

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD
BREEGE - JULIUSRUH

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“ mit örtlichen Bauvorschriften.
Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan 30 „Bereich Hotel Breeger Bodden“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
I.1) Art und Maß 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 Teilbereich 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 Teilbereich 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung
Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen).
I.3.2) Maßnahmen für den Artenschutz
Es sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen:
V 1 für die Zielart Fledermäuse:
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbrucharbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche auf Besatz kontrolliert. Eine Demontage bzw. Öffnung der Quartierbereiche darf nur per Hand erfolgen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei unbedingt zu vermeiden. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
V 2 für die Zielart Fledermäuse: Beschränkung der Außenbeleuchtung:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß 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,
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

V 3 für die Zielart Brutvögel:
Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten 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 Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.
V 4 für die Zielart Brutvögel
Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

Es sind die folgenden CEF- Maßnahmen (E) durchzuführen:
E 1 für die Zielart Fledermäuse:
Schaffung von Sommer- und Zwischenquartieren nach den folgenden Kriterien:
- 3 Stück Fledermaus Wandquartier mittelgroß- FWQM (Fa. Hasselfeldt) oder gleichwertiges Modell,
- Montage an Gebäuden im Umfeld des Vorhabens,
- freier An- und Abflug, keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor),
- Montagehöhe über OKG > 5 m,
- Installation der Kästen muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen sein,
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch einen Fledermaussachverständigen.
E 2 für die Zielarten Blaumaise, Kohlmeise:
Installation von 4 artgerechten Nistkästen für Höhlenbrüter aus Holzbeton (z.B. R-32, Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig) an geeigneten Gehölen im räumlichen Umfeld des Vorhabens. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Baufeldberäumung zu realisieren.
E 3 für die Zielarten Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze:
Schaffung von Ersatzbruststätten nach den folgenden Kriterien:
- 1 Stück Nistkasten für Sperlinge (mit 3 Einfluglöchern) - SPMQ (Fa. Hasselfeldt) oder gleichwertig,
- 2 Stück Nischen-/Halbhöhlenbrüterkasten für die Wandmontage - NBFK (Fa. Hasselfeldt) oder gleichwertig,
- Installation der Kästen an Gebäuden der näheren Umgebung,
- die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude abgeschlossen sein,
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch eine ökologische Baubegleitung.

