



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **einfacher Bebauungsplan**

## **mit Örtlichen Bauvorschriften**

### **Nr. 24**

### **„Reusenplatz“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

**Gemeinde Breege**

**Satzungsexemplar**



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte .....	5
1.4.3.) Überflutungsgefahr .....	5
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	5
2.2.) Festsetzungen.....	6
2.3.) Flächenbilanz .....	8
2.4.) Erschließung .....	8
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	8
2.4.2.) Ver- und Entsorgung .....	9
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange .....	9
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung .....	10
3.2.2.) Schutzgutbetrachtung .....	10
3.2.3.) Einzelbaumschutz.....	13

# 1.) Grundsätze

## 1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst einen nach Abriss des Netzschuppens unbebauten Bereich nördlich der Dorfstraße und umfasst die Flurstücke 76/4 bis 76/12 der Flur 1, Gemarkung Breege sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 328/40 (teilw.), 328/46 (teilw.) der Flur 1 mit insgesamt rund 0,3 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer aktuellen topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Mill im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands (digitale ALK mit Stand 19.12.2013).

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der baulichen Vornutzung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer erschlossenen, bebauten Fläche im Siedlungsbereich sowie der Ordnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Es ist nicht absehbar, dass Anlagen errichtet werden können, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 59 LBauO M-V i.V.m. Landes-UVP-Gesetz).

## 1.2.) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Sicherung und Ordnung des Ortsbids aufgrund mittelfristig zu erwartender Neubebauung.

## 1.3.) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Reusenplatz“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem Bereich mit gemischter Baufläche.

Angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald entspricht diese Ausweisung nicht der tatsächlichen Gebietscharakteristik, da Ferienwohnungen in Mischgebieten unzulässig wären. Die Ortslage entspräche damit keinem der in der BauNVO normierten Baugebiete.

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen.

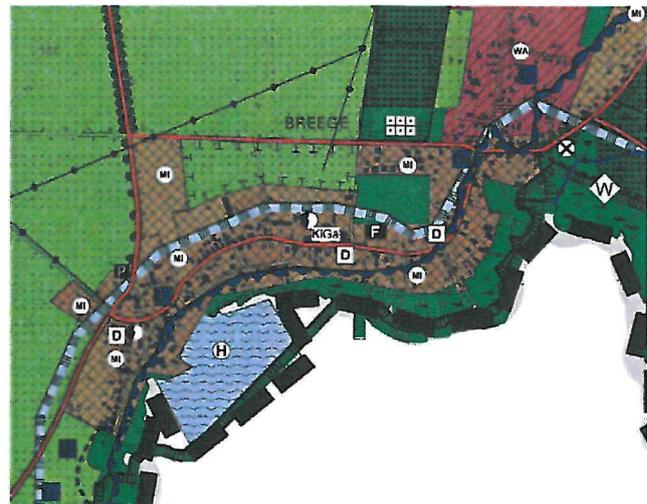


Abbildung 1 Flächennutzungsplan, Ausschnitt unmaßstäblich

### 1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Breege Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Entsprechend Programmpunkt: 4.1(1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

Allgemein soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine Neubebauung bestehender Siedlungsflächen erreicht (Maßnahmen zur Innenentwicklung).

### 1.4.) Zustand des Plangebietes

#### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Bereich nördlich der Dorfstraße zwischen einem Stichweg im Westen und dem Hotel Breeger Bodden im Osten. Der Bereich gehört zum alten Ortskern.

In Vorbereitung einer Neubebauung wurde bereits vor einigen Jahren die Altbebauung (ehem. Netzschuppen) abgerissen und der Bereich neu parzelliert. Vorgesehen war eine Bebauung mit vier Doppelhäuser, die sich entlang eines neuen zentralen Stichwegs hätten aufreihen sollen. Für die Gebäude wurde seinerzeit eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt, die jedoch abgelaufen ist.

