

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh

Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“

Vorentwurf

(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Auftraggeber: Amt Nord-Rügen (Gem. Ostseebad Breege - Juliusruh)
Ernst-Thälmann-Straße 37

Verfasser Umweltbericht: ----

Bearbeiter: ---

Planverfasser
Bauleitplanung: lars hertelt – Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: SO„Ferien am Pferdehof“

Das Sondergebiet SO„Ferien am Pferdehof „ dient einer touristischen Nutzung.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen / kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Betriebswohnungen, nur im Zusammenhang mit einer Feriennutzung
- Stellplätze in dem durch die zulässigen Nutzungen begründeten Umfang.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von bestehenden Wohngebäuden (Betriebswohnungen).

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen und mit unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,31 zulässig.

I.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

I.3.1) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise. a = abweichende Bauweise.

Im „Baufeld West“ ist eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig.

I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.4.1 Wege innerhalb der privaten Baugrundstücke sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

I.4.2 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht anderweitig verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

I.5) Maßnahmen für den Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind die untenstehenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen. Diese werden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden, deren Belange durch die Planung betroffen sind, vertieft und ergänzt.

V1 Bauzeitliche Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Baufeld,

Um eine Tötung von Amphibien im Baufeld zu vermeiden, ist der Bereich vor Beginn der Arbeiten mit einem Amphibienschutzzaun zu umgrenzen.

V2 Bauzeitenregelung

Umsetzung des Bauvorhabens im Zeitraum November bis Februar.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO MV)

II.1 Dachgestaltung

Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Nebenanlagen (s. Pkt. I.2) können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

II.2 Dachmaterial und -farbe

Als Dachmaterial ist eine feste Dacheindeckung zulässig. Als Farbe sind zulässig schwarz bis grau, rot bis rotbraun. Anders farbige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

II.3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (III.1 - III.4) gem. §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise (III.4)

III.1 Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV.2 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-anglas.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))

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./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf).

IV.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnissstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

IV.4 Bodenschutz

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

III.5 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 Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	7
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	7
1.1 Lage des Plangebiets.....	7
1.2 Rechtsgrundlage.....	7
1.3 Planungsziele.....	7
1.4 Planungserfordernis.....	8
1.5 Planungsgeschichte.....	8
1.6 Verfahren.....	9
1.7 Übergeordnete Planungen.....	9
1.7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
1.7.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
1.8 Zustand des Plangebiets.....	11
1.8.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....	11
1.8.2 Schutzgebiete und Objekte.....	11
2 Städtebauliche Planung.....	13
2.1 Nutzungskonzept.....	13
2.2 Festsetzungen.....	13
2.3 Grünflächen.....	15
2.4 Flächenbilanz.....	15
2.5 Erschließungen.....	15
2.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	15
2.5.2 Ver- und Entsorgung.....	15
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
3 Auswirkungen.....	16
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	16

Anhänge

Anhang 1: -----

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 11 und 13 der Flur 3, Gemarkung Breege, mit einer Fläche von ca. 0,4 ha. Das Plangebiet besteht aus den südlichen Bestandteilen einer der früheren Hofstelle Breege-Ausbau, die am Ende eines Stichwegs in einem Abstand von ca. 1,0 km nordwestlich der Ortslage Breege liegt.

Als Plangrundlage dient eine topografisch Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann vom Juni 2024 mit Darstellung des Liegenschaftskatasters.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.2 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 Planungsziele

Die Anlage besteht aus drei Hauptgebäuden, mehreren Nebenanlagen und umfassenden Grünflächen besteht. Mit der Planung soll der Bestand des alten Gutshauses sowie die westlich vom Gutshaus entstandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert und nach dem Vorbild „Urlaub auf dem Land“ erhalten werden. Genutzt werden die Gebäude als Ferienhäuser und als Betreiberwohnung.

Die Anlage wird durch die vor Ort lebende Eigentümerin betreut. Die Flächen zwischen den Bauten und im Randbereich sind anthropogen (Hausgarten mit kleineren Schuppen, vorhandene Wege und Zaunanlagen) geprägt.

