Informationsvorlage

013.07.197/22
öffentlich

Beratung zum geänderten Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Kapitänshäuser" in Breege

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung	09.08.2022
Bearbeitung:	
Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*	*Zuständigkeit*
21.09.2022	Gemeindevertretung der Gemeinde Breege	Entscheidung

Sachverhalt
Die Gemeinde Breege hat am 28.9.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitänshäuser“ 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 ausgelegen. 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 wurden am 9.3.2022 durch Beschluss Nr. 013.07.148/22 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Aufgrund des angefertigten Lärmgutachtens und der eingegangenen Stellungnahmen sind Änderungen an der Planung vorgenommen worden. Wird der Entwurf eines Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten teilen abgegeben werden können. …. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Über die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen soll informiert werden (Anlagen 1-3) und die Gemeinde möge entscheiden, welche Änderungen in die erforderliche Beschlussvorlage übernommen werden sollen. Die Hinweise des Bauamtes zum vorliegenden Entwurf entnehmen Sie bitte der Anlage 4

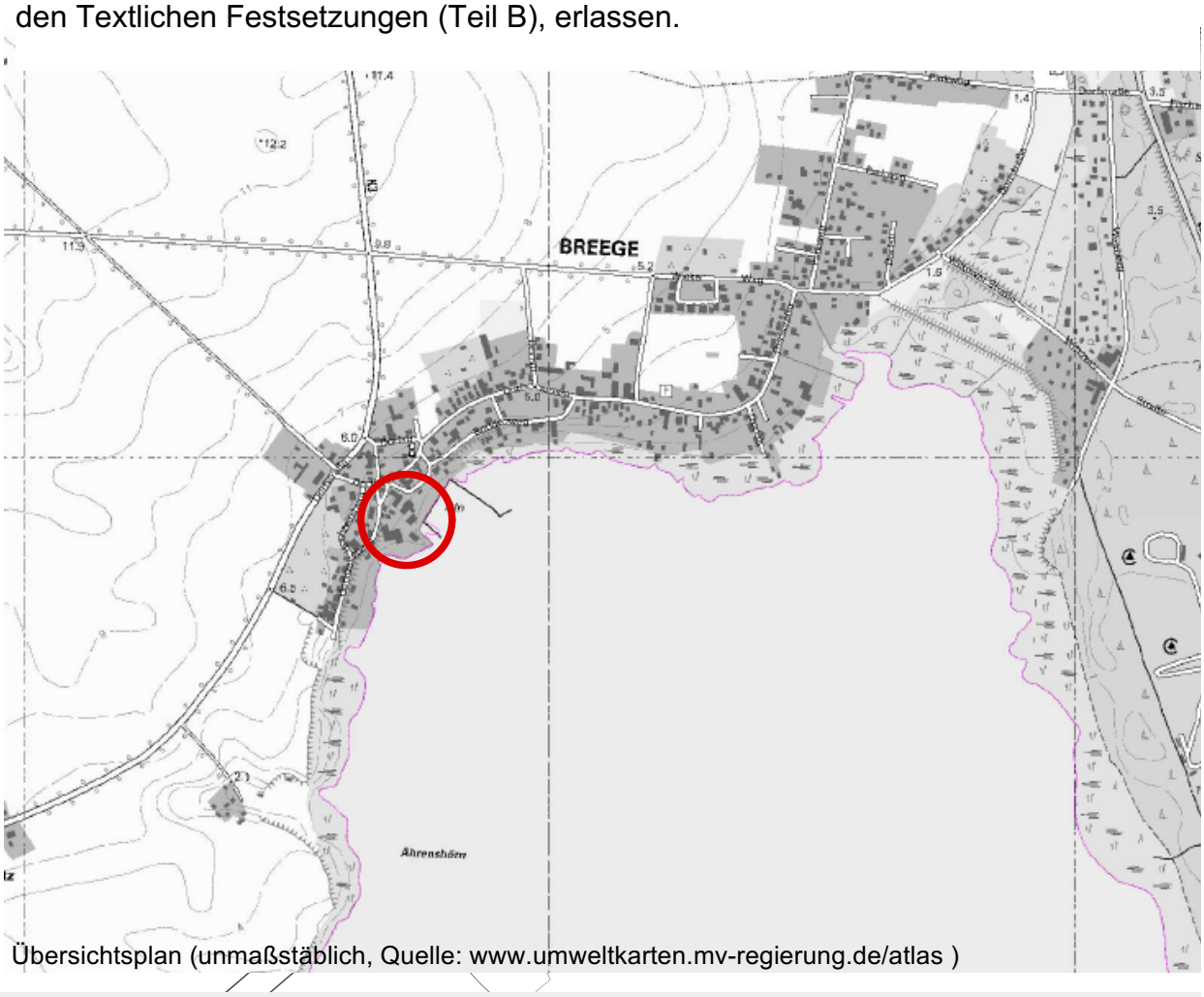
Anlage/n

2	Breege-16.2-Plan-offenlage-II-Kopf-08-08-2022
3	Entwurf der Planzeichnung
4	Entwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen
1	Hinweise des Bauamtes zu den vorliegenden Entwurfsunterlagen

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BREEGE

über die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Kapitänshäuser" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Kapitänshäuser" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas)

lars hertelt | stadtplanung und architek
Freier Stadtplaner und Archi

Frankendamm 5 18439 Stralsu
Hirschstraße 53 76133 Karlsr

Gemeinde Ostseebad Breege

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebaungsplans

Nr.16 "Kaptänshäuser"

