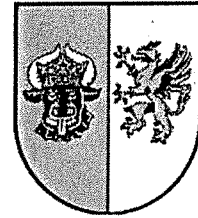


**2. Änderung und Ergänzung vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 16 „Kapitäns Häuser“
Gemeinde Breege**

**Während der Veröffentlichung vom 15.1.2024 bis zum
30.01.2024 mit veröffentlichte umweltrelevante
Stellungnahmen**

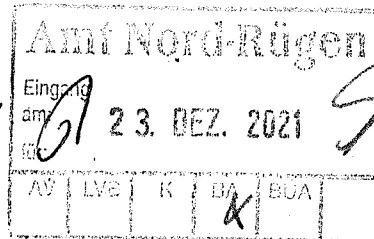

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
- BAU AMT -

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard



Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/497-3/97
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 21.12.21

**2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16
„Kapitänshäuser“ am Hafen in Breege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung mit Stand vom 18.10.2021 wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Unter Ziffer 1.4.3. werden Aussagen getroffen zur Lage des Plangebietes innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V.

Hier ist strikt zu unterscheiden zwischen naturschutzfachlichen Belangen und den Regelungen gemäß § 89 LWaG, welche für einen Bereich von 200m land – und seeseitig der Mittelwasserlinie gelten.

Diese Unterscheidung ist auch unter Ziffer 3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung / Belange des Natur- und Umweltschutzes zu treffen.

Aussagen zur Sturmflutgefährdung im Geltungsbereich des BBP werden als Hinweis unter Ziffer III.7 der Textlichen Festsetzungen (Teil B) und in Ziffer 1.4.5. der Begründung gemacht. Allerdings ist in Ziffer 1.4.5. der Begründung der BHW-Wert zu korrigieren, da dieser gemäß der seit 2012 geltenden Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit 2,10 m NHN in Ansatz zu bringen ist.

Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,10 m NHN entsprechen somit 1,95 m HN).

Vorausschauend sind nachstehende Fakten zur Hochwassergefährdung zu ergänzen:

Dem o.g. BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Neuerster Expertenmeinungen lassen jedoch einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme,

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-233
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in allen Planungen zu beachten ist.

Daraus ergibt sich nunmehr das Erfordernis für Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, die OK FF EG zwingend auf 2,10 m NHN in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) festzuschreiben, sofern die anstehenden Geländehöhen > 2,10 m NHN unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c). Gleichzeitig ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW zu gewährleisten.

Bei der Errichtung von elektrotechnischen und Abwasseranlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW ebenfalls zwingend zu beachten (z.B. Gebäude 6b). Das ausschließliche Abstellen auf Objektschutz sowie die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden der Situation nicht mehr gerecht.

Aufgrund der ufernahen Lage und der in einigen Baufeldern anstehenden geringen Geländehöhen sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO M-V notwendig. Derartige Schutzvorkehrungen sollen einerseits eine Gefährdung von Personen oder Sachwerten, sowohl auf den Bauherrn als auch auf Dritte bezogen, und andererseits etwaige nachfolgende Küstenschutzansprüche, welche durch öffentliche Mittel zu bewerkstelligen sind, ausschließen.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Neubebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen. Sollte dies ausnahmsweise nicht möglich sein (wie augenscheinlich auch im vorliegenden Fall infolge der natürlichen Geländehöhen), ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben. Dies sollen die Auflagen sicherstellen.

Die Planung ist zu überarbeiten und mir erneut vorzulegen.

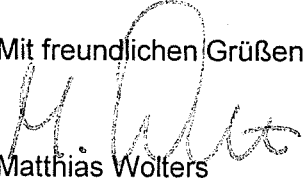
Altlasten, Boden und Naturschutz

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

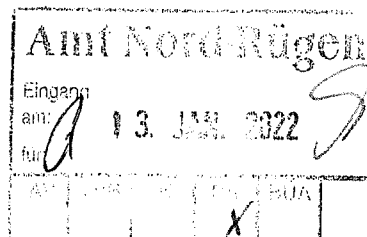
Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern

- Abt. Fischerei und Fischwirtschaft -



LALLF MV • Postfach 10 20 64 • 18003 Rostock

Amt Nord-Rügen
Sachgebiet Bauleitplanung
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard



Dienstgebäude: Thierfelder Str.18
18059 Rostock
Telefon: 0381 / 4035-0
Telefax: 0381 / 4035-730
Mail: abt.fischerei@lallf.mvnet.de
Web: www.lallf.de
Bearbeitet von: Dietmar Lill
Tel. Durchwahl: -711
E-Mail: dietmar.lill@lallf.mvnet.de
Aktenzeichen: 7305.4_710-1_2022-01
Ort, Datum: Rostock, 10.01.2022

Öffentliche Auslegung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen BP Nr. 16 „Kapitänshäuser“ am Hafen Breege

Ihre Bitte per E-Mail um Stellungnahme vom 16.November.2021, Frau B. Riedel

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorhaben nehme ich für das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei (LALLF) als obere Fischereibehörde Mecklenburg-Vorpommern wie folgt Stellung:

Stellungnahme

Nach Durchsicht der relevanten Unterlagen sind im Rahmen der Bebauungsplanung im Hafen Breege Eingriffe in den Breeger Bodden derart geplant, dass der vorgesehene Bereich für stationäre Boote und Schwimmpontons vergrößert werden soll.

Forderungen

1. Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 14 Abs. 1 Punkt 5 der KüVO M-V vom 28. November 2006 (GVOBl. M-V S. 843, zuletzt geändert am 06. Januar 2020, GVOBl. M-V S. 6) im Fischereibezirk „Gewässer zwischen Hiddensee und Rügen“.
2. Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 12 Abs.1 Punkt 5d im Laichschonbezirk Breeger Bodden nördlich der Saalsteine. Diese Information ist in die textlichen Festsetzungen (Teil B) Kapitel III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des BP Nr. 16, aufzunehmen.
3. Eingriffe in den Schilfgürtel (Gelege) des Breeger Bodden sind entsprechend § 3 Abs. 3 LFischG M-V vom 13. April 2005 (GVOBl. M-V S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2013 (BVOBl. M-V S. 404) auszuschließen.
4. Baumaßnahmen in Gewässernähe sind entsprechend der guten fachlichen Praxis so auszuführen, dass Einträge von wassergefährdenden Stoffen auszuschließen sind.
5. Mit Verweis auf § 3 Abs. 3 LFischG M-V ist nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen in das Hafenbecken einzuleiten.

Hauptsitz
Post: Postfach 10 20 64 18003 Rostock
Haus: Thierfelder Str. 18 18059 Rostock
Tel./Fax: (0381) 4035-0 / 4001510

Öffnungszeiten Abt. Fischerei:
Dienstag 9.00 bis 16:00 Uhr

Verkehrsverbindungen:
Straßenbahn: Linie 6
HBF ↔ Neuer Friedhof (HSt.: Dr.Lorenz-Weg)
PKW: Thierfelder Straße 18

Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs.1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://www.lallf.de/rechtliches/datenschutz/>

Hinweise

Falls durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der Fischbestände oder deren Reproduktionsbedingungen festgestellt wird, erfolgt vorsorglich der Hinweis auf mögliche Schadensersatzforderungen des Fischereiberechtigten gem. § 823 BGB.

Unter Einhaltung der Forderungen und gegebenen Hinweise bestehen aus fischereilicher und fischereirechtlicher Sicht keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Für eventuelle Rückfragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

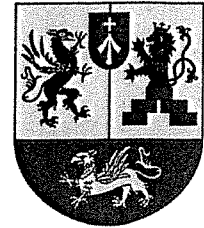
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dietmar Lill', written in a cursive style.

Dietmar Lill

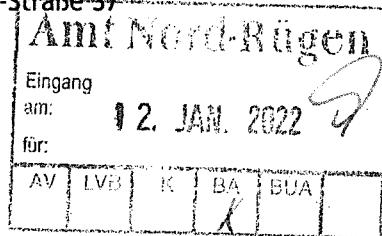
Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Breege
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 16. November 2021
Mein Zeichen: 511.140.02.10343.21
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung

Auskunft erteilt: Annett Albrecht
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2937
Telefon: 03831 357-442910
Fax: annett.albrecht@lk-vr.de
E-Mail:

Datum: 5. Januar 2022

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Kapitänshäuser" der Gemeinde Breege als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16. November 2021 (Posteingang: 16. November 2021) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : ohne mit Stand vom 18. Oktober 2021
- Begründung mit Stand vom 18. Oktober 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Breege plant den qualitativen und quantitativen Ausbau der bestehenden Ferienhausanlage im zulässigen Verfahren nach § 13a BauGB. Entsprechend der Begründung ist Ziel der Planung die Nachverdichtung auf baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungsbereich zur Absicherung einer bestehenden touristischen Nutzung durch Breitstellung der erforderlichen Infrastruktur (Mitarbeiterunterkünfte, zusätzliche Stellplatzausweisung) sowie die Ausweitung eines touristischen Angebots mit Ergänzung eines Außenschwimmbekens.