1.4 Planungserfordernis

Da zur Hofstelle keine nennenswerten eigenen Landwirtschaftsflächen gehören, sind bauliche Maßnahmen nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Für den Planbereich besteht auch kein Bebauungsplan.

Um die bauliche und wirtschaftliche Absicherung der Anlage planerisch zu steuern, beabsichtigt die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Mit der Planung soll ein Verlust des in die Gebäude investierten Kapitals und zugleich ein Verfall der erhaltenswerten Bausubstanz verhindert werden soll. Die bestehende erhaltenswerte Bausubstanz wird somit weiterhin genutzt. Die Landschaft wird von städtebaulichen Missständen freigehalten.

1.5 Planungsgeschichte

Für die Gesamtlage Breege-Ausbau wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Breege-Ausbau“ begonnen, der jedoch nach erfolgter Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB eingestellt wurde.

Gem. § 12 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben umzusetzen. Dazu gehört auch, die Verfügbarkeit über die Grundstücke nachzuweisen. Ein Mitglied der Vorhabenträrgemeinschaft war aber seinerzeit durch eine große Erbengemeinschaft nicht in der Lage, den Nachweis über die Grundstücksverfügbarkeit beizubringen.

Ende 2013 hat die Gemeinde Breege daher den Wechsel des laufenden Planverfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan durch Wandlungsbeschluss beschlossen. Daraufhin wurde die Fertigstellung der Planung als Angebotsbebauungsplan durch Vergabebeschluss beauftragt, der Auftrag wurde jedoch nicht ausgelöst. Das Planverfahren wurde nicht beendet, auch weil ein städtebaulicher Vertrag mit einem Eigentümer nicht zustande kam.

Die vorläufige Einstellung des Verfahrens begründete sich im Verfahren als vorhabenbezogene Planung. Da die Planung von zwei Vorhabenträgern angestoßen war, hätte für die Planung eine GbR gegründet werden müssen, was aber nicht zustande kam.



Abbildung 2: Luftaufnahme der Gesamtlage von 2013, Quelle: geodienste.lk-vr.de

Auf den Ställen im nördlichen Plangebiet wurden genehmigterweise Solaranlagen installiert. Im Jahr 2014 wurden im Plangebiet der nördliche Teil des Schweinestalls zurückgebaut, um hier in Vorbereitung auf die reitsportliche Nutzung notwendige Flächen zu erhalten. Der Rückbau wurde durch den Eigentümer der nördlichen Grundstücke bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Nachbarn vorgenommen, sodass auf dem Flurstück 13 genau auf der Grundstücksgrenze nunmehr der südliche Teil der baulichen Anlage stehen geblieben ist.

1.6 Verfahren

Das seinerzeitige Verfahren soll auf Grund einer stark geänderten Rechtslage sowie teilweise geänderter Planungsziele nicht weitergeführt, sondern für den südlichen Bereich neu aufgelegt werden. Das Planverfahren wird als zweistufiges Vollverfahren mit Umweltbericht / Umweltbetrachtung nunmehr als Angebotsplanung weitergeführt.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Die Ortslage Breege endet ca. 1.000m südlich des Plangebiets. Angesichts der isolierten Lage im Außenbereich wird die Planung wie ein neues Verfahren als zweistufiges Vollverfahren fortgesetzt. Ein Anknüpfen an die ersten Beteiligungen nach §§ 3 und 4 jeweils Absatz 1 BauGB ist auf Grund der mittlerweile stattgefundenen mehrfachen Gesetzesänderungen im Planungsrecht nicht sinnvoll.

1.7 Übergeordnete Planungen

1.7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh und mithin das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum kategorisiert. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Nach 3.1.3(4) RREP VP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Dabei sollen auch die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden (12). In der Begründung wird hierzu erläuternd ausgeführt: „Urlaub auf dem Lande findet bereits jetzt in vielen Formen statt. Gemeinsam ist den Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum Wohlfühlen der Gäste beiträgt.“ Mit der Teilentwicklung der Hofstelle *Breege Ausbau* im Vorgriff auf den Gesamtausbau mit der untergeordnet ergänzenden Fremdenbeherbergung entspricht die Planung diesen Grundsätzen.

