> Nach Durchsicht der relevanten Unterlagen sind im Rahmen der Bebauungsplanung im Hafen Breege Eingriffe in den Breeger Bodden derart geplant, dass der vorgesehene Bereich für stationäre Boote und Schwimmpontons vergrößert werden soll.	
Forderungen 1. Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 14 Abs. 1 Punkt 5 der KüVO M-V vom 28. November 2006 (GVOBl. M-V S. 843, zuletzt geändert am 06. Januar 2020, GVOBl. M-V S. 6) im Fischereibezirk „Gewässer zwischen Hiddensee und Rügen“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie die folgenden Hinweise auch in die Planung übernommen.
2. Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 12 Abs. 1 Punkt 5d im Laichschonbezirk Breeger Bodden nördlich der Saalsteine. Diese Information ist in die textlichen Festsetzungen (Teil B) Kapitel III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des BP Nr. 16, aufzunehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
3. Eingriffe in den Schilfgürtel (Gelege) des Breeger Bodden sind entsprechend § 3 Abs. 3 LFischG M-V vom 13. April 2005 (GVOBl. M-V S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2013 (BVOBl. M-V S. 404) auszuschließen.	Der Hinweis wird beachtet.
4. Baumaßnahmen in Gewässernähe sind entsprechend der guten fachlichen Praxis so auszuführen, dass Einträge von wassergefährdenden Stoffen auszuschließen sind.	Der Hinweis wird beachtet.
5. Mit Verweis auf § 3 Abs. 3 LFischG M-V ist nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen in das Hafenbecken einzuleiten.	Der Hinweis wird beachtet.
Hinweise Falls durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der Fischbestände oder deren Reproduktionsbedingungen festgestellt wird, erfolgt vorsorglich der Hinweis auf mögliche Schadensersatzforderungen des Fischereiberechtigten gem. § 823 BGB.	Der Hinweis wird beachtet.
Unter Einhaltung der Forderungen und gegebenen Hinweisen bestehen aus fischereilicher und fischereirechtlicher Sicht keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes / Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee

Anregungen und Bedenken	Abwägung
--------------------------------	-----------------

<p><u>Stellungnahme vom 14. Januar 2022</u></p> <p>Die von Ihnen eingereichten Unterlagen zur 2.Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitäns Häuser“ wurden aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.</p> <p>Da Ihr Plangebiet an die Bundeswasserstraße Breeger Bodden grenzt, ist diese entsprechend § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich im oben genannten Bebauungsplan zu vermerken.</p>	Der Hinweis wird beachtet.
<p>Analog ist die entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB dazugehörige Begründung durch die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen:</p> <p>Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung (ssG) einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, - Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundeswasserstraße muss sichergestellt sein, dass die Beleuchtung der Gebäude und Hafen- /Steganlagen gemäß § 34 WaStrG nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen führen kann und es zu keiner Blendwirkung und einer damit einhergehenden Behinderung der Schifffahrt kommen kann. Das zu erstellende Beleuchtungskonzept ist rechtzeitig mit dem WSA Ostsee abzustimmen. 	Der Hinweis wird beachtet.
Für die Inanspruchnahme von Land- bzw. Wasserflächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes bedarf es einer Liegenschaftsregelung mit dem WSA Ostsee.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird darauf verwiesen, dass es sich um ein bestehendes rechtskräftiges B-Plangebiet handelt.
<p>Der Vorhabenträger Breeger Immobilien GmbH hat bereits den Antrag auf strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung für die „Kapitäns Häuser Breege-Ufersicherung und Naßbaggerung im Bereich der ehemaligen Slip im Hafen Breege“ beim WSA Ostsee gestellt.</p> <p>Die Unterlagen werden derzeit aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Hinweis</p> <p>Im Bereich der Gebäude 6 a und 6b (Außenschwimmbad inklusive Liegeterrasse) werden voraussichtlich ebenfalls strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigungen einschließlich Liegenschaftsregelung vom WSA Ostsee erforderlich.</p>	Der Hinweis wird beachtet.