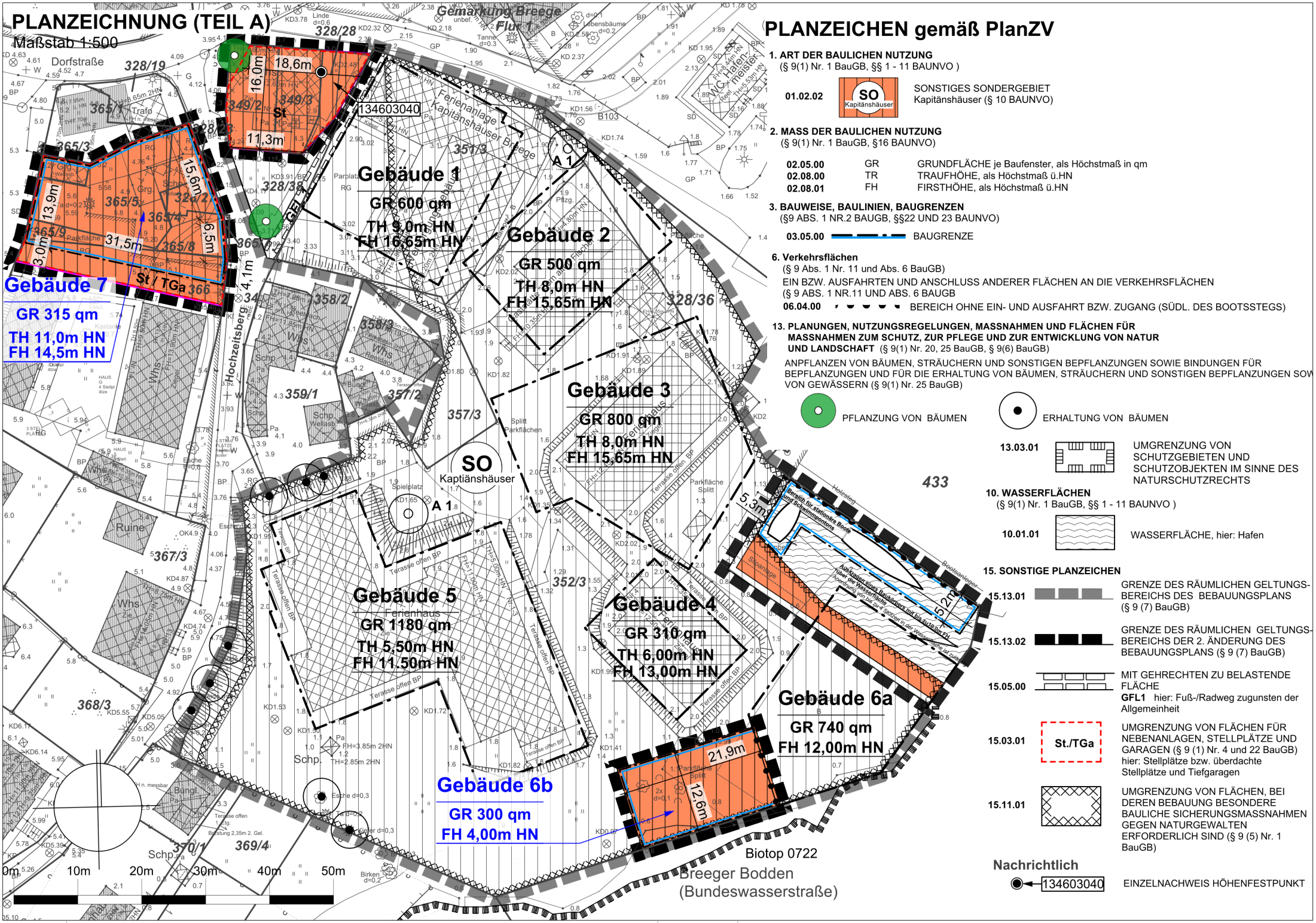
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlagefassung-II

§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

Fassung vom 15.03.2021, Stand 02.08.2022

Maßstab 1:500



PLANZEICHEN gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 — SO Kapitänshäuser — SONSTIGES SONDERGEBIET Kapitänshäuser (§ 10 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)

02.05.00	GR	GRUNDFLÄCHE je Baufenster, als Höchstmaß in qm
02.08.00	TR	TRAUFHÖHE, als Höchstmaß ü.HN
02.08.01	FH	FIRSTHÖHE, als Höchstmaß ü.HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.05.00 — BAUGRENZE

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
EIN BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB
06.04.00 — BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT BZW. ZUGANG (SÜDL. DES BOOTSSTEGS)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOW
VON GEWÄSSERN (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

PFLANZUNG VON BÄUMEN — ERHALTUNG VON BÄUMEN

13.03.01 — UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

10. WASSERFLÄCHEN
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

10.01.01 — WASSERFLÄCHE, hier: Hafen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.01 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

15.13.02 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

15.05.00 — MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
GFL1 hier: Fuß-/Radweg zugunsten der Allgemeinheit

15.03.01 — St./TGa — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze und Tiefgaragen

15.11.01 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Nachrichtlich

134603040 — EINZELNACHWEIS HÖHENFESTPUNKT

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Breege

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 16 „Kapitänshäuser“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage - II

(§ 3 Abs. 2 und § 4 Ab.2 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen / Ergänzungen in ***kursiv fett***

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen (SO Kapitänshäuser, Wasserfläche Hafen), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).

I.1.1) SO Kapitänshäuser: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet Kapitänshäuser dient der Fremdenbeherbergung einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung der Urlauber. Zulässig sind:

- Hotels, Ferienwohnungen,

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Einzelhandelsbetriebe und Läden,

- Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,

- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieben tätig sind,

- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Abweichend von Satz 1 sind in Baufenster 7 ausschließlich zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den im Plan- / Hafengebiet ansässigen Betrieben tätig sind sowie Stellplätze wie auch Tiefgaragenstellplätze.

I.1.2) Wasserfläche Hafen

Eine Nutzung als Liegeplatz für ein überwiegend ortsfest vertäutes Schiff ***/ vertäuten Ponton*** zur Nutzung als ~~Imbiss~~ ***Gastronomie*** oder Museumsschiff ist in dem durch Baufenster ausgewiesenen Bereich zulässig.

I.1.3) Firsthöhe

Die Firsthöhe darf mit untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteinen, Masten) um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 31 Abs.1 BauGB).

I.1.4) Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberfläche des Hauptdaches) darf mit einzelnen Bauteilen bis 3,9 m Länge um 4,0 m in der Höhe auf bis zu zwei Drittel der Außenwandlänge überschritten werden (§ 31 Abs.1 BauGB).

I.1.6) Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden

Für Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist die OK FF EG von 2,10 m NHN einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Gleichzeitig ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem Bemessungshochwasser BHW zu gewährleisten.

I.1.6) Anrechenbarkeit von Tiefgaragen

Flächen von Tiefgaragen können bei der Berechnung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben, wenn die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss nach LBauO anzurechnen sind und Pkt. I.3.b berücksichtigt wird.

I.1.7) Anrechenbarkeit von Flächen für Anlagen nach 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 vom Hundert überschritten werden, wenn die befestigten Flächen dauerhaft als wasser- und gasdurchlässig hergestellt werden.