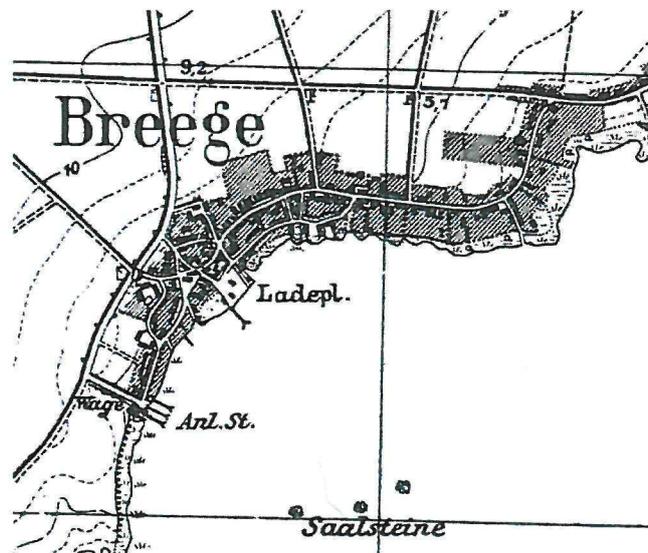


Abbildung 2 Preußische Landesaufnahme 1886 (mit Nachträgen bis 1932)

Der angrenzende Gebäudebestand entlang der Dorfstraße ist vorwiegend ein- und zweigeschossig. Prägend ist das große Gebäude des Hotels Breeger Bodden, das mit einer Länge von knapp 40 m die historische Kleinteiligkeit verletzt.

Das Plangebiet bzw. die nähere Umgebung sind von einer gewachsenen Nutzungsmischung charakterisiert. Neben Wohngebäuden (teilw. auch mit Fremdenbeherbergung) bestehen heute entlang der Dorfstraße vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Beherbergungsstätten in Form von Ferienwohnungen 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 Grundstücke auf der Nordseite häufig defensiv (dichte Hecken, teilw. baulich gefasste Böschung). Positive Ausnahmen stellen das offene Grundstück des Feuerwehrhauses sowie die Freifläche des Plangebiets dar. In beiden Bereichen haben sich auch auf der Nordseite Reste der alten Lindereihe erhalten.

#### 1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt mit den südlichen Abschnitten innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig ist. Das Bauverbot gilt jedoch nicht für Gebäude, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht.

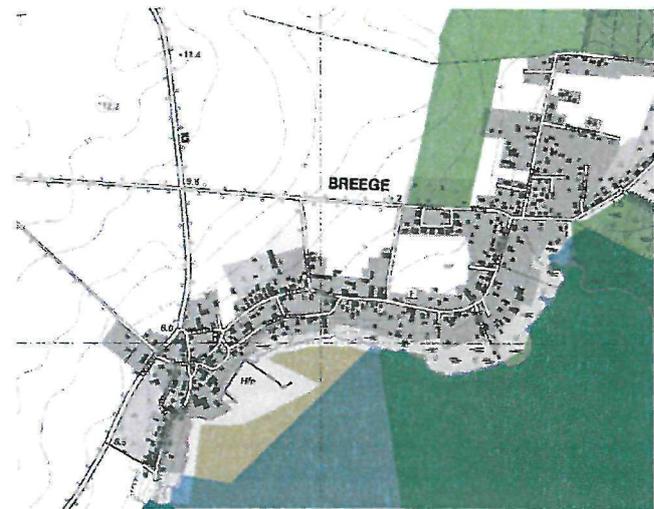


Abbildung 3 Schutzgebiete: FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun), LSG (grün)

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich erst außerhalb der Ortslage in einer größeren Entfernung zum Plangebiet. Die Wasserflächen des Breeger Boddens sind als FFH-Gebiet: „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) und als EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ festgesetzt sowie teilweise überlagernd als Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). 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.

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

#### 1.4.3.) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird für den Küstenabschnitt mit 2,10 m NHN (entspricht 1,95 HN) ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus angegeben. Damit ist ein Teil des Siedlungsbereichs von Breege angesichts geringer Höhenlagen überflutungsgefährdet. Das Plangebiet weist eine Höhenlage von rund 5,0 m HN auf und ist damit nicht aktuell überflutungsgefährdet.

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Entwicklung des innerörtlichen Bereichs gesteuert werden. Nach dem Abriss des Netzschuppens steht ein großes Grundstück für eine Neubebauung an.

Angestrebt wird eine aufgelockerte bauliche Entwicklung. Der dörfliche Charakter soll durch Erhalt größerer Vorgartentiefen sowie eine auf die Dorfstraße bezogene Bebauung unterstrichen werden. Fehlentwicklungen wie im westlich angrenzenden Bereich mit nah an die Straße herangerückten

Gebäuden sind zukünftig zu vermeiden. Ein Heranrücken der Bebauung wäre nicht zuletzt auch wegen des auf der Nordseite der Dorfstraße fehlenden Gehwegs in besonderem Maße kritisch zu sehen.