Im Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung mit Rechtskraft seit dem 5. März 2008 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Das Entwicklungsgebot i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

Die Flurangaben in der Begründung sind unvollständig. Die Angaben der Gemarkung und Flur fehlen.

Der Maßstab der Planzeichnung entspricht nicht der Maßstabsangabe 1:1.000 und ist zwingend anzupassen.

Ebenfalls fehlt die Bemaßung der Baufelder. Diese ist nachzuholen.

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Die auskragende Baugrenze zwischen den Gebäuden 6a und 6b ist nicht nachvollziehbar. Der Begründung sind keine Aussagen zu entnehmen. Hier sind Erklärungen vorzunehmen, wie und warum die Baugrenze so verlaufen soll. Die Begründung ist zwingend im Sinne der Planrechtfertigung zu ergänzen. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Entwurf mit Stand vom 15. Oktober 2021 ist für das Baufeld das Restaurant mit Außengastronomie vorgesehen.

Laut der textlichen Festsetzung (Teil B) im Punkt I.2.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, für welche Baufelder eine abweichende Bauweise gilt. Insoweit ist die Ergänzung der Planzeichnung und Planzeichenerklärung erforderlich.

Der textliche Teil B enthält unter Punkt II. Bauvorschriften zur Gestaltung. Hierbei handelt es sich um örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V. Der gesetzliche Bezug ist herzustellen.

Gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V durchlaufen örtliche Bauvorschriften die selben Verfahrensschritte wie die städtebauliche „Basis“-Satzung, d.h. die Gemeinde muss die örtlichen Bauvorschriften ebenfalls beschließen. Dies kann in einem einheitlichen Satzungsbeschluss erfolgen. Aus den Verfahrensunterlagen und dem Satzungsbeschluss muss aber erkennbar sein, dass die Gemeinde zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift beschließt. Der Erlass örtlicher Bauvorschriften erfolgt gemäß § 86 LBauO M-V. Der Bezug ist in den textlichen Festsetzungen herzustellen.

Die Präambel ist um den Beschluss zu den örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen.

Die Überschreitung der Traufhöhe für einzelne Bauteile lässt eine Dachlandschaft zu, die untypisch für den Breeger Hafen ist (vgl. Ansicht GeoPort und googlemap). Die Festsetzungen zur Traufhöhe sollten von der Gemeinde Breege einer nochmaligen Prüfung unterzogen werden.

Für das „GFL 1“ fehlt die Begründung.

In der Planzeichnung und Planzeichenerklärung wurde eine Umgrenzung von Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In den Planunterlagen ist nicht nachvollziehbar, welche Sicherungsmaßnahmen das sein sollen. Die dazugehörige textliche Festsetzung sowie die Erklärung innerhalb der Begründung fehlen.

Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

Die in der Praxis übliche Form einer Satzung über einen Bebauungsplan besteht aus einem einzigen Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind. Die hier gewählte Form erschwert die Handhabung der Satzung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit bei. Vor Ausfertigung der Satzung sind die einzelnen Blätter zu einem einzigen Plan zusammenzuführen oder zumindest untrennbar miteinander zu verbinden. Zuvor sind die Unterlagen um die Verfahrensvermerke zu ergänzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine einheitliche gesetzliche Zitierweise innerhalb der Satzung mit Planzeichnungserklärung und textlichen Festsetzungen, sowie in der Begründung zu achten ist.

Umweltschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch ein ausreichender Immissionsschutz. § 50 des BImSchG fordert u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die

ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorliegend geplante Tiefgarage sowie die Stellflächen führen zu einer Zunahme des Verkehrslärms, welcher zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen könnten.

Der Planungsträger sollte auf der Grundlage der DIN 18005/1, Ausgabe Juli 2002, von einem fachkundigen Ingenieurbüro eine Schallprognose erarbeiten lassen und diese den Planungsunterlagen beifügen. Ergibt die Prognose, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, dann sind diese im Zeichnungs- und im Textteil festzusetzen.