I.2) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise

Im gesamten Planbereich 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.

I.2.2) Baugrenzen

Terrassen, Überdachungen einschließlich überdachter Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden sind außerhalb der Baufenster zulässig. Die Überdachungen / Verbindungsgänge dürfen seitlich nicht ***vollständig*** geschlossen werden. ***Eine ständige fußläufige Querung muss möglich sein.***

Baugrenzen dürfen mit offenen Balkonen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.3) Erschließung

Die Schiffe des Vorhabenträgers im südöstlichen Änderungsbereich für „stationäre Boote und Schwimmponton“ können ausschließlich von der Westmole (Eigentum des Vorhabenträgers) betreten oder beladen werden. Eine Nutzung vom bestehenden gemeindlichen Bootssteg im Nordosten aus ist ausgeschlossen.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

a) Die folgend aufgeführten Baumpflanzungen sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu erbringen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m; sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Pflanzungen können bis zu 5m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten abweichen.

A1: Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 2 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume). Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen.

b) Die nicht mit Hauptnutzungen, Wegeflächen oder Terrassen überbauten Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm durchwurzelbarer Vegetationstragschicht im Mittel zu überdecken und zu begrünen. Das Anlegen von vegetationslosen Flächen aus Schotter, Kies oder vergleichbarem Material als Vorgarten / Gartenfläche ist unzulässig.

I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzung eines Baumes der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der nachfolgenden Liste 1 zu entnehmen.

Die Pflanzungen können bis zu 5 m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten abweichen.

Liste 1: Alnus glutinosa *(Schwarz-Erle),* Betula pendula *(Hänge-Birke),* Carpinus betulus *(Hainbuche),* Crataegus monogyna *(Weißdorn),* Fagus sylvatica in Sorten *(Rot-Buche),* Fraxinus excelsior in Sorten *(Gemeine Esche),* Juglans regia *(Walnuß),* Quercus robur in Sorten *(Stiel-Eiche),* Sorbus aria

(Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia *(Eberesche),* Tilia cordata in Sorten *(Winter-Linde)*

Die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig.

II) Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 12 Abs.3 BauGB)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material

Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung im Bereich von 20 bis 50 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen sind zulässig für Gebäude 6 sowie allgemein für extensiv begrünte Dächer sowie für Dachgauben und für begehbare Dächer und Bereiche mit Dachterrassen.

Wird ein First ausgebildet, muss er sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

II.1.2) Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Dacheinschnitte und Dachbalkone (Balkone vor geneigten Flächen) sind unzulässig, Loggien in Gauben sowie Balkone vor Gauben sind zulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 7) UND HINWEISE (III.9-10)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten 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. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).

III.2) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV und des 200 m Küstenbereichs nach § 89 LWaG MV.

III.3) Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Das in/am Plangebiet liegende Biotop unterliegt dem Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Maßnahmen im Biotop sind erst nach Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz zulässig.

III.4) Bundeswasserstraße

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz

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

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

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus

sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

III.5) Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie§ 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

III.6) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) beim Amt Nord-Rügen bzw. der zuständigen Naturschutzbehörde einzureichen.

III.7) Sturmflutschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. Für das zu betrachtende Küstengebiet der Ortslage Breege beträgt gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2-5/2012 der gültige Bemessungshochwasserstand BHW +2,10 m NHN = +1,95 m HN. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Bei der Errichtung von elektrotechnischen und Abwasseranlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW zwingend zu beachten.

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

III.8) Laichschonbezirk Breeger Bodden nördlich der Saalsteine

Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 12 Abs.1 Punkt 5d im Laichschonbezirk Breeger Bodden nördlich der Saalsteine. 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. Baumaßnahmen in Gewässernähe sind entsprechend der guten fachlichen Praxis so auszuführen, dass Einträge von wassergefährdenden Stoffen auszuschließen sind. Mit Verweis auf § 3 Abs. 3 LFischG M-V ist nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen in das Hafenbecken einzuleiten.

III.9) Grundwasserschutz

Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung (Tiefgarage) ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung zu beantragen. 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.

III.10) Vermessungspunkte

Im Plagebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt. Die genaue Lage der Festpunkte ist in der Planzeichnung dargestellt. 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. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. 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.Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Kapitänshäuser“, Gemeinde Ostseebad Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung 8
1.1) Allgemeines 8
1.1.1) Geltungsbereich / Umfang der Änderungen 8
1.1.2) Plangrundlage 8
1.2) Ziele der Planung 8
1.3) Planerische Vorgaben 9
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung 9
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 9
1.4) Zustand des Plangebietes 10
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 10
1.4.3) Zustand von Natur und Umwelt 10
1.4.5) Überflutungsgebiet Breeger Bodden / Sturmflutschutz 11
1.4.6) Bundeswasserstraße 11
2) Städtebauliche Planung 12
2.1) Nutzungskonzept 12
2.2) Festsetzungen 13
2.3) Flächenbilanz 14
2.4) Erschließung 14
2.4.1) Verkehrliche Erschließung. 14
2.4.2) Ver- und Entsorgung 14
3) Auswirkungen 16
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 16
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen 17
3.2.1) Allgemeines / Methoden 17
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) 17
3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 18
3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 19
3.2.5) Maßnahmen 19
3.2.6) Eingriffsbewertung 20
3.2.7) Zusammenfassung 20

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Umfang der Änderungen

Die Planung besteht aus einem Änderungsbereich und einem Ergänzungsbereich.

Die Änderungen umfassen Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Kapitänshäuser“ im Stand der 1. Änderung mit einer Plangebietsfläche von gut 0,9 ha. Die Änderungen erstrecken sich auf folgende einzelne, räumlich bzw. inhaltlich begrenzte Festsetzungen:

In der Planzeichnung werden geändert (Teilbereiche des Fl.-St. 352/3, Gemeinde/Gemarkung Breege, Flur 1):

- Im Bereich des Hafens wird das Baugebiet (d.h. die Landfläche) um 134 qm zulasten der Wasserfläche des Hafenbeckens ausgeweitet, bei der Fläche handelt es sich die um bereits teilweise aufgefüllte Fläche einer früheren Slipanlage, zusätzlich wird die Liegefläche für ein Gastronomieschiff erweitert;
- Im Bereich des Gebäudes 6 (Wellness und Gastronomie) wird ein 20 / 12 m messendes zusätzliches Baufeld für das geplante Außenschwimmbar inklusive Liegeterrasse ergänzt (als Gebäude 6b mit GR 300 qm und FH 4,0 m HN).

