

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 2014033
hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Breege

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 16 „Kapitänshäuser“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzung

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Kapitänhäuser“, Gemeinde Ostseebad Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	3
1.1) Allgemeines	3
1.1.1) Geltungsbereich / Umfang der Änderungen	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Ziele der Planung	3
1.3) Planerische Vorgaben	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2) Zustand von Natur und Umwelt	5
1.4.3) Überflutungsgebiet Breeger Bodden / Sturmflutschutz	6
1.4.4) Bundeswasserstraße	6
1.4.5) Fischereibezirk	7
2) Städtebauliche Planung	8
2.1) Nutzungskonzept	8
2.2) Festsetzungen	9
2.3) Flächenbilanz	10
2.4) Erschließung	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	10
2.4.2) Ver- und Entsorgung	10
3) Auswirkungen	12
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	12
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen	13
3.2.1) Allgemeines / Methoden	13
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	13
3.2.3) Schalltechnische Untersuchung,	14
3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..	17
3.2.5) Maßnahmen	17
3.2.6) Eingriffsbewertung	17
3.2.7) Zusammenfassung	18

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Umfang der Änderungen

Die Planung besteht aus einem Änderungsbereich und einem Ergänzungsbereich.

Die Änderungen umfassen Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Kapitäns Häuser“ im Stand der 1. Änderung mit einer Plangebietsfläche von gut 0,9 ha. Die Änderungen erstrecken sich auf folgende einzelne, räumlich bzw. inhaltlich begrenzte Festsetzungen:

In der Planzeichnung werden geändert (Teilbereiche des Fl.-St. 352/3, Gemeinde/Gemarkung Breege, Flur 1):

- Im Bereich des Hafens wird das Baugebiet (d.h. die Landfläche) um 134 qm zulasten der Wasserfläche des Hafenbeckens ausgeweitet, bei der Fläche handelt es sich die um bereits teilweise aufgefüllte Fläche einer früheren Slipanlage, zusätzlich wird die Liegefläche für ein Gastronomieschiff erweitert;
- Im Bereich des Gebäudes 6 (Wellness und Gastronomie) wird ein 20 / 12 m messendes zusätzliches Baufeld für das geplante Außenschwimmbad inklusive Liegeterrasse ergänzt (als Gebäude 6b mit GR 300 qm und FH 4,0 m HN).

Der Ergänzungsbereich umfasst die im Nordwesten an den Bebauungsplan angrenzenden Flurstücke 349/2, 349/3, 366/1, 366/2 (teilw.), 328/27, 328/28 sowie 328/38 (teilw. ehem. Wohnhaus Dorfstraße 21a/b), 328/55, 365/3, 365/4, 365/5, 365/8, 365/9, und 365/3, alle Gemeinde / Gemarkung Breege, Flur 1, die vom Vorhabenträger inzwischen erworben werden konnten.

- Im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude 1 sollen zusätzliche Stellplätze entstehen im Bereich des abzureißenden Doppelhauses;
- Im neu zu entwickelnden Gebäude 7 soll das Mitarbeiterwohnen untergebracht werden.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stand der 1. Änderung (Fassung vom 05.02.2013, Stand 10.02.2014). Die Flurstücksgrenzen wurden mit einem dem aktuellen Flurkartenauszug (ALKIS) abgeglichen und sofern erforderlich fortgeschrieben / aktualisiert.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungsbereich Flächen nachverdichtet und wieder nutzbar gemacht werden. Ziel ist die Absicherung einer bestehenden touristischen Nutzung durch Bereitstellung der nachgeordneten Infrastruktur (Mitarbeiterunterkünfte, zusätzlicher Stellplatzausweisungen) sowie eine Ausweitung eines Touristischen Angebotes inklusive Auslagerung des Schwimmbekens sowie die Optimierung von Funktionsabläufen im Freibereich.