Die durch den Bestand vorgegebene Mehrreihigkeit der Bebauung muss im Interesse der Grundstückseigentümer beibehalten werden, kann aber durch eine Akzentuierung der straßenseitigen Reihe sowie eine demgegenüber zurückgenommene Höhenentwicklung im rückwärtigen Bereich sinnvoll gegliedert werden.

Die Gebäudelängen sollen der historischen Kleinteiligkeit entsprechen.

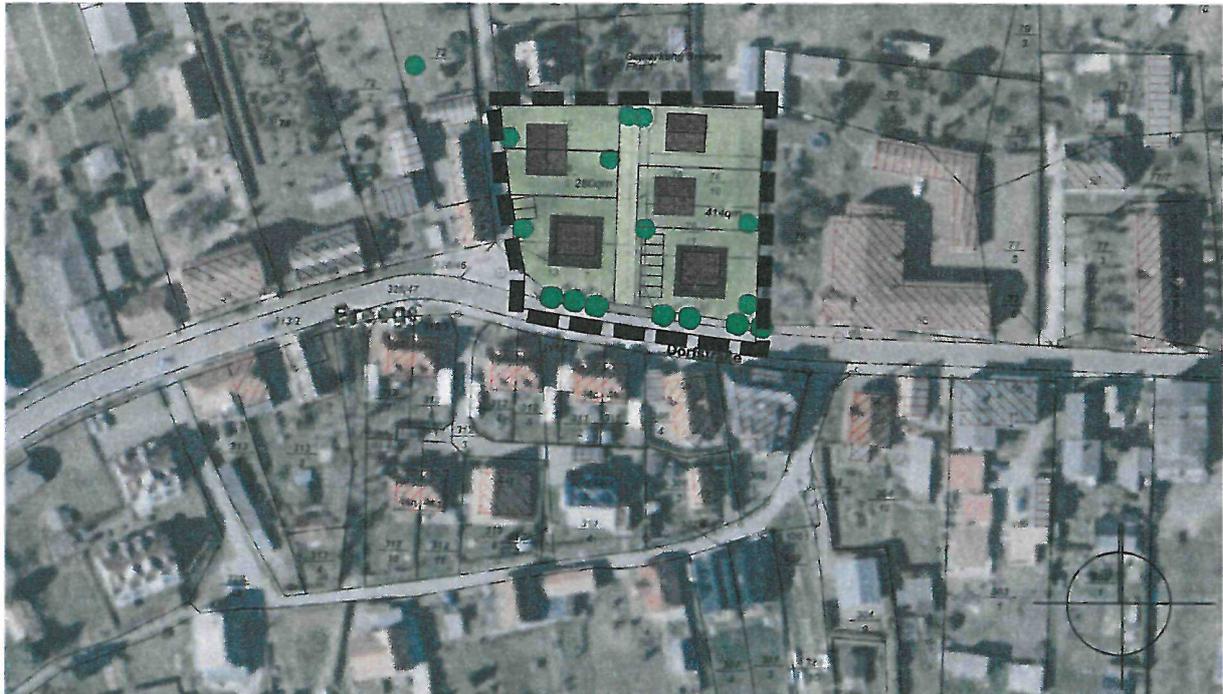


Abbildung 4 Städtebaulicher Entwurf, Stand 02/2014

## 2.2.) Festsetzungen

Angesichts der im näheren Umfeld bestehenden Nutzungsmischung wird keine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO wurde angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald (AZ: 3L212/12, 5A760/11 vom 19.02.2014) während des Verfahrens aufgegeben, da demnach Ferienwohnungen in Mischgebieten generell unzulässig sind und auch nicht zugelassen werden können. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten müssen gegen diese Einschätzung ernsthafte Zweifel bestehen, da damit die BauNVO hinsichtlich des Katalogs der typisierten Baugebiete in der gesamten touristisch geprägten Region nicht mehr anwendbar wäre. Zudem stützt sich die Argumentation des OVG Greifswald ausschließlich auf Begrifflichkeiten und missachtet die städtebauliche Dimension: Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Mischgebieten neben der Wohnnutzung Beherbergungsstätten nur in Form von Beherbergungsbetrieben, nicht aber in Form touristisch genutzter Wohnungen gebietstypisch sein sollten.