Der Ergänzungsbereich umfasst die im Nordwesten an den Bebauungsplan angrenzenden Flurstücke 349/2, 349/3, 366/1, 366/2 (teilw.), 328/27, 328/28 sowie 328/38 (teilw. ehem. Wohnhaus Dorfstraße 21a/b), 328/55, 365/3, 365/4, 365/5, 365/8, 365/9, und 365/3, alle Gemeinde / Gemarkung Breege, Flur 1, die vom Vorhabenträger inzwischen erworben werden konnten.

- Im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude 1 sollen zusätzliche Stellplätze entstehen im Bereich des abzureißenden Doppelhauses;
- Im neu zu entwickelnden Gebäude 7 soll das Mitarbeiterwohnen untergebracht und das Gebäude mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stand der 1. Änderung (Fassung vom 05.02.2013, Stand 10.02.2014). Die Flurstücksgrenzen wurden mit einem dem aktuellen Flurkartenauszug (ALKIS) abgeglichen und sofern erforderlich fortgeschrieben / aktualisiert.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungsbereich Flächen nachverdichtet und wieder nutzbar gemacht werden. Ziel ist die Absicherung einer bestehenden touristischen Nutzung durch Bereitstellung der nachgeordneten Infrastruktur (Mitarbeiterunterkünfte, zusätzlicher Stellplatzausweisungen) sowie eine Ausweitung eines Touristischen Angebotes inklusive Auslagerung des Schwimmbeckens sowie die Optimierung von Funktionsabläufen im Freibereich.

Mit der Überplanung soll

- den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- den Belangen der örtlichen Wirtschaft entsprochen werden,
- das Infrastrukturangebot einer für die öffentliche Nutzung geeigneten Wellnessgebäudes an zentraler Stelle ausgeweitet werden
- mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (eine ungeordnete Ansammlung von Schuppen und Garagen) die Gestaltung des Ortsbildes vorangetrieben werden sowie

- durch Entwicklung eines vorgeprägten, erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es werden keine UVP-pflichtigen Nutzungen zugelassen. Angesichts der innerörtlichen Lage der Vorhaben, der Vorprägung und des bestehenden Baurechts sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, dass die Schutzziele der Natura-2000 Gebiete betroffen sein könnten. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wird der Grenzwert des § 13a BauGB von maximal 20.000 m² zulässiger Grundfläche bei weitem nicht erreicht.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Solche Betriebe sind in der Gemeinde sowie den Nachbargemeinden nicht vorhanden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege wird im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Das Gemeindegebiet Breege ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Hafen ist als Symbol verzeichnet.

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

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, sowohl in den vor- als auch in den nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden (3.1.4 (1) RREP VP). Landwirtschaftliche Flächen gemäß Feldblockkataster M-V sind von der Planung nur in geringem Umfang betroffen.

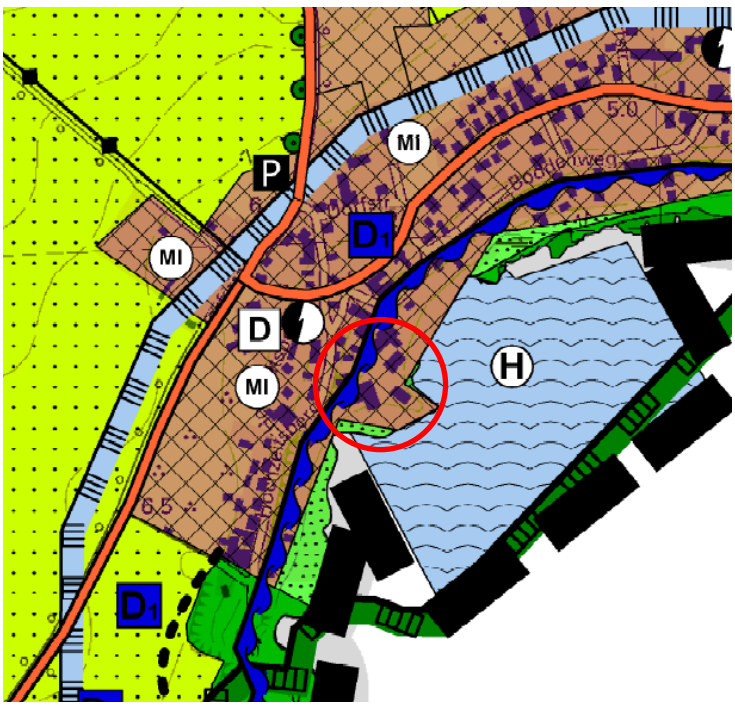


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Bereich der 2.Änderung (roter Kreis), Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dar. Die Entwicklung der Planung aus dem FNP nach § 8 BauGB wurde bereits mit der Ursprungsfassung dargestellt.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage, im Plangebiet besteht die Ferienanlage „Kapitänshäuser“. Die Ferienanlage verfügt über Restaurant und Schwimmbad. Die Änderungsbereiche liegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 „Kapitänshäuser“. Die südliche am Bodden gelegene Fläche wird als Parkplatz genutzt.

Die Lage des Ergänzungsbereich ist planungsrechtlich im Innenbereich und ist dementsprechend durch Biotoptypen des Siedlungsbereichs. Für den Ergänzungsbereich grenzen im Westen, Norden und Süden Verkehrsflächen bzw. weitere Siedlungsflächen an. 1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Wegen der geringen Höhenlage des Gebiets (ansteigend von 0,8 m HN im Süden auf über 3,0 m HN im Westen) ist der südliche Bereich des Plangebiets überflutungsgefährdet (vgl. 1.4.5). Die Gebäude im tiefliegenden südlichen Bereich stehen erhöht auf Warften auf einer Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 2,0 m HN.

Abbildung 2: Luftbild mit Lage des rechtskräftigen Plangebiets (rot) und Ergänzungsbereich (weiß), (Quelle Luftbild:www.umweltkarten mv)

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs. Lediglich der Uferbereich zwischen Bebauung und Bodden im Süden des Plangebiets liegt außerhalb des nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichs, wobei nicht abschließend eingeschätzt werden kann, ob diese Flächen wegen ihrer intensiven Nutzung (flächig versiegelter Parkplatz, intensiv genutzte Liegewiese mit Grillplatz) als bebauungsakzessorische Flächen noch dem Innenbereich zuzurechnen oder bereits als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen sind.

