

Beratung zu entsprechend der Forderungen der Gemeinde Breege eingereichten Änderungen in Bezug auf die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Kapitänshäuser" in Breege

Organisationseinheit: Bauleitplanung	Datum 28.08.2023
Bearbeitung: Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.09.2023	Gemeindevertretung der Gemeinde Breege	Entscheidung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege hat am 28.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitänshäuser“ beschlossen und die Planung beauftragt.

Zur Gemeindevertreterversammlung am 23.3.2023 wurde ein Entwurf zur Beratung vorgelegt. Die Gemeinde hat in der Sitzung am 23.3.2023 beschlossen, dass in den vorgelegten Entwurf folgende Änderungen einzuarbeiten sind:

1. Anpassung der GR und der GR II
2. Festschreibung der geplanten Wege und Kurzzeitstellplätze
3. Anpassung der First- und der Traufhöhen
4. Sicherung der Löschwasserbereitstellung

Mit Mail vom 23.08.2023 schrieb der Vorhabenträger:

Wir haben die Pläne überarbeitet und konnten zwischenzeitig mit diesen neuen Plänen auch ein Gespräch dazu mit den Herren Vetterick und Steinfurth führen.

Die Anregungen daraus (eher ein steileres Mansarddach, als eine zu hohe Traufe) haben wir aufgenommen und die Planung nochmals angepasst.

Anliegend die neuen Ansichten und Schnitte dazu. Und eine Übersicht der Straßen-, First- und Traufhöhen (soweit beim Vermesser vorhanden) der Nachbarschaft.

Daraus ergibt sich, dass

- a. *wir die First- und Traufhöhe zum Altentwurf deutlich reduziert haben.
Die Traufhöhe für das Hauptdach Ost-West konnten wir um über 2 m von 10,5 auf 8,40 und die beim Nebendach Nord-Süd um 1,70 m gegenüber der Altplanung reduzieren.
Durch die Dachüberstände und Regenrinnen wird die sichtbare Traufkante sogar noch niedriger liegen.*
- b. *sich First- und Traufhöhen entsprechend der Umgebungsbebauung einpassen.*

Wir haben in dem Gespräch auch erläutert, dass das Hotel einen mittlerweile sehr hohen Bedarf an Unterstellplätzen für Fahrräder hat. Hier haben wir geschaut, wo diese auf dem Hotelgelände untergebracht werden könnten und haben die Bereiche hierfür rot umrandet. Die Standorte berücksichtigen die Hanglage und fallen somit optisch kaum ins Auge und beeinträchtigen keine Nachbarn. Vorgesehen sind hierfür eingeschossige Gebäude für Fahrräder und Hausmeister/Gartenmöbel mit Gründach, von der Höhe ähnlich dem bestehenden Fahrradschuppen (auf Anlage 4 oben rechts).

Planerische Hinweise:

- 1. Durch den Wegfall der TG außerhalb des Baukörpers und der Laubengänge ist die Grundfläche von 315 qm auf jeden Fall ausreichend.*
- 2. Durch den Entfall der Zufahrt zur TG bleiben wir mit den versiegelten Nebenflächen auch gut unter der Hälfte der Grundfläche oben.
Die früher von uns angedachte geringere Anrechnung von Öko-Pflaster kann entfallen.*
- 3. Die Abstandsflächen zum Seenotrettingsgebäude halten wir ein, durch den Wegfall der TG-Zufahrt muss direkt an der Grenze auch nicht gebaut werden.*
- 4. Bei den flacheren Dachneigungen im Firstbereich von 19 + 38-Grad wäre eine zulässige Schwankungsbreite von 2-Grad wünschenswert.*

Die Gemeindevertretung möge entscheiden, ob die vom Vorhabenträger vorgestellten Entwürfe (Anlagen) so vom beauftragten Planungsbüro in den Entwurf übernommen werden können.

Anlage/n

1	Lageplan Firsthöhen Vermesser
2	Tabelle + Lageplan Firsthöhen
3	Lage geplante Nebengebäude
4	Ansicht Gebäude Mitarbeiterwohnen Hochzeitsberg 18-8-2023