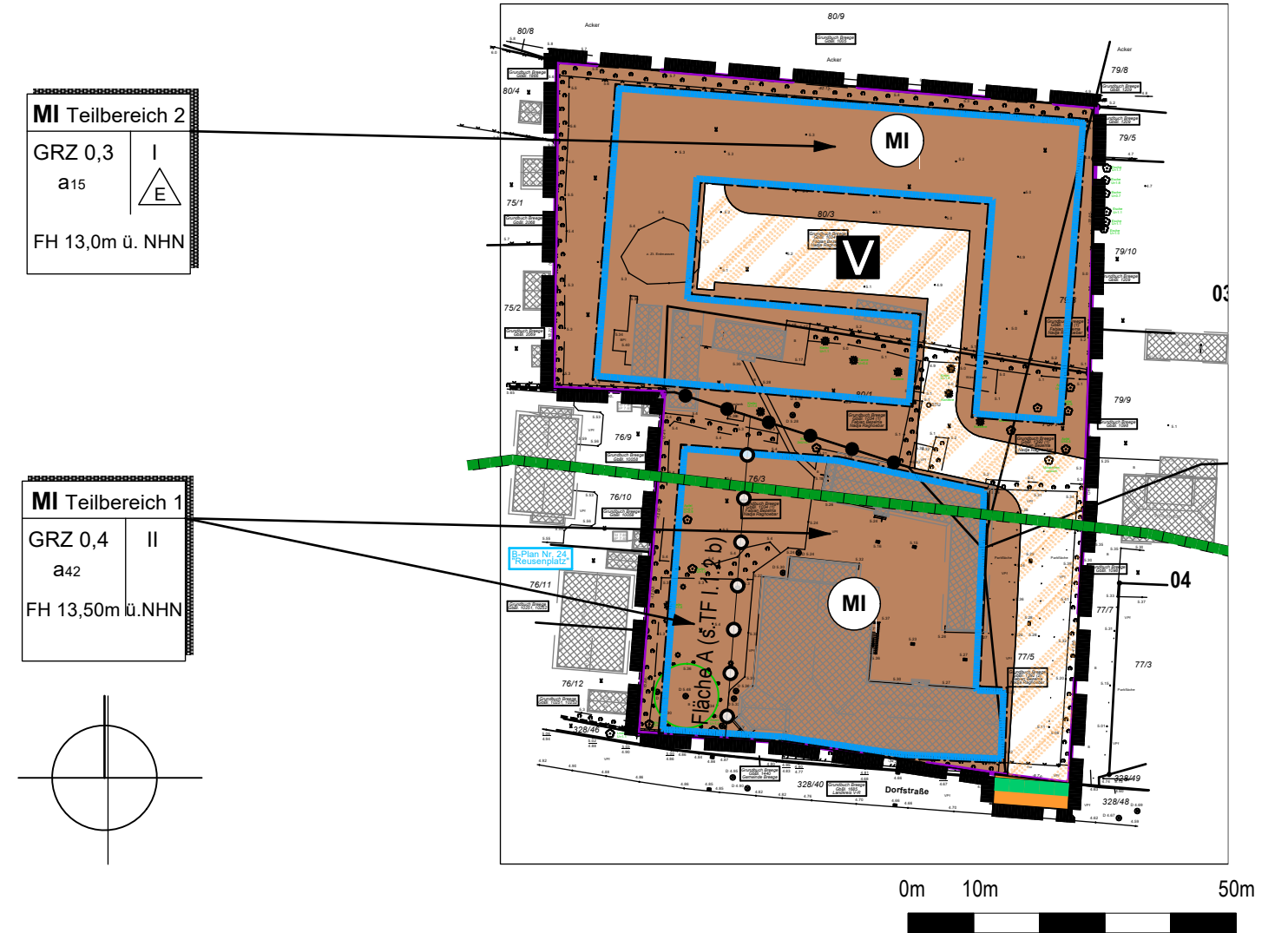
II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
II.1) Dachform / -material
Für geneigte Dächer von Hauptanlagen sind als Dachform zulässig:
Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer jeweils in einer Dacheindeckung mit Ziegeln/Dachsteinen in den Farben weinrot, schwarzrot, 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 begrünten Flachdach auszuführen.
II.5) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domnhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich. Durch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung erhöht sich die Planungssicherheit, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden.
III.2) Vermeidung von Kleintierfällen
Zur Vermeidung von Kleintierfällen wird hingewiesen auf
http://www.karch.ch/karch/Amphibien/ Entwässerung#Amphibienleiter oder auch unter
http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div_. /Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf).
III.3) Kompensation für die Entnahme von Bäumen
Für entnommene Bäume sind ggfls. bis zu 8 Ersatzbäume gem. Baumschutzkompensationserlass des Landes und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Breege zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 26.08.2025 bis 10.09.2025 erfolgt.
- 2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 26.06.2025 gebilligt.
- 3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Breege/ Beteiligungsverfahren) und unter https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) in der Zeit vom 08.09.2025 bis 13.10.2025 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und im Bau und Planungsportal des Landes MV unter https://bplan.geodaten-mv.de vom 26.08.2025 bis 10.09.2025 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.
- 5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2025 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- 6. Die Gemeindevertretung hat am 10.09.2026 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach §4(1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 7. Die Gemeindevertretung hat am 10.09.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht, Fachbeiträgen und umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Breege/Beteiligungsverfahren) und unter https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom bis ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Wiek/Beteiligungsverfahren) und unter https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) bekannt gemacht worden.
- 9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- 12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

PLANZEICHNUNG (Teil A)
M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Anlage zur PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)
01.01.02 MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 FH 13,50m ü.NHN Firsthöhe als max. Gebäudehöhe über NHN
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
03.03.00 a15 abweichende Bauweise, hier: zulässige max. Gebäudelänge von 15m nur Einzelhäuser zulässig
03.01.03 E
03.05.00 Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
06.03.00 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater verkehrsberuhigter Bereich

- 12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
-, den Unterschrift/Siegel Vermesser
- 13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Breege, den Arno Vetterick
Bürgermeister
- 14. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter www.b-planpool.de und unter https://bplan.geodaten-mv.de veröffentlicht.

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV
Beginn: Ende
Einstellung in das Internet
Beginn: Ende
Öffentliche Auslegung
Beginn: Ende
Unterschrift / Siegel



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 "Bereich Hotel Breeger Bodden"

Veröffentlichungsfassung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 07.06.2025, Stand vom 26.05.2026

Maßstab 1:1.000