Mit der Überplanung soll

- den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- den Belangen der örtlichen Wirtschaft entsprochen werden,
- das Infrastrukturangebot einer für die öffentliche Nutzung geeigneten Wellnessgebäudes an zentraler Stelle ausgeweitet werden
- mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (eine ungeordnete Ansammlung von

- durch Entwicklung eines vorgeprägten, erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es werden keine UVP-pflichtigen Nutzungen zugelassen. Angesichts der innerörtlichen Lage der Vorhaben, der Vorprägung und des bestehenden Baurechts sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, dass die Schutzziele der Natura-2000 Gebiete betroffen sein könnten. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wird der Grenzwert des § 13a BauGB von maximal 20.000 m² zulässiger Grundfläche bei weitem nicht erreicht.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Solche Betriebe sind in der Gemeinde sowie den Nachbargemeinden nicht vorhanden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege wird im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Das Gemeindegebiet Breege ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Hafen ist als Symbol verzeichnet.

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

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, sowohl in den vor- als auch in den nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden (3.1.4 (1) RREP VP). Landwirtschaftliche Flächen gemäß Feldblockkataster M-V sind von der Planung nur in geringem Umfang betroffen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dar. Die Entwicklung der Planung aus dem FNP nach § 8 BauGB wurde bereits mit der Ursprungsfassung dargestellt.

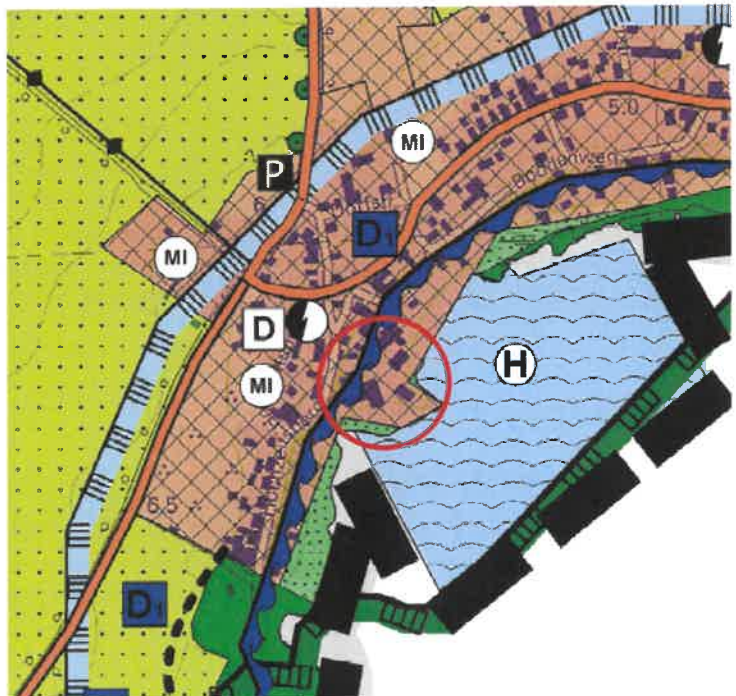


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Bereich der 2. Änderung (roter Kreis), Ausschnitt ohne Maßstab

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage, im Plangebiet besteht die Ferienanlage „Kapitäns Häuser“. Die Ferienanlage verfügt über Restaurant und Schwimmbad. Die Änderungsgebiete liegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 „Kapitäns Häuser“. Die südliche am Bodden gelegene Fläche wird als Parkplatz genutzt.

Die Lage des Ergänzungsbereich ist planungsrechtlich im Innenbereich und ist dementsprechend durch Biotoptypen des Siedlungsbereichs. Für den Ergänzungsbereich grenzen im Westen, Norden und Süden Verkehrsflächen bzw. weitere Siedlungsflächen an. 1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Wegen der geringen Höhenlage des Gebiets (ansteigend von 0,8 m HN im Süden auf über 3,0 m HN im Westen) ist der südliche Bereich des Plangebiets überflutungsgefährdet (vgl. 1.4.5). Die Gebäude im tiefliegenden südlichen Bereich stehen erhöht auf Warften auf einer Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 2,0 m HN.