Wasserwirtschaft

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehen aus wasserrechtlicher Sicht weiterhin keine Bedenken. Verwiesen wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Kapitänhäuser" der Gemeinde Breege - Vorentwurfsexemplar (Planfassung vom 28.07.2007) vom 13. Juli 2007, die ebenfalls ihre Gültigkeit behält.

Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung (Tiefgarage) ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Genehmigung zu beantragen.

Für die Einleitung von gering verschmutztem Niederschlagswasser in den Großen Jasmunder Bodden (Gewässer I. Ordnung) ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim StALU Vorpommern, Dezernat 42, zu beantragen.

Naturschutz

Grundsätzlich bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken entgegen der o. g. Planung.

Hinweis

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.2) Grünordnungsmaßnahmen ist als Erhaltungsgebot für Obstbäume die Pflanzqualität auf 10-12 cm zu korrigieren. Dort ist als Stammumfang für Obstbäume 10-2 cm aufgeführt.

Denkmalschutz

Baudenkmale

Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Bodendenkmale

Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu

berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle betroffenen und angrenzenden Flurstücke richtig dargestellt und bezeichnet werden. Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen und -nummern.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.

Zur Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:

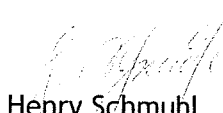
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Begründung

Unter dem Punkt 1.1.1) „Geltungsbereich/Umfang der Änderungen“ ist die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter

Riedel, Birgit

Von:

Gesendet:

Montag, 29. November 2021 12:01

An:

Riedel, Birgit

Betreff: Äußerung zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitänshäuser“ im Hafen Breege

Sehr geehrte Frau Riedel,

da wir (Hochzeitsberg 19 und 17) unmittelbare Anwohner der Anlage sind, für die nun die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veröffentlicht wurde, möchten wir, wie bereits in unserem persönlichen Gespräch angekündigt, diesbezüglich auf ein paar aus unserer Sicht relevanten Dinge hinweisen:

1. Derzeit erfolgt der Zugang zum Hochzeitsberg 19 über eine Treppe nördlich des Hauses (Flurstück 358/3) zum Flurstück 351/3. Auf den Planzeichnungen ist am Auslauf der Treppe ein Grünstreifen eingezeichnet. Eine Zuwegung zum Haus Hochzeitsberg 19 (Wege- und Leitungsrecht) südlich des Gebäudes 1 über die vorhandene Treppe ist weiterhin zwingend notwendig.
2. Derzeit parken die Autos überwiegend auf den Flächen zwischen den Häusern der Ferienanlage. Diese Parkplätze sollen offenbar verschwinden. Für das geplante öffentlich zugängliche Wellnessgebäude samt Außenschwimmbaden werden sicherlich mehr Parkplätze benötigt als lediglich für die Übernachtungsgäste der Ferienanlage. Hier erwarten wir ausreichend Stellplätze, um das Parken von Urlaubern und Gästen des Wellnessbereichs/Außenschwimmbadens vor unserer Toreinfahrt zu verhindern.
3. Hinsichtlich des geplanten Außenschwimmbadens muss sichergestellt sein, dass Geruchsemissionen (Chlor) vermieden werden. Auch die Anlage eines Müllplatzes sollte aufgrund der erwarteten Geruchsbelästigung mit entsprechendem Abstand zu unserem Grundstück erfolgen.
4. Die geplante Tiefgarage ist nach Osten hin (zur geplanten Rezeption) geöffnet geplant (und damit genau in Richtung unseres Grundstücks). Die Resonanz von Motorengeräuschen in einer Tiefgarage und die damit verbundenen Lärmemissionen sind deutlich höher als bei unüberdachten Stellplätzen. Hier ist, insbesondere für die Einhaltung der restriktiveren Grenzwerte in den Nachtstunden, entsprechend für ausreichenden Lärmschutz Sorge zu tragen. Ebenso ist für eine Belüftung der Tiefgarage in mehrere Richtungen zu sorgen, damit die Abgase nicht ausschließlich in Richtung Osten entweichen.
5. Baumbepflanzung sollen nicht zu dicht an der Grundstücksgrenze erfolgen.

Für Absprachen bzw. Rückfragen können Sie mich jederzeit kontaktieren.
Ich wünsche Ihnen eine schöne und besinnliche Adventszeit.

Mit freundlichen Grüßen