Da bis zur abschließenden Klärung durch das BVerwG die Abbildung der bestehenden Nutzungsmischung nicht rechtssicher erfolgen kann, verzichtet die Gemeinde auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.



Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO sowohl für und gewährleistet damit eine dem dörflichen Charakter angemessene, aufgelockerte Siedlungsstruktur.

Die Standardregelung des § 19(4) BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Dies führt gerade bei einer aufgelockerten Bebauung zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die Gebäude mit größerer Vorgartentiefe (und entsprechend längerer Zuwegung) platziert werden sollen. Angesichts der angestrebten Nutzungsmischung sowie entsprechend des noch ländlichen Charakters gerade der aufgelockert bebauten Bereich entlang der Dorfstraße entsprechen zudem größere befestigte Hofflächen durchaus der historischen Bebauungsstruktur. Abweichend von § 19(4) BauNVO wird deshalb eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen verankert. Dabei wird berücksichtigt, dass entsprechend der geringen Siedlungsdichte weiterhin mindestens 50% eines Baugrundstücks unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden müssen.

Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

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 gelegenen 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. Auch im östlich gelegenen Bebauung Nr. 23 „Alte Bäckerei“ wurde straßenseitig eine Zweigeschossigkeit mit 10,0 m Firsthöhe (über Gelände) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gerechtfertigte Bevorzugung von ausgebauten Steildächern gegenüber Staffelgeschossen hinsichtlich der Bewertung als Dachgeschoss, die mit der letzten Änderung der LBauO M-V wirksam wurde, wird durch eine textliche Festsetzung ausgeglichen (Zulässigkeit eines weiteren Geschosses als Staffelgeschoss). Der als Voraussetzung definierte allseitige Rücksprung der Außenwand im obersten Geschoss verhindert eine erdrückende Wirkung (keine dreigeschossigen Wandabschnitte).

Als Gebäudehöhe wird straßenseitig eine Firsthöhe von 10,0 m über Gelände zugrunde gelegt. Für die rückwärtigen Flächen sowie den westlichen Bereich mit seiner extrem nah an die Dorfstraße heranrückenden Bebauung wird eine geringfügig reduzierte Höhe von 8,5 m zugelassen.

Das Baufenster wird grundstücksübergreifend für den gesamten Baublock ausgewiesen und berücksichtigt nahezu den gesamten durch die Bestandsbebauung geprägten Bereich. Rückwärtig wird ein Abstand entsprechend dem gesetzlichen Mindestgrenzabstand von 3,0 m ausgespart. Entlang der Dorfstraße wird gemäß örtlicher Prägung ein Vorgartenbereich von 3,0 bis 5,0 m berücksichtigt.



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 18m anzutreffen. Zur Sicherung der Kleinteiligkeit wird im Plangebiet die Gebäudelänge durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise auf 18,0 m beschränkt. Um zu verhindern, dass die Beschränkung der Gebäudelänge durch ein Drehen der Gebäudeachse in die Tiefe umgangen wird, erfolgt ergänzend die Festsetzung, dass größere Gebäude (Grundfläche über 180 qm) mit ihrer Längsachse straßenparallel zu errichten sind.

Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend früheren Planungen im Bereich der Dorfstraße erlassen. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine dem Ortsbild angepasste Gestaltung gesichert werden. 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). Um den Bezug der Gebäude auf die Dorfstraße nicht zu versperren wird für Grundstückseinfriedungen eine maximale Höhe angegeben (als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und ergänzende Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m).

### 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Baugrundstücke	2.750 qm	825 qm	1.375 qm
Grünflächen	75 qm	--	--
Verkehrsflächen (Bestand)	188 qm	--	188 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>3.013 qm</b>	<b>qm</b>	<b>1.563 qm</b>

### 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. 24 befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Breege der Kreisstraße Nr. RÜG 3. Dadurch ist der Status der geteilten Straßenbaulast erreicht. Ausbauabsichten an der Fahrbahn der Kreisstraße gibt es seitens des Straßenbaulastträgers nicht.

Die straßenbauliche Anbindung kann Einmündung auf die Kreisstraße hergestellt werden. Einmündungen stehen wegerechtlich den Kreuzungen gleich. Der Landkreis übernimmt keine Kostenanteile für die baulichen Veränderungen der Kreisstraße und der Anbindung. Die Ausführungs-



planung für die straßenbauliche Gestaltung der Anbindung ist dem Straßenbaulasträger vor Beginn der Baumaßnahme zur Genehmigung zweifach vorzulegen.