Entsprechend Programmpunkt: 4.1(1) RREP VP sind die historisch gewachsenen dezentralen Siedlungsstrukturen der Region in ihren Grundzügen zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll bei der vorliegenden Planung durch eine Weiternutzung eines bebauten Bereichs erreicht, eine bauliche Konzentration auf den anthropogen vorgeprägten Bereich gesteuert werden. Eine bauliche Entwicklung

über den in der Landschaft erkennbar abgegrenzten Bereich hinaus ist mit dem Vorhaben nicht verbunden und auch nicht beabsichtigt.

1.7.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist mit der 1.Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Der FNP ist wurde seinerzeit im Parallelverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 "Breege Ausbau" geändert. Neben dem Wohnen als Betriebswohnen ist laut Begründung und Planzei-
 erklärung zum FNP der Bestandsschutz für die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung im alten Gutshaus (Doppelhaus) zu gewährleisten, sowie ergän-

zend auf der Hofstelle in untergeordnetem Umfang Ferienwohnen zuzulassen, „da das Segment Urlaub auf dem Lande nicht zuletzt wegen der in der Region die Landwirtschaft bestimmenden Großbetriebe bisher deutlich unterentwickelt ist.“

Ziel der Planung ist die „Berücksichtigung der bestehenden Wohngebäude“.

In der Planzeichnung zur FNP-Änderung ist ein Sondergebiet SO Pferdehof dargestellt: „Das Sondergebiet „Pferdehof“ dient einer pferdetouristischen Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohngebäude.“ Schließlich ist die Fläche im FNP gekennzeichnet als „Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.“

Da eine Bauflächenausweisung im FNP besteht und in untergeordnetem Umfang Ferienwohnen zulässt, ist die Planung als zulässige Teilnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

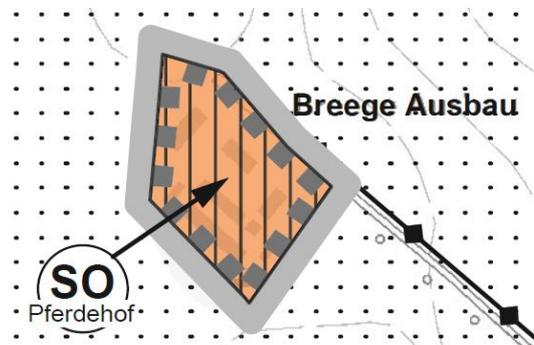


Abb. 3: Darstellung der 1.Änderung des FNP, 2013

1.8 Zustand des Plangebiets

1.8.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet bestehen drei Gebäude der alten Hofstelle Breege Ausbau, die in ihrer Grundsubstanz zum Teil noch aus der ersten Erbauungsphase vom Ende des 19. Jahrhunderts stammen. Zu DDR-Zeiten wurde der Standort durch die LPG bewirtschaftet und diente vor allem der Schweinemast.

Neben diversen Scheunen- und Stallgebäuden nördlich des Plangebiets bestehen das als Doppelhaus geteilte alte Gutshaus sowie zwei weitere, zum Teil ebenfalls als Ferien-/Wohngebäude umgebaute frühere Funktionsgebäude (z.B. ehem. Futterküche). In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsanlagen am alten Gutshaus sowie an den Stallungen durchgeführt.



Abbildung 4: Aktuelles Luftbild mit der Darstellung des Katasters (Quelle: geodienste.lk-vr.de)

1.8.2 Schutzgebiete und Objekte

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in Abstand deutlich größer 300 m. In einem Abstand von knapp 1,3 km südlich liegen das FFH-Gebiet: „Nordreigensche Bodenlandschaft“ (DE 1446-302) und das EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenboden von Rügen“. Angesichts der großen Abstände sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

Die Randeingrünung der Hofstelle ist zum Teil als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert:

- RUE00725 „Hecke“ (als Naturnahe Feldhecken) mit 436 qm südöstlich des Gutshauses,
- RUE00719 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ (als Naturnahe Feldgehölze) mit 492