1.4.3) Zustand von Natur und Umwelt

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 140 m zum Natura 2000 Gebiet FFH DE 1446-302 sowie in einer Entfernung von 35 m zum SPA Binnenbodden von Rügen. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der Schutzgebiete wurde im Rahmen der Planaufstellung nachgewiesen. Die Ergänzungsbereiche liegen weiter von den Schutzzielen nach Norden entfernt und im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Biotope nach § 20 LNatG M-V

Das Schilfufer entlang des Breeger Boddens ist angesichts der Biotopausstattung als Biotop gemäß § 20 LNatG M-V geschützt (Nr. 0722 im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen). Weiterhin ist der gesamte Breeger Bodden unter der Nr. 7760 (Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen) als Biotop gem. § 20 LNatG M-V geschützt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht erreichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen in Fischereihäfen bzw. in öffentlichen Häfen.

Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nicht bekannt und insbesondere in den topographisch tieferliegenden Bereichen des Plangebiets nicht zu erwarten.

1.4.5) Überflutungsgebiet Breeger Bodden / Sturmflutschutz

Das Plangebiet liegt im Küstenschutzstreifen nach gemäß § 89 LWaG MV, welcher für einen Bereich von 200m land- und seeseitig der Mittelwasserlinie gilt, und im Überflutungsgebiet des Breeger Boddens. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.

Neuerster Expertenmeinungen lassen jedoch einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder" (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, 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.

Daraus ergibt sich nunmehr das Erfordernis für Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, die OK FF EG zwingend auf 2,10 m NHN in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) festzuschreiben, sofern die anstehenden Geländehöhen > 2,10 m NHN unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c). Gleichzeitig ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW zu gewährleisten. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist daher bei einer Neubebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen.

Bei der Errichtung von elektrotechnischen und Abwasseranlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW ebenfalls zwingend zu beachten (z.B. Gebäude 6b). Das ausschließliche Abstellen auf Objektschutz sowie die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden der Situation nicht mehr gerecht.

1.4.6) Bundeswasserstraße

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schifffahrtspolizeiliche 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 Verwechselungen 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.

1.4.6) Fischereibezirk

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“. Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 12 Abs.1 Punkt 5d im östlichsten Bereich im Laichschonbezirk Breeger Bodden nördlich der Saalsteine.

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. Baumaßnahmen in Gewässernähe sind entsprechend der guten fachlichen Praxis so auszuführen, dass Einträge von wassergefährdenden Stoffen auszuschließen sind. Mit Verweis auf § 3 Abs. 3 LFischG M-V ist nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen in das Hafenbecken einzuleiten.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung werden die bestehende Nutzungsoptionen insgesamt ergänzt. Die Planung sieht einen qualitativen und quantitativen Ausbau der Ferienanlage vor. Hierzu gehört neben der Erweiterung der Bausubstanz auch die Verbesserung des saisonverlängernden Infrastrukturangebots.