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des rechtskräftigen Plangebiets (rot) und Ergänzungsbereich (weiß), (Quelle Luftbild:www.umweltkarten mv)

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs. Lediglich der Uferbereich zwischen Bebauung und Bodden im Süden des Plangebiets liegt außerhalb des nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichs, wobei nicht abschließend eingeschätzt werden kann, ob diese Flächen wegen ihrer intensiven Nutzung (flächig versiegelter Parkplatz, intensiv genutzte Liegewiese mit Grillplatz) als bebauungsakzessorische Flächen noch dem Innenbereich zuzurechnen oder bereits als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen sind.

1.4.2) Zustand von Natur und Umwelt

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 140 m zum Natura 2000 Gebiet FFH DE 1446-302 sowie in einer Entfernung von 35 m zum SPA Binnenbodden von Rügen. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der Schutzgebiete wurde im Rahmen der Planaufstellung nachgewiesen. Die Ergänzungsbereiche liegen weiter von den Schutzziele nach Norden entfernt und im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Biotop nach § 20 LNatG M-V

Das Schilfufer entlang des Breeger Boddens ist angesichts der Biotopausstattung als Biotop gemäß § 20 LNatG M-V geschützt (Nr. 0722 im Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen). Weiterhin ist der gesamte Breeger Bodden unter der Nr. 7760 (Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen) als Biotop gem. § 20 LNatG M-V geschützt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht erreicht oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen in Fischereihäfen bzw. in öffentlichen Häfen.

Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nicht bekannt und insbesondere in den topographisch tieferliegenden Bereichen des Plangebiets nicht zu erwarten.

1.4.3) Überflutungsgebiet Breeger Bodden / Sturmflutschutz

Das Plangebiet liegt im Küstenschutzstreifen nach gemäß § 89 LWaG MV, welcher für einen Bereich von 200m land- und seeseitig der Mittelwasserlinie gilt, und im Überflutungsgebiet des Breeger Boddens. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Dem 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, 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. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist daher bei einer Neubebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen.

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.

1.4.4) Bundeswasserstraße

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung (ssG) einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Im Bereich der Gebäude 6a und 6b (Außenschwimmbad inklusive Liegeterrasse) werden daher strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigungen einschließlich Liegenschaftsregelung vom WSA Ostsee erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Außerdem erfolgt spätestens mit der Entfernung des Bewuchses in dem als Wasserfläche (Planzeichnung zum geänderten Entwurf der 2. Änderung zum o. g. Bebauungsplan) dargestellten Areal westlich des Holzsteges eine Aufweitung der Bundeswasserstraße, verbunden mit einem gesetzlichen Eigentumsübergang.

Für die anschließende bauliche Inanspruchnahme wird eine privatrechtliche Liegenschaftsregelung erforderlich. Eine dingliche Belastung oder 'öffentlich-rechtliche Baulast (Abstandsfläche) über die Bundeswasserstraße wird durch die Bundeswasserstraßenverwaltung nicht unterstützt. Der Träger des Vorhabens sollte sich über die mit der Gewässeraufweitung auf sein Vorhaben erstreckenden Folgen vorab informieren. Die Aussage zur Abstandsfläche gilt sinngemäß auch für das Gebäude mit dem integrierten Pool.

Beim WSA Ostsee wurde bereits ein Antrag auf strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung für die „Kapitänhäuser Breege - Ufersicherung und Nassbaggerung im Bereich der ehemaligen Slipanlage im Hafen Breege“ durch den Vorhabenträger gestellt.

1.4.5) Fischereibezirk

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“. Das Vorhabengebiet befindet sich nach § 12 Abs. 1 Punkt 5d im östlichsten Bereich im Laichschonbezirk Breeger Bodden nördlich der Saalsteine. 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. Baumaßnahmen in Gewässernähe sind entsprechend der guten fachlichen Praxis so auszuführen, dass Einträge von wassergefährdenden Stoffen auszuschließen sind. Mit Verweis auf § 3 Abs. 3 LFischG M-V ist nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen in das Hafenbecken einzuleiten.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung werden die bestehende Nutzungsoptionen insgesamt ergänzt. Die Planung sieht einen qualitativen und quantitativen Ausbau der Ferienanlage vor. Hierzu gehört neben der Erweiterung der Bausubstanz auch die Verbesserung des saisonverlängernden Infrastrukturangebots.