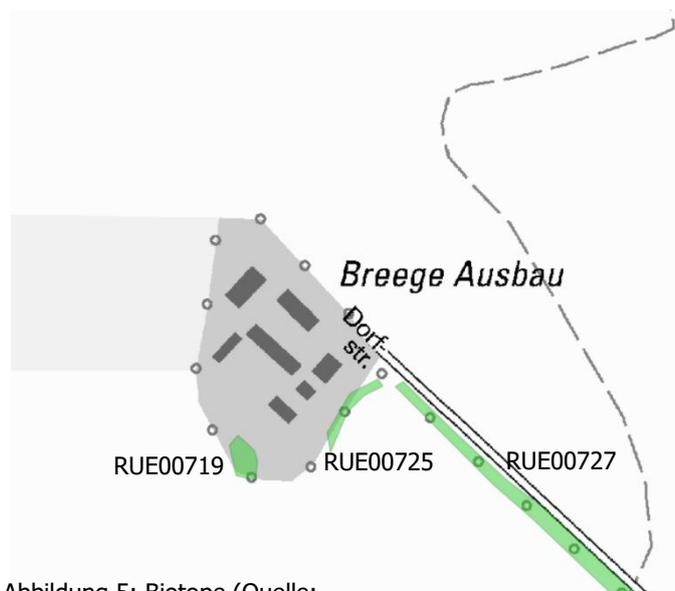


Abbildung 5: Biotope (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

qm.

Der gesetzliche Schutz ist jedoch fraglich, da die Gehölzbestände im Plangebiet nicht der Definition von Feldgehölzen entsprechen („Feldgehölze sind in der Regel von mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben“). Vielmehr handelt es sich um die Randeingrünung der Hofstelle / des Hausgartens. Im Landschaftsplan der Gemeinde wurde die Randeingrünung sowie die straßenbegleitende Hecke deshalb als Windschutzpflanzung (BWW), der Standort selber als Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) kartiert.

Schließlich besteht südöstlich noch die Hecke (Naturnahe Feldhecke) als Biotop RUE00727 parallel zur Erschließungsstraße zwischen der Ortslage Breege und Breege Ausbau.

Trinkwasserschutzzone

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

Immissionen / Emissionen

In der Umgebung befinden sich keine Anlagen, von denen Emissionen ausgehen, die ...

Grundsätzlich ist die Örtlichkeit als Mischgebiet anzusprechen

Die nördlich angrenzende Anlage, die ursprünglich als Pferde geplant war hat mittlerweile keinen Bestandsschutz.

Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wald

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich kein Wald im Sinne des Gesetzes.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Ergänzend zur Gesamtanlage soll auf der Hofstelle in untergeordnetem Umfang Ferienwohnen zugelassen werden, da das Segment Urlaub auf dem Lande nicht zuletzt wegen der in der Region die Landwirtschaft bestimmenden Großbetriebe bisher deutlich unterentwickelt ist.

Mit der Planung soll eine funktionsgerechte Weiternutzung der bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Die Gebäude werden als Ferienhäuser und Betriebswohnen genutzt, die Freiflächen als Garten. Im Südwesten befindet sich ein eingezäunter Feuerlöschteich. Das Grundstück ist durch Hecken von der Umgebung abgegrenzt.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert ausgewiesen. Das Betriebswohnen ist nur im Zusammenhang mit einer ausgeübten Feriennutzung, die dem Betreiberwohnen zugeordnet ist, zulässig.

Von einer Ausweisung nach § 10 BauNVO wurde abgesehen, da dieses gegenüber der zu erwartenden Nutzung als Pferdehof emissionsrechtlich Schutzansprüche auslösen würde, die eventuell nicht mehr einzuhalten sind. Grundsätzlich soll der Schutzanspruch gemäß einer Nutzung auf dem Land (Dorfgebiet) zulässigen bzw. zu duldenen Immission gewährleistet werden.