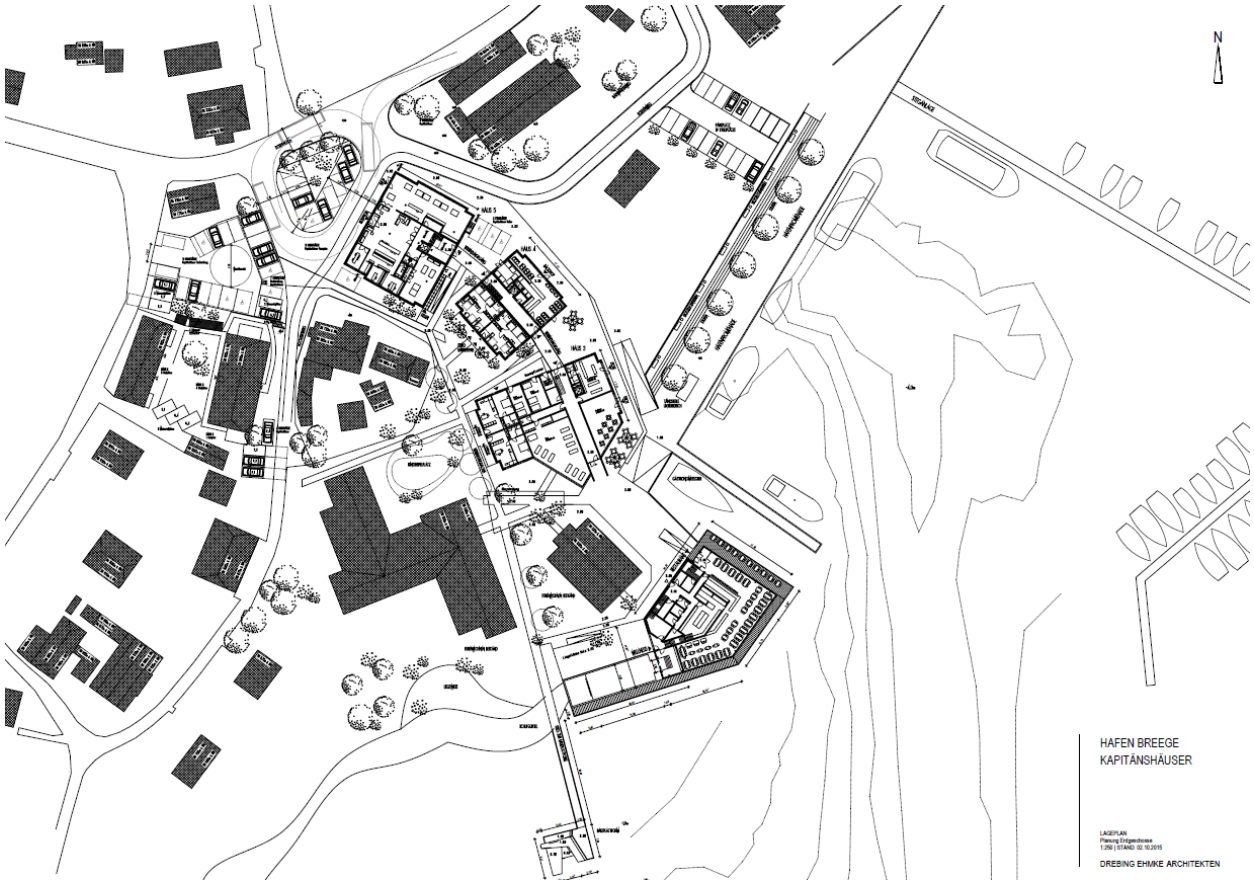


Abbildung 3: Nutzugskonzept, Entwurf Drebing Ehmke Architekten*, 2015*

Im Änderungsbereich soll die ursprünglich vorgesehene Wellnesseinrichtung auf der Basis des bestehenden Baurechts umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird zugleich ein Außenschwimmbecken ergänzt, das mit der Längsseite an den Bodden herangerückt wird. Schon die Ursprungsplanung sah die Errichtung eines Schwimmbeckens seinerzeit allerdings im Wellnessgebäude vor. Aus den mittlerweile gewachsenen höheren Platz- und Qualitätsansprüchen ergibt sich die Notwendigkeit, den Schwimmbereich gesondert darzustellen und damit die Möglichkeit im Gebäude zusätzliche Angebote machen zu können. Wellnessbereich und Schwimmbecken werden mit einer Schwimmschleuse mit einander verbunden, sodass man vom Inneren des Wellnessgebäudes in das Außenbecken gelangen kann, ohne das Wasser verlassen zu müssen.

Auf den Nord-/Ostseiten der Wellnesseinrichtung wird die Erreichbarkeit der Anlage durch eine Aufweitung der Kaianlage insofern optimiert, als nunmehr Restaurant- und Wellnessnutzungen getrennt von außen zugänglich sind. Zusätzlich wird durch das erweiterte Platzangebot die Anlieferung erleichtert.

Als Ergebnis der Planung werden die Errichtung eines Rezeptions- und Parkplatzes sowie von Mitarbeiterunterkünften im Nordwesten im Anschluss an den bisherigen Geltungsbereich angestrebt. Für die Herstellung des Rezeptions-/ Parkplatzes ist es notwendig, das leerstehende Bestandsgebäude Dorfstraße 21 a) und b) zurückzubauen. Um zusätzlichen Parkierungsraum zu erreichen ist die Erstellung einer Tiefgarage geplant, auf der dann die Mitarbeiterunterkünfte entstehen sollen. Da die überplante Fläche der Mitarbeiterunterkünfte geringer sein wird als die sie tragende Tiefgarage, sollen die entstehenden freien Flächen verbindlich begrünt werden. Die Tiefgarage wird wegen der Hanglage nicht vollständig unterirdisch sein, sondern insbesondere auf der Ostseite zum Hotel hin sichtbar werden, was für eine natürliche Belüftung günstig ist.

2.2) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 12 Abs.3 BauGB sind in Bereichen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger zuvor vertraglich verpflichtet hat.

Der Geltungsbereich wird weiterhin als Sondergebiet Kapitänshäuser nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung werden

- Flächen für die Errichtung von Freizeitgestaltung (Schwimmbecken),
- Wohnungen für Personen, die im Plangebiet bzw. Hafengebiet ansässigen Betrieben tätig sind und
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

geplant. Diese Nutzungen sind schon Bestandteil des Zulassungskatalog der Ursprungsplanung, der auf die Erweiterungsplanung übertragen wird. Das Mitarbeiterwohnen soll auf den Personenkreis erweitert werden, der im Hafenbereich für den Vorhabenträger tätig ist. Eine Erweiterung über den Geltungsbereich des Plans ist notwendig, weil zum Betrieb des Vorhabenträgers auch Anlagen außerhalb des Plangebiets liegen.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist als Einschrieb in die als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksflächen (Baufenster) gekennzeichnet. Diese Systematik wird für die 2.Änderung und Ergänzung beibehalten. Als Orientierungswerte dienen für das Baufenster 7 die Obergrenze für Mischgebiete, was in der Ortslage als angemessen angesehen wird.
Die Grundfläche der Tiefgaragen sollen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn sie in ihrer Höhenentwicklung nicht in die Kategorie eines Vollgeschosses kommt. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, die Tiefagarage tatsächlich als Baukörper auszubilden, der im öffentlichen Raum nur untergeordnet in Erscheinung tritt.
Die Angabe einer Gebäudehöhe für das Außenbecken (Baufenster 6b) beruht auf der Notwendigkeit, einerseits eine überflutungssichere Anlage zu errichten und andererseits einer baulichen Sicherung der Anlage im Winter, wenn das Becken mit einem beweglichen Glasdach versehen wird.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Es entstehen zwei zusätzliche Baufenster, und zwar Gebäude 6b (Schwimmbecken) und Gebäude 7 (Mitarbeiterunterkünfte). Zusätzliche Kennzeichnungen beziehen sich auf Stellplatzflächen, die zur Unterscheidung der Ursprungsplanung rot gestrichelt dargestellt sind.
Die relativ großzügige Baufensterausweisung für das Mitarbeiterwohnen resultiert aus der beabsichtigten Unterbauung mit einer Tiefgarage, von der zum jetzigen Zeitpunkt die statischen Eigenschaften

noch nicht bekannt sind und in Folge davon der genaue Standort des Wohngebäudes noch nicht definiert ist.
Im Hafenbecken soll er für Bereich für stationäre Boote und Schwimmpontons verlängert werden.
Z.Zt. ist der Vorhabenträger in Verhandlungen für einen Traditionssegler, der in diesem Bereich anlegen könnte. Dessen Ausmaße beträgt über Deck 30m.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden um eine Festsetzung zur Begrünung von Freiflächen, die mit einer Tiefgarage unterbaut sind, ergänzt. Diese Maßnahme dient einerseits dem Mikroklima sowie einem verzögerten Ablauf des Regenwassers und wird allgemein als Aufwertung der Nachbarschaft angesehen.

2.3) Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird sich auf Ebene der Baugebiete mit der Planung nicht verändern. Die zukünftigen Baugebietsflächen sind bereits Bestandteil der intensiv genutzten Siedlungsfläche.

