

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 0178 201 4033  
info@hertelt-stadtplanung.de

**Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh**  
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

**Nr. 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“**

**Vorentwurfsfassung**  
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

# **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

## **I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **I.1.1) Art der baulichen Nutzung**

**MI:** Mischgebiete nach § 6 BauNVO: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **I.1.1) Zulässig sind:**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie in Teilfläche 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

#### **Nicht zulässig sind: gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO**

- in Teilfläche 2: weder Räume oder Gebäude nach § 13a Satz 1 BauNVO als Gewerbebetriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) noch Räume nach § 13a Satz 2 als Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### **Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans:**

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

#### **I.1.2) Maß der baulichen Nutzung**

a. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im Teilbereich 1 um bis zu 75 % in Teilbereich 2 um 50% überschritten werden.

b. Für die in der Planzeichnung als *Fläche A* gekennzeichneten Fläche, ist die Errichtung von Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nicht zulässig.

### **I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Bauliche Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO und Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind nur innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen (Baugrenzen) zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, im gesamten Baugebiet zulässig.

### **I.3) Grünordnungsmaßnahmen**

#### **I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyraeaster* (Wild-Birne), *Robinia pseudoacacia* (Robinie in Sorten), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).

#### **I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen).

#### **I.3.3) Maßnahmen für den Artenschutz**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit der Planung sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen:

**V 1** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.
- In der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ist jede 2. Straßenlaterne ausgeschaltet zu lassen.

**V 2** Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Brutnester von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

*... wird entsprechend dem Planungsfortschritt ergänzt ...*

## **II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

### **II.1) Dachform / -material**

Für geneigte Dächer sind als Dachform zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer jeweils in einer Dacheindeckung mit Ziegeln/Dachsteinen in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Glasierte Ziegel sind unzulässig. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 25 Grad ist ergänzend eine Blecheindeckung zulässig.

### **II.2) Gauben / Dacheinschnitte**

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).

### **II.3) Fassaden**

Hauptgebäude sind mit Putzfassaden in hellen Farbtönen (Hellbezugswert über 80%) oder mit Sichtmauerwerk- / Klinkerfassaden in Braun- oder dunkleren Grautönen zu gestalten. Holzverkleidungen sind für einzelne Bauteile sowie für vom Hauptvolumen abgesetzte Baukörper zulässig. Für straßenseitig sichtbare Fassaden sind nur stehende Fensterformate zulässig.

#### II.4) Garagen / Nebengebäude

Garagen / Nebenanlagen als Gebäude mit einer Grundfläche von über 20 qm sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrüntem Flachdach auszuführen.

#### II.5) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

#### II.6) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

### **III) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**

#### 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### III.2) Artenschutz

Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Neubebauung sind in zwei separaten Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu genehmigen.

#### III.3) Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfallen

Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de) oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01\_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx ([lag-vsw.de](http://lag-vsw.de)))

Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf <http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter [http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc\\_a\\_telecharger/Amphibien\\_div./Amphibien-schutz%20vor%20Haust%c3%bcr\\_v2013.pdf](http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibien-schutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf) ).

#### III.4) Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung

Gemäß DVGE Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.



## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1 Grundlagen der Planung .....	7
1.1 Allgemeines .....	7
1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	7
1.1.2 Plangrundlage .....	7
1.2 Ziele der Planung .....	7
1.3 Notwendigkeit der Planung / Verfahren .....	7
1.4 Planerische Vorgaben .....	8
1.4.1 Erfordernisse der Raumordnung .....	8
1.4.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
1.5 Zustand des Plangebietes .....	9
1.5.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	9
1.5.2 Schutzgebiete .....	10
1.5.3 Überflutungsgefahr .....	10
1.5.4 Weitere Schutzgüter .....	11
2 Städtebauliche Planung .....	11
2.1 Nutzungskonzept.....	11
2.2 Festsetzungen.....	11
2.3 Flächenbilanz .....	12
2.4 Erschließung .....	13
2.4.1 Verkehrliche Erschließung.....	13
2.4.2 Ver- und Entsorgung .....	13
3 Auswirkungen .....	13
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	13