1.6) Wasser- und Abwasser ZWAR

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 22. November 2021</u></p> <p>1. Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Das Plangebiet ist bereits bebaut und trinkwasserver- und schmutzwasserentsorgungsmäßig erschlossen.</p> <p>Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.</p> <p>Zur Entscheidung mit welchen Maßgaben die Anschlüsse des geplanten Schwimmbeckens erfolgen können, sind noch konkrete Angaben zu den Wasserbedarfsmengen, Schmutzwassereinleitmengen und Schmutzwasserinhaltsstoffen (u. a. Desinfektionsmittel) erforderlich.</p> <p>Besonderen vertraglichen Regelungen bedarf es bezüglich den Wasserfüllmengen u. -zeiten für das Schwimmbecken und den entsprechenden Abwassereinleitmengen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und in die Planung entsprechend ergänzt.</p>
<p>2. Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Zur Schaffung geordneter Verhältnisse zur Niederschlagswasserentsorgung in Breege ist gemäß Abstimmung zwischen dem ZWAR und der Gemeinde / dem Amt Nord-Rügen beabsichtigt, ein Niederschlagswasserentsorgungskonzept zu erarbeiten (letztes Abstimmungsgespräch dazu war am 15.10.2021 bei der WASTRA-Plan GmbH in Bergen).</p> <p>Derzeit bestehen in Breege, insbesondere im Bereich des Hafengebietes Niederschlagswasserentsorgungsanlagen, deren Rechtsträgerschaft nicht eindeutig geklärt ist. Das Konzept und die Klärung der erforderlichen Rechtsgrundlagen (u. a. auch der Einleitgenehmigung in den Bodden) sind Voraussetzung zur Beurteilung und Genehmigung von weiteren Anschlüssen an den bestehenden Anlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Beratung dienen als Grundlage der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet.</p>
<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung / Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.</p> <p>Für die Grundstücke, auf denen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>ist, sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer zu bauen und nach Fertigstellung dem ZWAR zu übergeben. Diese Anlagen werden dann vom ZWAR betrieben.</p> <p>Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.</p>	
<p>3. Löschwasserversorgung</p> <p>Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.</p>	Der Hinweis wird beachtet.
<p>4. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Breege ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge. Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>5. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 und 2) sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p>	Der Hinweis wird beachtet. Die Erschließung wird zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
<p>Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. I Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p>	Der Hinweis wird beachtet.
<p>Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7) Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 01. Dezember 2021</u></p> <p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Mitarbeiterunterkünfte, Wellnessgebäude...) können dem LAGuS M-V, Standort Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8) LAiV M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 19. November 2021</u></p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte.</p> <p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermark").</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in der Planung dargestellt.</p>
<p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. 	<p>Die Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. 	<p>Die Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.</p> <p>Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.	Der Hinweis wird beachtet.
---	----------------------------

1.9) EWE Netz GmbH Oldenburg

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 23. November 2021</u> Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die spätere Umsetzung der Planung besteht eine Informationspflicht der jeweiligen Vorhabenträger über die Lage von bestehenden Anlagen.
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

1.10) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 16. November 2021</u></p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die 2. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.</p> <p>Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die spätere Umsetzung der Planung besteht eine Informationspflicht der jeweiligen Vorhabenträger über die Lage von bestehenden Anlagen.</p>
Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.

1.11) E.DIS Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03. Dezember 2021</u> Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Wir betreiben im Baubereich mehrere Niederspannungskabel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.	Die Hinweise sind im Rahmen der späteren Planumsetzung zu beachten.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (21.12.2021)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (07.01.2022)
- IHK zu Rostock (28.12.2021)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Amt Altenkirchen (23.11.2021)
- Amt Glowe (29.11.2021)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