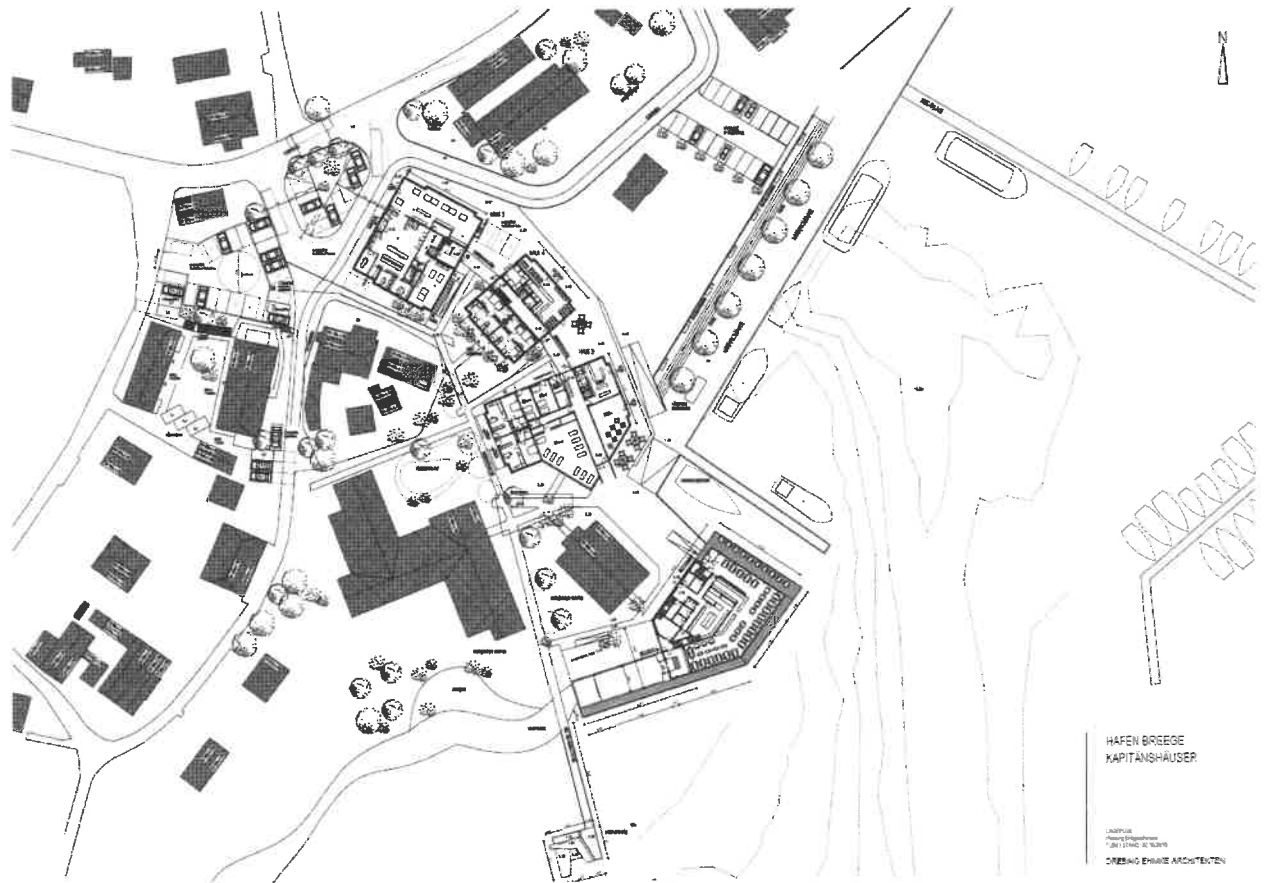


Abbildung 3: Nutzungskonzept, Entwurf Drebing Ehmke Architekten, 2015

Im Änderungsbereich soll die ursprünglich vorgesehene Wellnesseinrichtung auf der Basis des bestehenden Baurechts umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird zugleich ein Außenschwimmbaden ergänzt, das mit der Längsseite an den Bodden herangerückt wird. Schon die Ursprungsplanung sah die Errichtung eines Schwimmbadens seinerzeit allerdings im Wellnessgebäude vor. Aus den mittlerweile gewachsenen höheren Platz- und Qualitätsansprüchen ergibt sich die Notwendigkeit, den Schwimmbereich gesondert darzustellen und damit die Möglichkeit im Gebäude zusätzliche Angebote machen zu können. Wellnessbereich und Schwimmbaden werden mit einer Schwimmschleuse mit einander verbunden, sodass man vom Inneren des Wellnessgebäudes in das Außenbad gelangen kann, ohne das Wasser verlassen zu müssen.

Auf den Nord-/Ostseiten der Wellnesseinrichtung wird die Erreichbarkeit der Anlage durch eine Aufweitung der Kaianlage insofern optimiert, als nunmehr Restaurant- und Wellnessnutzungen getrennt von außen zugänglich sind. Zusätzlich wird durch das erweiterte Platzangebot die Anlieferung erleichtert.

Als Ergebnis der Planung werden die Errichtung eines Rezeptions- und Parkplatzes sowie von Mitarbeiterunterkünften im Nordwesten im Anschluss an den bisherigen Geltungsbereich angestrebt. Für die Herstellung des Rezeptions-/ Parkplatzes ist es notwendig, das leerstehende Bestandsgebäude

Dorfstraße 21 a) und b) zurückzubauen.

2.2) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs.3 BauGB sind in Bereichen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger zuvor vertraglich verpflichtet hat.

Der Geltungsbereich wird weiterhin als Sondergebiet Kapitänshäuser nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung werden

- Flächen für die Errichtung von Freizeitgestaltung (Schwimmbecken),
- Wohnungen für Personen, die im Plangebiet ansässigen Betrieben tätig sind und
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