### **Umweltbericht**

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeines

### 1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

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

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

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

### 1.1.2 Plangrundlage

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

## 1.2 Ziele der Planung

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

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

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

Mit der Überplanung soll

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

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

## 1.3 Notwendigkeit der Planung / Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, baulich zum Teil vorgenutzte und gut erschlossene Lage. Die bestehende räumliche Situation ergibt trotz der Umgebungsbebauung keinen Anlass, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, da die bestehenden Bebauungen insbesondere im nördlichen Bereich an den östlichen und westlichen Rändern zu weit auseinander stehen und auch eine prägende Wirkung der Bebauung auf das Plangebiet nicht gegeben ist.

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

Zur Erlangung von Baurecht ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren erforderlich.

## 1.4 Planerische Vorgaben

### 1.4.1 Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

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

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

### 1.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

„Angesichts einer kleinteiligen Mischung der im gesamten Ortsbereich vorherrschenden Nutzungsarten Wohnen und Beherbergung mit ergänzenden Läden und zentralen Dienstleistungsangeboten (Zimmervermittlung, Fahrradverleih, etc.) sowie einschließlich einer die gesamte Gemeinde versorgenden Gastronomie werden für die überwiegenden Bereiche von Breege Mischgebiete ausgewiesen. Insbesondere solche Nutzungen, die wie Gaststätten auch nachts einen gewissen Kundenverkehr aufweisen, sind schon aus immissionsrechtlichen Aspekten auf eine Mischgebietsausweisung angewiesen (insb. der Lärm an- und

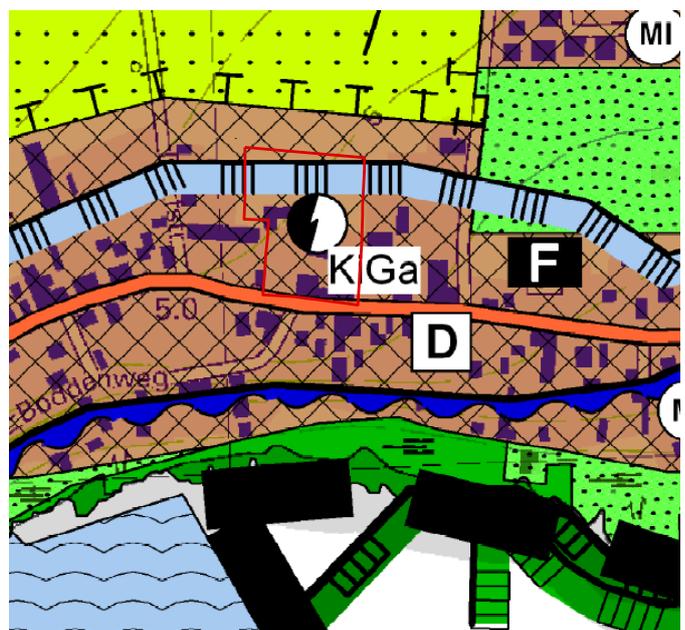


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot), Ausschnitt ohne Maßstab

abfahrender Pkw auf privaten Grundstücksflächen stellt in Wohngebieten regelmäßig ein Problem dar). Zwar erweisen sich Mischgebiete in der Umsetzung immer wieder als anfällig für Entmischungstendenzen (insbesondere Überwiegen der Beherbergung als ökonomisch durchsetzungsfähiger Nutzung), es bleibt jedoch der Anspruch der Stadtplanung auf Erhalt der kleinteiligen Mischung. Andernfalls droht der Verlust der authentisch dörflichen Atmosphäre (Rolladensiedlung oder Wohngebiet).“

Zur Mischgebietsausweisung in der zentralen Ortslage heißt es ergänzend:

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

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

Legt man deshalb einen Realisierungsanteil von 50% im Planungszeitraum bis 2020 zugrunde, ist mit der Errichtung von bis zu 40 zusätzlichen Gebäuden zu rechnen. Entstehen werden einige (wenige) Wohnhäuser sowie vergleichsweise viele Ferienhäuser (evtl. auch als Ferienwohnungen in größeren Ferienanlagen mit gewerblicher Bewirtschaftung).“

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

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet teilweise im 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

### **1.4.3 Darstellung im Landschaftsplan**

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

## **1.5 Zustand des Plangebietes**

### **1.5.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

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

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

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

Die Dorfstraße dient als Kreisstraße nicht nur im Sinne einer Sammelstraße der Erschließung des Ortes selber, sondern auch der Anbindung der westlich von Breege liegenden Weiler (Lobkevitz, Schmantevitz, Parchow) sowie der Verbindung zur Wittower Fähre. Das Straßengrundstück ist dabei für die verkehrliche Funktion eigentlich zu schmal. Beim Ausbau der Ortsdurchfahrt konnte ein Gehweg nur auf der Südseite angeordnet werden.

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

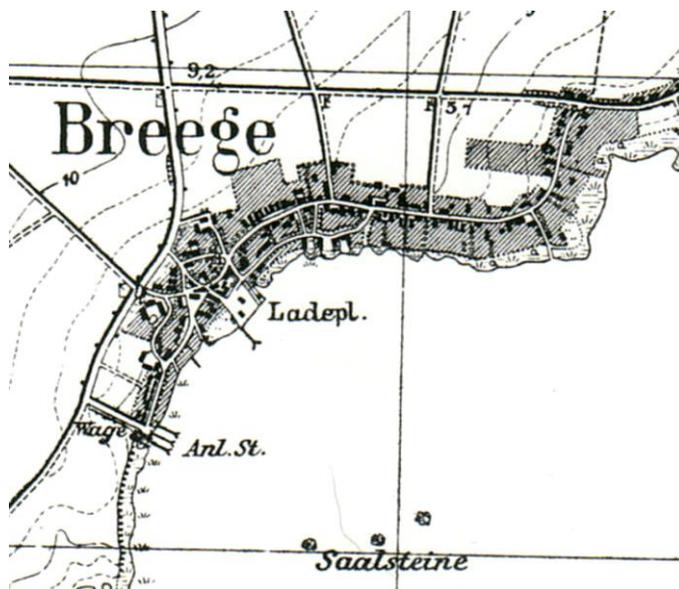


Abbildung 1 Preußische Landesaufnahme 1886 (mit Nachträgen bis 1932)

### 1.5.2 Schutzgebiete

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

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

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): DE\_1446-302, Nordrügensche Boddenlandschaft (ca. 120m)
- Europäische Vogelschutzgebiete: DE\_1446-401, Binnenbodden von Rügen (ca. 120m) sowie
- teilweise überlagernd als Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).



Abbildung 2 Schutzgebiete: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau), LSG (grün); (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

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

### 1.5.3 Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird für den Küstenabschnitt mit 2,10 m NHN ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus angegeben. Damit ist ein Teil des Siedlungsbereichs von Breege angesichts geringer Höhenlagen überflutungsgefährdet. Das Plangebiet weist einer Höhenlage von zum Teil deutlich über 2,0 m NHN auf und gilt damit als nicht aktuell überflutungsgefährdet.

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

## 1.5.4 Weitere Schutzgüter

### Denkmalschutz

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt ansonsten die allgemeine Sorgfaltspflicht.

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

### Immissionen / Emissionen

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

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Nutzungskonzept

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

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

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des nördlichen Plangebiets im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nahe. Schließlich wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dieser Bereich zur baulichen Entwicklung vorgesehen.