<u>Stellungnahme vom 28. Dezember 2021</u> mit o.g. Vorhaben beabsichtigt der Vorhabenträger, den vB-Plan Nr. 16 in drei Teilbereichen (ca. 0,9 ha) anzupassen, sowie um einen Bereich zu ergänzen. Die Planung sieht einen qualitativen Ausbau der bestehenden Ferienanlage vor. Im Änderungsbereich soll ein Außenschwimmbecken ergänzt und die Liegefläche für ein Gastronomieschiff erweitert werden. Der Ergänzungsbereich umfasst das nordwestlich an den vB-Plan angrenzende Grundstück. Hier sieht die Planung einen Neubau mit Tiefgarage für 7 Mitarbeiterwohnungen, sowie weitere zusätzliche PKW Stellplätze, vor. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) liegt das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Laut dem Ziel 4.6 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Priorität. Die Entwicklungsziele der 2. Änderung stehen in Übereinstimmung mit den Programmsätzen 4.6 (5) LEP M-V und 3.1.3 (4) des RREP VP.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen der planerischen Darstellung.
Der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 16 „Kapitänshäuser“ der Gemeinde Breege stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Der inweiss wird zur Kenntnis genommen.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1) Bürger 1 / anonym

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29. November 2021</u> da wir (Hochzeitsberg 19 und 17) unmittelbare Anwohner der Anlage sind, für die nun die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veröffentlicht wurde, möchten wir, wie bereits in unserem persönlichen Gespräch angekündigt, diesbezüglich auf ein paar aus unserer Sicht relevanten Dinge hinweisen:	
1. Derzeit erfolgt der Zugang zum Hochzeitsberg 19 über eine Treppe nördlich des Hauses (Flurstück 358/3) zum Flurstück 351/3. Auf den Planzeichnungen ist am Auslauf der Treppe ein Grünstreifen eingezeichnet. Eine Zuwegung zum Haus Hochzeitsberg 19 (Wege- und Leitungsrecht) südlich des Gebäudes 1 über die vorhandene Treppe ist weiterhin zwingend notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planung sind in diesem Bereich keine Grünflächen dargestellt. Ein Wege- und Leitungsrecht kann in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung ist jedoch ein eigener Verwaltungsakt, der unabhängig vom Planverfahren erfolgt. (Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

	liegt außerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Änderung. Damit es tatsächlich gilt, bedarf es der o.g. Eintragung in das Grundbuch.)
2. Derzeit parken die Autos überwiegend auf den Flächen zwischen den Häusern der Ferienanlage. Diese Parkplätze sollen offenbar verschwinden. Für das geplante öffentlich zugängliche Wellnessgebäude samt Außenschwimmbecken werden sicherlich mehr Parkplätze benötigt als lediglich für die Übernachtungsgäste der Ferienanlage. Hier erwarten wir ausreichend Stellplätze, um das Parken von Urlaubern und Gästen des Wellnessbereichs/Außenschwimmbeckens vor unserer Toreinfahrt zu verhindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit den Nutzungen verbundenen notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Mit der Planung soll auch Baurecht für weitere Stellplätze geschaffen werden.
3. Hinsichtlich des geplanten Außenschwimmbeckens muss sichergestellt sein, dass Geruchsemissionen {Chlor} vermieden werden. Auch die Anlage eines Müllplatzes sollte aufgrund der erwarteten Geruchsbelästigung mit entsprechendem Abstand zu unserem Grundstück erfolgen.	Der Hinweis wird beachtet. Es wird ein entsprechendes Gutachten erstellt.
4. Die geplante Tiefgarage ist nach Osten hin (zur geplanten Rezeption) geöffnet geplant {und damit genau in Richtung unseres Grundstücks). Die Resonanz von Motorengeräuschen in einer Tiefgarage und die damit verbundenen Lärmemissionen sind deutlich höher als bei unüberdachten Stellplätzen. Hier ist, insbesondere für die Einhaltung der restriktiveren Grenzwerte in den Nachtstunden, entsprechend für ausreichenden Lärmschutz Sorge zu tragen. Ebenso ist für eine Belüftung der Tiefgarage in mehrere Richtungen zu sorgen, damit die Abgase nicht ausschließlich in Richtung Osten entweichen.	Der Hinweis wird beachtet. Es wird ein entsprechendes Gutachten erstellt.
5. Baumbepflanzung sollen nicht zu dicht an der Grundstücksgrenze erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Nachbarschaftsrecht ist unabhängig vom Planungsrecht zu beachten.

Gemeinde Breege, Februar 2022