geplant. Diese Nutzungen sind schon Bestandteil des Zulassungskatalog der Ursprungsplanung, der auf die Erweiterungsplanung übertragen wird. Das Mitarbeiterwohnen soll auf den Personenkreis erweitert werden, der im Hafengebiet für den Vorhabenträger tätig ist. Eine Erweiterung über den Geltungsbereich des Plans ist notwendig, weil zum Betrieb des Vorhabenträgers auch Anlagen außerhalb des Plangebiets liegen und auch andere Gewerbebetriebe im Ort für Mitarbeiter Wohnungen anmieten können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Einschrieb in die als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksflächen (Baufenster) gekennzeichnet. Diese Systematik wird für die 2.Änderung und Ergänzung beibehalten. Als Orientierungswerte dienen für das Baufenster 7 die Obergrenze für Mischgebiete, was in der Ortslage als angemessen angesehen wird.

Die Angabe einer Gebäudehöhe für das Außenbecken (Baufenster 6b) beruht auf der Notwendigkeit, einerseits eine überflutungssichere Anlage zu errichten und andererseits einer baulichen Sicherung der Anlage im Winter, wenn das Becken mit einem beweglichen Glasdach versehen wird.

Höhenbezugssystem

Die Höhenangaben für die Ursprungsfassung wurden im *Höhensystem Normalhöhen*, bezogen auf den Kronstädter Pegel HN angegeben. Das Höhensystem im Bereich der 2.Änderung ist das Höhenbezugssystem *Höhen über Normalhöhen-Null* (NHN). Das NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V (und liegt im Regelfall 15cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau).

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Es entstehen zwei zusätzliche Baufenster, und zwar Gebäude 6b (Schwimmbecken) und Gebäude 7 (Mitarbeiterunterkünfte). Zusätzliche Kennzeichnungen beziehen sich auf Stellplatzflächen, die zur Unterscheidung der Ursprungsplanung rot gestrichelt dargestellt sind.

Die Baufensterausweisung für das Mitarbeiterwohnen resultiert vorhabenbezogen aus einem vorliegenden Entwurf, der im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorliegt. Die als überbaubar gekennzeichneten Flächen sind etwas großzügiger ausgewiesen, sodass in der Umsetzung geringfügige Änderungen vorgenommen werden können.