Die bestehende Wohnnutzung im früheren Gutshaus ist im Sinne einer Fremdkörperregelung zu berücksichtigen. Eine Ausweitung der Wohnnutzung durch Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ist mit Ausnahme eines funktional begründeten Betriebswohnens damit ausgeschlossen. Mit der Einschränkung auf die Erweiterung, Änderungen und Erneuerung bestehender Wohngebäude wird auf die Begrifflichkeit des § 1 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen. Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Mit der Baugebietsausweisung werden die mit Pflanzbindung belegten Bereiche (Randeingrünung) ausgespart, da hier praktisch keine baugebietstypischen Nutzungen mehr möglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert ausgewiesen, wobei ein gewisser Entwicklungsspielraum für kleinere Anbauten z.B. Terrassen oder angeschleppte Vordächer offengehalten wird. Ausgenommen von der Bestandsorientierung ist das Baufeld West. Hier ist eine zusätzliche Dacherrhöhung im Sinne der Angleichung an den Gebäudebestand möglich. In der Fernwirkung würde sich eine Anpassung an die Dachneigung wie in der Nachbarschaft nicht negativ bemerkbar machen. Um den unterordnenden Charakter gegenüber der nördlichen Hauptanlage weiterhin zu erhalten, soll im Gebiet eine geringe bauliche Dichte gesichert werden. Schließlich steigt dadurch auch der Grünflächenanteil. Angesichts der erforderlichen, aber auch schon bestehenden Nebenflächen (Nebenanlagen, Wege, Parkplätze) wird bei der Bestimmung der Überschreitung von § 19 Abs. 4 BauNVO nach oben abgewichen.

Die Angaben zur Grundfläche werden auf das eigentliche Gebäude sowie die nicht volumenhaltigen Anlagen wie z.B. Terrassen bezogen. In der Summe der Festsetzungen ist von einer kleinteiligen Bebauung auszugehen, in der der oben bereits erwähnte «grüne» (Erholungs-)Charakter erkennbar bleibt.

Aufgrund der guten Sichtbarkeit in der Landschaft wird die Firsthöhe mit Ausnahme des westlichen Gebäudes (s.o.) entsprechend dem Bestand festgelegt. Im Rahmen der bestandsbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten soll eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhe um lediglich maximal 0,5m zulässig sein.

Die Erhöhungen sind notwendig für einen im Zusammenhang mit einer optimierten Wärmedämmung stehenden höheren Dachaufbau. Weitere Überschreitungen sind nur im Zusammenhang mit Konstruktionen für nachträglich montierte PV-Anlagen zulässig.

Die Höhenfestsetzung erfolgt über die Angaben maximaler Firsthöhen. In der sensiblen Landschaftslage wird dies in Kombination mit der maximalen Anzahl der Geschosse als sinnvoller erachtet, als eine alleinige Regelung mit einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Errichtung zusätzlicher Gebäude ist durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ausgeschlossen. Eine wesentliche Erweiterung der Bestandsgebäude wird ausgeschlossen. Im Rahmen des Bestandschutzes sind jedoch geringfügige Erweiterungen möglich. Eine ergänzende Neubebauung ist mit der Planung nicht möglich.

Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise vorgesehen. In der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 22 m nicht überschritten werden.

Zusätzlich wird eine Grenzbebauung für das Baufeld West bei einer geschlossenen Fassade wie bei einer Doppelhaushälfte zugelassen. Vor dem Hintergrund einer ehemaligen sich nach Norden fortsetzenden jedoch um das Jahr 2014 durch den Eigentümer zurück gebauten Schweinstallanlage ist von der Bebauung lediglich der südliche Bereich der Schweinstallanlage als Grenzbebauung stehen geblieben.

Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sollen insbesondere bezüglich des Hauptmerkmals Dach in Farbe und Form eine eher regionaltypische einfache Bauausführung fördern. Aus diesem Grund werden symmetrische Dachformen und gedeckte Farben festgesetzt.

2.3 Grünflächen

Die Grünflächen bleiben bis auf die Anlage notwendiger Wege unversiegelt und dienen der Versickerung des anfallenden Regenwassers.

2.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>GR</i>	<i>Versiegelung* Planung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Versiegelung Veränderung</i>	
Sondergebiet: SO Ferien am Pferdehof	2.728 m ²	491 m ²	846 m ²	811 m ²	35 m ²
Versiegelung durch Wege, Nebenanlagen etc.					
Verkehrsfläche. bes. Zweckbest.	314 m ²		314 m ²	314 m ²	---
Grünfläche	470 m ²				---
Feuerlöschteich	477 m ²		477 m ²	477 m ²	---
Gesamtgebiet	3.989 m²		1.637 m²	1.602 m²	+ 35 m²

* unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO

2.5 Erschließungen

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße, an deren Ende eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingerichtet wird.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehru-fahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZWAR gewährleistet.