Ein Anschluss an die Dorfstraße ist jedoch zum Schutz der straßenbildprägenden Lindenreihe nur neben den in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünstreifen zulässig.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt in jedem Fall der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

#### 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.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit angesichts der örtlichen Bodenverhältnisse 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 (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann mit maximal 48 m<sup>3</sup>/h über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen. Voraussetzung dafür ist die Errichtung eines entsprechenden Hydranten mit Anschluss an die Versorgungsleitung DN 150 AZ in der Dorfstraße.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 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 ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange des Ortsbilds genießen nicht zuletzt auch wegen der Bedeutung des Ortsbilds für den Tourismus (Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP VP) eine hohe Bedeutung. Unharmonische Neubauten gefährden den wirtschaftlichen Erfolg des wirtschaftlich nahezu vollständig vom Tourismus abhängigen Ostseebads Breege.



- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung können bestehende Flächenbedarfe an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Reste der straßenbildprägende Allee sind zu sichern bzw. wo notwendig und möglich zu ergänzen..

Die privaten Rechte (bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB) sind stark zu gewichten. Dabei sind neben dem Bestand (ausgeübte Nutzung / bestehende Bebauung) auch derzeit nach § 34 BauGB zulässige bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen als auch hinsichtlich des zulässigen Umfangs baulicher Verdichtung.

Mit dem Verzicht auf eine **Festsetzung** zur Art der baulichen Nutzung wird für die Baugrundstücke auch in Zukunft ein breites Nutzungsspektrum gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am ortstypischen Maß der Nutzung.

## 3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

### 3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⚡ Anlagebedingt wird durch Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet zunehmen, allerdings nicht über ein bereits vor Planung nach § 34 BauGB zulässiges Maß hinaus. Angesichts der Lage im Innenbereich wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- ⚡ Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Die zulässigen Nutzungen entsprechend den in der Umgebung ausgeübten Nutzungen, so dass über das bisherige Maß hinaus keine zusätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Der Umfang der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist im Vergleich zu den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Nutzungen gering, so dass über das unmittelbare, bereits bebaute Umfeld hinaus keine zusätzlichen Auswirkungen auf Landschafts- und Naturflächen zu erwarten sind.
- ⚡ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

### 3.2.2.) Schutzgutbetrachtung

#### Klima

Bestand / Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen



Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee bzw. dem Breeger Bodden werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet liegt innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Ansiedlungen mit erheblich emittierenden Nutzungen bleiben angesichts des greifenden geltenden Einfü-gegebots nach § 34 BauGB ausgeschlossen. Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungs-klimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (Bau- und Verkehrsflä-chen im Siedlungszusammenhang). Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisba-ren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

### Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer oder Quellen, Quellflü- ren, wasserführende Schichten oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem (z.B. Aue) stehen. Das anfallende Schmutzwasser wird einer ord- nungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Das Vorhaben befindet sich teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V. Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht. Das Plangebiet ist Bestand- teil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs.

Zustand nach Durchführung: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Oberflächenwasser verbleibt durch Versickerung im Plangebiet, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben. Ergänzend steht für eine Niederschlagswasserableitung bei Starkregen der Regenwasserkanal in der Dorfstraße zur Verfügung.

### Boden / Geologie

Bestand / Bewertung: Gemäß Bodenkarte herrscht flächig Geschiebelehm/-mergel als weichsel- eiszeitliche Bildung der Hochflächen mit überwiegend geringer Wasserdurchlässigkeit bzw. un- günstigen Versickerungseigenschaften vor. Die Böden sind durch langjährige Siedlungstätigkeit (frühere Bebauung) anthropogen verändert. Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlas- tenverdacht.

Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

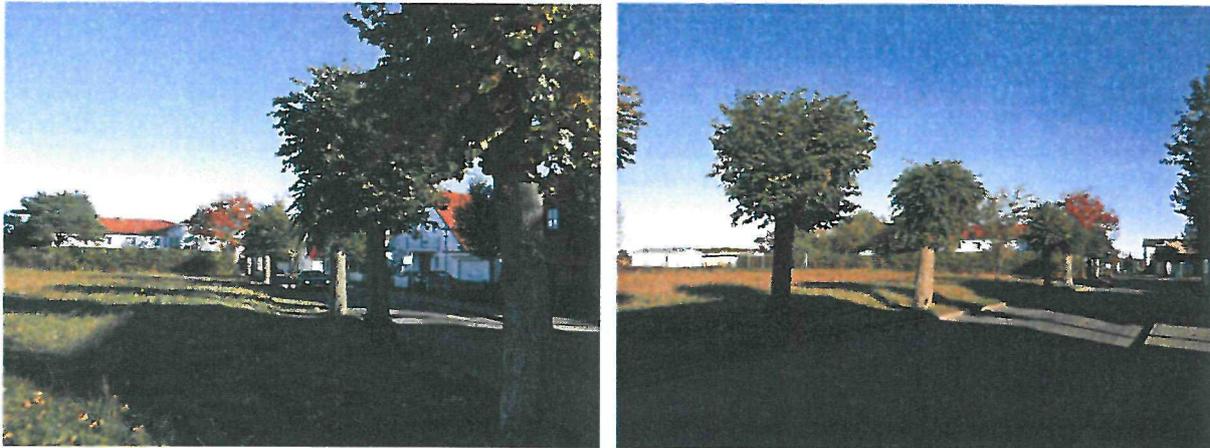
Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter Fläche auf bereits anthropogen veränderten Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind jedoch nicht absehbar.

### Pflanzen und Tiere:

Bestand / Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-

Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung des Lungenkraut-Buchenwaldes aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst eine kleine unbebaute Fläche an der Dorfstraße im Zentrum der Ortslage Breege. Es kommen ausschließlich Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Nach dem Abriss des Netzschuppens ist die Fläche mit Rasen bewachsen. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der wenigen Straßenbäume entlang der Dorfstraße nahezu frei von Großgehölzen.



**Abbildung 5 Straßenbäume an der Dorfstraße**

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die durch die angrenzenden Siedlungsbereiche vorgeprägt und deshalb eine vergleichsweise nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (z.B. naturnahe oder gesetzlich geschützte Biotope, Waldflächen werden nicht beansprucht).

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet wird als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage stark vom Menschen frequentiert. Es befindet sich innerhalb einer hoch frequentierten Umgebung und ist frei von Gehölzen oder Gebäuden. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sind lediglich Allerweltsarten und Kulturfolger zu erwarten. Für Amphibien, Reptilien und Fischotter weist das Plangebiet keine passenden Habitate (ruhige Sonnenplätze/ Rückzugsräume, Kleingewässer) auf.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf eine weitestgehend gehölzfreie, nach Abriss des früheren Netzschuppens unbebaute Fläche, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Zustand nach Durchführung (Pflanzen und Tiere): Bauliche Veränderungen beschränken sich auf bereits stark vorgenutzte Flächen im Siedlungsbereich von Breege.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vor-



haben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Negative Auswirkungen auf das Ökosystems des Breeger Boddens sind vorhaben- und betriebsbedingt nicht absehbar.

### Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Breege in das Nördliche Insel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nord- und ostrügensche Hügel- und Boddenland eingeordnet. Im Umfeld des Vorhabengebietes dominiert der Landschaftsbildtyp ebener bis flachwelliger Grundmoränenplatten mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Entsprechend dieser Reliefierung sowie der weitestgehend gering durch Gehölze strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen weite Sichtbeziehungen. Die Ortschaften zeichnen sich durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters ab.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Wittow Nr. II 6 - 6) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996). In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsräume wurde das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche erfasst. Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Ortslage Breege und wird durch den Hafen geprägt. In der Wittower Landschaft wird der Hafen von Breege nicht wahrgenommen. Es sind keine Landschaftsbildräume höherer Wertigkeit betroffen. Im Plangebiet sind keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder Sichtbeziehungen vorhanden. Die gemeindlichen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung als (Nah-) Erholungsräume sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau der Ortslage von Breege. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

### **3.2.3.) Einzelbaumschutz**

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

Der Baumbestand im Plangebiet umfasst überwiegend Linden und fällt somit unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für

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

Die geschützten Bäume einschließlich ortsbildprägender Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegt. Angesichts der vollständigen Übernahme aller geschützten Bäume in den Bebauungsplan entsteht kein Kompensationserfordernis.

Breege, Juli 2014



*Vollenh*  
ausgefertigt  
9.2.15

*Bürgermeister*