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

	Ursprungsplanung	2.Änder/Erg.	Bestand neu
Sondergebiete	8.643 qm		
Biotop	18 qm		
Wasserflächen	666 qm		
Plangebiet insgesamt	9.327 qm	***+ 751 qm***	***10.078 qm***

Nunmehr ist eine bauliche Nutzung in folgendem Umfang zulässig:

	Ursprungsplanung	Versiegelung	2.Änder/Erg.	neu
Gebäude 1	600 qm GR			
Gebäude 2, 3	1.300 qm GR			
Gebäude 4	310 qm GR			
Gebäude 5	1.300 qm GR			
Gebäude 6***a***	620 qm GR			
Gebäude 6b		78 qm	+300 qm GR	***+ 222 qm***
Gebäude 7		88 qm	+270 qm GR	***+ 182 qm***
Gebäude insgesamt	4.130 qm GR		+570 qm GR	***+ 404 qm***

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über örtliche Verkehrssystem erschlossen.
Der südöstliche Änderungsbereich für „stationäre Boote und Schwimmponton“ kann jedoch nicht vom gemeindlichen Bootssteg von Osten aus betreten / beliefert werden, da die Errichtung des Bootsstegs ausschließlich für die Fischer und mit Mitteln der EU gefördert wurde. Eine Benutzung (Betreten, Beladen etc.) der Schiffe des Vorhabenträgers kann ausschließlich von der Westmole (Eigentum des Vorhabenträgers) aus erfolgen. Ergänzend wird dies in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und trinkwasserversorgungsmäßig erschlossen. Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen. 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. Besonderen vertraglichen Regelungen bedarf es bezüglich den Wasserfüllmengen u. -zeiten für das Schwimmbecken und den entsprechenden Abwassereinleitmengen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserwassertechnisch erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Ortes (mit Pumpstation im Breeger Hafen). Die Einleitung von Filterspülwasser aus der Wasseraufbereitungsanlage des bereits ursprünglich geplanten Schwimmbads in die öffentlichen Abwasseranlagen bedarf der Indirekteinleitergenehmigung.

Niederschlagswasserentsorgung

Das unbelastete Niederschlagswasser soll gesammelt und vorwiegend in die Wasserfläche des Hafens eingeleitet werden. Die Einleitung wird zumindest temporär eine gewisse Durchströmung gerade des schwierigen Randbereichs im Südwesten der Hafenfläche erreichen und soll damit dazu beitragen, das Entstehen von „Dreckecken“ zu reduzieren. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bodden bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis; zuständige Wasserbehörde ist das STAUN Stralsund. Mit Stellungnahme vom 26.07.2007 hat das STAUN Stralsund die Erlaubnis für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Aussicht gestellt.

Zur Schaffung geordneter Verhältnisse zur Niederschlagswasserentsorgung in Breege ist gemäß Abstimmung zwischen dem ZWAR und der Gemeinde beabsichtigt, ein Niederschlagswasserentsorgungskonzept zu erarbeiten (letztes Abstimmungsgespräch dazu war am 15.10.2021 bei der WASTRA-Plan GmbH in Bergen).

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.

Für die Grundstücke, auf denen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich 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. 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.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Löschwasser kann im angrenzenden Hafen entnommen werden. Eine Entnahmeeinrichtung ist bei der Sanierung des Hafens vorzusehen.

Stromversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Stromnetz der e.dis AG.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasleitung der EWE Netz GmbH ist gemäß Konzessionsvertrag möglich. Bei der Herstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. durchgeführt werden können.

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

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Da sich die Planung auf baulich vorgenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang bezieht, erfüllt die Planung hier die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs behalten die in der Abwägung zu berücksichtigen Belange der Ursprungsplanung ihre Gültigkeit:

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesicht der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum (gemäß RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Mit dem Ausbau des touristischen Angebots (Wellnessgebäude) wird die Attraktivität des nach Kurortgesetz M-V zertifizierten Seebads Breege gestärkt. Hierzu gehört sowohl die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots als auch der Ausbau der touristischen Angebote. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15). Der Tourismus als Hauptwirtschaftszweig in der Gemeinde Ostseebad Breege wird durch das Wellnessgebäude um ein Angebot mit hohem Alleinstellungsmerkmal erweitert. Die Investition wird dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Feinanlage langfristig zu sichern.
- Die *Belange des Natur- und Umweltschutzes*: Der Planbereich liegt innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V sowie in der Nähe zu Schutzgebieten nach internationalem Recht, umfasst jedoch weitestgehend den nach § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich der Ortslage Breege. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets ist zu berücksichtigen [vgl. § 1a Abs.2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung]. Über das Maß derzeitiger, durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird weder durch das Schwimmbecken noch das Mitarbeitergebäude beeinträchtigt, da sich die Gebäude dem Zusammenhang der Bebauung des Ortes unterordnet.
- Die *Belange des Küstenschutzes*: Der Planbereich liegt innerhalb des 200 Meterstreifens land-

und seewärts von der Mittelwasserlinie gemäß § 89 LWaG M-V. Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist. Über das Maß derzeitiger, durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes: Der sensible Landschaftsraum im Übergang vom Siedlungsbereich Breege zum Bodden bedarf einer besonderen Sorgfalt bei der Einordnung neuer Bebauung. Das Schwimmbecken wird als untergeordneter Gebäudekörper zum Solitärbaukörper (Wellness) den für das Ortsbild wichtigen Aufenthaltsbereich Hafen gemeinsam prägen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Angesichts der geringen Größe der Ergänzung bzw. der bereits bestehenden Verkehre bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering. Das Verkehrsaufkommen ändert sich insgesamt nicht erheblich.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1) Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Ergänzung mit Gebäuden und Erschließungsanlagen (Stellplätze / Ausweitung der Bewegungsfläche im Hafen) um 404 qm geringfügig zunehmen. Es handelt sich um teilversiegelte und anthropogen vorgenutzte Flächen. Angesichts eines mehrseitigen Anschlusses an das bestehende Ortslage werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen.
  Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet Bestandteil der Ortslage ist und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Plangebiet zu einer geringen Intensivierung der Nutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen und zulässigen Nutzungen, so dass keine Konflikte erkennbar sind. Durch die Planung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der Freiflächen) entsprechen allgemein innerörtlichen Geräuschen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass

	Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden
Fläche	Die Flächen werden als Siedlungsflächen genutzt (Parkplatz, Wohnbebauung) und als Hafenbecken mit Slipanlage. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche dargestellt
Wasser	Im Plangebiet ist keine Gewässer vorhanden, angrenzend liegt der Breeger Bodden, Lage im Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. Grundwasserleiter bedeckt durch Versiegelung
WRRL	--
Klima/Luft	Der Siedlungszusammenhang nimmt keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Das gut durchlüftete Plangebiet weist keine nennenswerten Belastungen durch Gewerbe (Windverfrachtung) oder Verkehr auf.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Durch die innerörtliche Lage bietet der Änderungsbereich v.a. sog. Allerweltsarten / Kulturfolger einen geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. *Vögel*: Der geringe Gehölzbestand bietet vor allem Generalisten einen Lebensraum. *Fledermäuse:* Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Im Plangebiet bestehen weder ungenutzte Gebäude noch größere Altbäume. *Reptilien:* Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der anthropogenen Nutzung im Plangebiet nicht zu vermuten *Amphibien:* Streng geschützte Amphibien sind aufgrund der Biotopausstattung bzw. anthropogenen Nutzung im Plangebiet im Plangebiet nicht zu vermuten. Angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich ist eine Baumgruppe als „Naturnahes Feldgehölz“ (RUE00723, Jahr der Kartierung 1996) kartiert, was jedoch auf Grund der allseitigen Umgebungsbebauung und der Lage auf der Straße „Hochzeitsberg“ nicht mehr sein kann.
Landschaft	Für den Siedlungsraum ist keine Landschaftsbildbezeichnung vergeben Die Landschaftsbildbewertung wird als „hoch bis sehr hoch“ bezeichnet Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch umgebende Wohngebiete siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Erholung: keine natürliche erholungsrelevante Struktur. Infrastrukturkosten: Das Plangebiet ist erschlossen. Wegen der Lage im bestehenden Siedlungsbereich; erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Plangebiet auf vorgenutzten Flächen mit einer Größe von 404 qm erweitert. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte.

Erschlossen wird das Plangebiet über das örtliche Verkehrsnetz, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**voraussichtliche erhebliche Auswirkungen**
Boden Fläche Wasser	Aus der zusätzlichen Bebauung des Gebietes mit einer Zunahme der Versiegelung (ca. 404 qm) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung (Tiefgarage) ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung zu beantragen. 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.
WRRL	Keine Maßnahmen an WRRL-pflichtigen Gewässern vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet, nutzungsbedingt sind keine erheblichen stofflichen Einträge in ein Gewässer zu erwarten.
Klima/Luft	Eine geringfügige Ergänzung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar.
Landschaft	Durch Bebauung bereits teilversiegelter Flächen verändert sich für die benachbarten Grundstücke das Ortsbild kaum. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Umgebung.
Störfall	nutzungsbedingt nicht betroffen
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bereich ist auf der Basis von § 30 BauGB und § 34 BauGB bebaubar.

3.2.5) Maßnahmen

Für die Änderung und Ergänzung werden Flächen beansprucht, die Bestandteil der Ortslage bzw. des Hafengeländes und dementsprechend in einem hohen Versiegelungsgrad vorgeprägt sind.

Die Tiefgaragenanteile, die nicht mit einer Hauptnutzung, Wegeflächen oder Terrassen überplant sind, sind mit einer 40cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht zu versehen. Diese Maßnahme dient einerseits der Verbesserung des Mikroklimas sowie einem verzögerten Ablauf des Regenwassers. Entsprechend wird auch das Anlegen von vegetationslosen Flächen aus Schotter, Kies oder vergleichbarem Material als Vorgarten / Gartenfläche als unzulässig festgesetzt.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

3.2.6) Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschutz ist durch § 18 NatSchAG M-V festgelegt.

Bestandsverluste geschützter Bäume wären im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 Abs.2 BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 Abs.3 Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden.

3.2.7) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Kapitänshäuser“ der Gemeinde Breege für eine geringfügige Nachverdichtung und bessere Ausnutzung der zulässigen Nutzungen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht betroffen

Ostseebad Breege, August 2022

Hinweise des Bauamtes für die Arbeitsberatung zu den vorliegenden Unterlagen

1. Für eine korrekte Planzeichnung und zur besseren Beurteilung des geplanten Vorhabens (Gebäude mit Tiefgarage)am Hochzeitsberg (Gebäude 7) wird empfohlen, Ansichten und Lageplan (Aufsicht) mit Abmaßungen des geplanten Hauses mit Tiefgarage nebst Abständen zu den Grundstücksgrenzen und den bestehenden benachbarten Gebäuden sowie ein Geländeschnitt mit Höhen vorlegen zu lassen um festzustellen, wie das Gebäude sich einfügt (Erhöhung der Traufhöhe beantragt und unter textlicher Festsetzung I.1.4.) eine Ausnahmeregelung zur Traufhöhe aufgenommen, die sich nicht erklärt) und um einzuschätzen, wie hoch die Zufahrt in die Tiefgarage über Gelände liegen wird.
2. Das Bauamt Nord-Rügen ist der Auffassung, dass die Festsetzung I.1.6 zur Anrechenbarkeit von Tiefgaragen (Vorschlag: Tiefgaragen können unberücksichtigt bei der GR bleiben, wenn die Tiefgarage kein Vollgeschoss ist) rechtlich nicht umsetzbar ist. Tiefgaragen sind zur GR (Grundflächenzahl) immer hinzuzurechnen, egal wie hoch die Garage ist.
3. Auch die Überschreitung der GRZ II (Grundflächenzahl II für Wege, Zufahrten, Nebengebäude etc) um bis zu 75% kann vom Bauamt Nord-Rügen nicht unterstützt werden. Im Bereich Hochzeitsberg ergäbe dies eine zu hohe Bebauung und Versiegelung, welche nicht orttypisch ist. Auch eine dauerhafte Wasser- und Gasdurchlässigkeit der Oberflächen kann niemand gewährleisten und nutzt angesichts der Bodenverhältnisse am Hochzeitsberg auch nichts. Ein Bodengutachten wird seitens des Amtes Nord-Rügen dringend empfohlen. Schwerpunkt: Niederschlagswasser.
4. Außerdem ist für die gesicherte Löschwasserentsorgung der gesamten Ferienanlage zu sorgen. Da sich der geplante Ausbau des Hafens überhaupt noch nicht zeitlich festlegen lässt und die Löschwasserversorgung in diesem Bereich nicht durch den ZWAR gesichert werden kann, sollte von der Gemeinde der Bau einer Löschwasserentnahmestelle am Bodden (gut erreichbar für die Feuerwehr) gefordert werden.