Für die Schmutzwasserableitung bestehen keine Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zur Zeit mittels abflussloser Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen mit Verrieselung. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit der Neuerrichtung einer vollbiologischen Kläranlage nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Niederschlagswasser wird derzeit versickert bzw. ergänzend zur Brauchwassernutzung in umgebauten Güllegruben mit insgesamt 400 m³ Fassungsvermögen gesammelt.

Die Löschwasserversorgung kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der vorhandene Brauchwasserspeicher dient gleichzeitig zur Löschwasserversorgung. Zudem besteht im Süden des Plangebiets ein Feuerlöschteich, der regelmäßig gewartet und kontrolliert wird.

Die Elektroversorgung ist über die bestehenden Anlagen des Versorgungsträgers sichergestellt.

Im Plangebiet wird die Abfallentsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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.

Wenn das Sammelfahrzeug für die Abfallentsorgung nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Bei einer weiteren Nutzung der vorhandenen Wendestelle für die Müllfahrzeuge müssen die Abfallbehälter zum jeweiligen Entsorgungstag an der Wendestelle als festgelegten Stellplatz bereitgestellt werden.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Planung dem Fortbestand eines Betriebs dient, liegt es nahe im räumlichen Umfeld die notwendige Erweiterung umzusetzen. Insofern beschränken sich die anderweitigen Planungsmöglichkeiten dann im Detail auf die verbindliche Bauleitplanung z.B. auf Maßnahmen zu Wirtschaftlichkeit, angemessener Bebauungsdichte, Ortsbild und Landschaftsbild. Eine Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Flächennutzungsplans statt.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.3 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus: Angesichts der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Belangen des Tourismus ist daher eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Mit dem Ausbau der Infrastruktur für den Reittourismus wird der Freizeitwert der Region verbessert und damit die Attraktivität des nach Kurortgesetz M-V zertifizierten Seebads Breege insgesamt gestärkt.

- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Bei dem innerhalb des Plangebiets liegenden Wald handelt es sich um von der Örtlichkeit abweichende Darstellung von Waldflächen. Der 30m-Waldabstand ist in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3(2) WAbstVO M-V (örtlich geprägter Waldabstand bei an Bestandsbebauung anschließende Gebäude) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes verhindert.
- Die *Belange des Natur- und Umweltschutzes*: Der Planbereich liegt als Siedlungssplitter im Außenbereich in einer von großflächigen Ackerschlägen bestimmten Landschaft. Schutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Randeingrünung der früheren Hofstelle (sowie die Windschutzpflanzung entlang der Zufahrtsstraße) stellen dabei markante Landschaftselemente in der ansonsten großflächig ausgeräumten Landschaft dar. Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb trotz der Siedlungsnutzung eine hohe Wertigkeit einzuräumen.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass das allgemeine Ziel einer Freihaltung der Landschaft von Bebauung angesichts der vor langer Zeit erfolgten Bebauung sowie der aktuell ausgeübten Nutzungen nicht mehr erreicht werden kann.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Bislang wird der Bereich von der Baurechtsbehörde als Außenbereich nach § 35 BauGB eingeschätzt, so dass mit der Bauleitplanung für die Eigentümer grundsätzlich Vorteile verbunden sind, da ihnen der Bebauungsplan gesichertes Baurecht verleiht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets sowie die der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke angemessen zu berücksichtigen. Dies schließt eine Rücksichtnahme auf temporäre Belastungen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub) ein.

Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh, März 2025

II UMWELTBERICHT

4 Einleitung

4.1 Allgemeine Angaben

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4(1) erstellt.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 29 „Breege Ausbau Teil 1“ der Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts der lokalen Bestandssituation und des geringen baulichen Umfangs der Planung sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die Umweltbetrachtung wird entsprechend der nach § 4 Abs.1 BauGB von den Behörden zu benennenden Belange ergänzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.