In diesem Bereich sollen Einzelhäuser mit mehreren kleineren Apartments für im Tourismus Beschäftigte und auch Wohnhäuser entstehen. Dabei ist die Nutzung der Apartments wie die Wohnnutzung auf die Entwicklung einer eigenen Häuslichkeit angelegt. Dabei werden die Gebäude auch einem Personenkreis zur Verfügung stehen, die in anderen Hotelanlagen als dem *Hotel Breeger Bodden* beschäftigt sind.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf als Nachweis der einer funktionalen Flächenorganisation

### 2.2 Festsetzungen

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

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

Nutzungsmischung im Zusammenhang mit dem Umfeld dienen.

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

Die Standardregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Diese Regelung soll auch hier für den nördlichen Planbereich Anwendung finden, während im Bereich der Hotelanlage auf Grund der bereits bestehenden hohen Versiegelung und der notwendigerweise vorhandenen Hofflächen eine Überschreitungsmöglichkeit von zusätzlichen 25%, also insgesamt 75%, vorgesehen ist.

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

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

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

## 2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>zulässige. Versiegelung Teilber. 1</b>	<b>zulässige. Versiegelung Teilber. 2</b>	<b>zulässige. Versiegelung ges.</b>	<b>Versiegelung Bestand</b>	<b>Versiegelung neu</b>
MI	ca. 6.294 m <sup>2</sup>	ca. 1.835 m <sup>2</sup>	ca. 1.652 m <sup>2</sup>	3.487 m <sup>2</sup>	ca. 1.720 m <sup>2</sup>	ca. + 1.767 m <sup>2</sup>
Verkehrsfll. bes. Zweckbestimmung	1.162 m <sup>2</sup>			1.161 m <sup>2</sup>	ca. 290 m <sup>2</sup>	ca. + 871 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Dorfstr.	ca. 49 m <sup>2</sup>				ca. 49 m <sup>2</sup>	ca. +/- 0 m <sup>2</sup>

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>zulässige. Versiegelung Teilber. 1</b>	<b>zulässige. Versiegelung Teilber. 2</b>	<b>zulässige. Versiegelung ges.</b>	<b>Versiegelung Bestand</b>	<b>Versiegelung neu</b>
Gesamtgebiet	ca. 7.505 m <sup>2</sup>				ca. 2.059 m <sup>2</sup>	ca. 2.638 m <sup>2</sup>

Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im Planbereich um bis zu ca. 2.638 m<sup>2</sup> zu.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung.

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

### 2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Der Bereich ist hinsichtlich der Trinkwasserver- und der Schmutzwasserentsorgung erschlossen. Die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes kann mit Anschluss an die in der Dorfstraße vorhandene Versorgungsleitung DN 150 AZ erfolgen. Die Schmutzwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Dorfstraße erfolgen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Die Regenwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann ergänzend über die vorhandene Regenwasserleitung in der Dorfstraße erfolgen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann mit maximal 48 m<sup>3</sup>/h über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis 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

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

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sowie der im örtlichen Tourismus Beschäftigten*: Die Wohnungsversorgung in der Breeger Ortslage ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten unbeplanten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert werden. Eine Entwicklung einer Wohnnutzung

- gegenüber einer touristischen Zweckentfremdung ist nur im Falle eines Ausschlusses der touristischen Nutzung im nördlichen Teilbereich möglich,
- Die *wirtschaftlichen Anforderungen*: Auf Grund der Sonderstellung innerhalb des Ortsbildes soll für das Hotel eine moderate Nutzungserweiterung auf der Basis eines Bebauungsplans gesichert werden, damit die Anlage auch zukünftig konkurrenzfähig bleibt.
  - Die *Belange des Bodenschutzes*: Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Einbeziehung von an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen wird die zusätzliche Erstellung öffentlicher Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer geringen baulichen Dichte wird zudem ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.
  - Als *Belange des Naturschutzes* sind zu berücksichtigen: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG sind nach § 1a BauGB zu minimieren und soweit unvermeidlich auszugleichen.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen insbesondere für den nördlichen Planbereich zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätere Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

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

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

Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh, Juni 2025