Im Hafengebiet soll der für Bereich für stationäre Boote und Schwimmpontons verlängert werden. Z.Zt. ist der Vorhabenträger in Verhandlungen für einen Traditionssegler, der in diesem Bereich anlegen könnte. Dessen Ausmaße beträgt über Deck 30m.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden um eine Festsetzung zur Begrünung von Freiflächen, die mit einer Tiefgarage unterbaut sind, ergänzt. Diese Maßnahme dient einerseits dem Mikroklima

sowie einem verzögerten Ablauf des Regenwassers und wird allgemein als Aufwertung der Nachbarschaft angesehen.

2.3) Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird sich auf Ebene der Baugebiete mit der Planung nicht verändern. Die zukünftigen Baugebietsflächen sind bereits Bestandteil der intensiv genutzten Siedlungsfläche.

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

	Ursprungsplanung	2.Änder/Erg.	Bestand	neu
Sondergebiete	8.643 qm			
Biotop	18 qm			
Wasserflächen	666 qm			
Plangebiet insgesamt	9.327 qm	+ 751 qm		10.078 qm

Nunmehr ist eine bauliche Nutzung in folgendem Umfang zulässig:

	Ursprungsplanung	Versiegelung	2.Änder/Erg.	neu
Gebäude 1	600 qm GR			
Gebäude 2, 3	1.300 qm GR			
Gebäude 4	310 qm GR			
Gebäude 5	1.300 qm GR			
Gebäude 6a	620 qm GR			
Gebäude 6b		78 qm	+300 qm GR	+ 222 qm
Gebäude 7		88 qm	+315 qm GR	+ 227 qm
Gebäude insgesamt	4.130 qm GR		+615 qm GR	+ 449 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über örtliche Verkehrssystem erschlossen.

Der südöstliche Änderungsbereich für „stationäre Boote und Schwimmponton“ kann jedoch nicht vom gemeindlichen Bootssteg von Osten aus betreten / beliefert werden, da die Errichtung des Bootsstegs ausschließlich für die Fischer und mit Mitteln der EU gefördert wurde. Eine Benutzung (Betreten, Beladen etc.) der Schiffe des Vorhabenträgers kann ausschließlich von der Westmole (Eigentum des Vorhabenträgers) aus erfolgen. Ergänzend wird dies in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und trinkwasserversorgungsmäßig erschlossen. Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen. Zur Entscheidung mit welchen Maßgaben die Anschlüsse des geplanten Schwimmbeckens erfolgen können, sind noch konkrete Angaben zu den Wasserbedarfsmengen, Schmutzwassereinleitmengen und Schmutzwasserinhaltsstoffen (u. a. Desinfektionsmittel) erforderlich. Besonderen vertraglichen Regelungen bedarf es bezüglich den Wasserfüllmengen u. -zeiten für das Schwimmbecken und den entsprechenden Abwassereinleitmengen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserwassertechnisch erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Ortes (mit Pumpstation im Breeger Hafen). Die Einleitung von Filterspülwasser aus der Wasseraufbereitungsanlage des bereits ursprünglich geplanten Schwimmbads in die öffentlichen Abwasseranlagen bedarf der Indirekteinleitergenehmigung.

Niederschlagswasserentsorgung

Zur Schaffung geordneter Verhältnisse zur Niederschlagswasserentsorgung in der Gemeinde befindet sich der ZWAR in Abstimmung mit der der Gemeinde. Ziel ist die Entwicklung eines Niederschlagswasserentsorgungskonzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers auch im Plangebiet bzw. Hafengebiete. Der Vorhabenträger der vorliegenden Planung hat eine finanzielle Beteiligung bei der Umsetzung zugesichert.

Derzeit bestehen in Breege, insbesondere im Bereich des Hafengebietes Niederschlagswasserentsorgungsanlagen, deren Rechtsträgerschaft laut Zweckverband (ZWAR) nicht eindeutig geklärt ist. Das Konzept und die Klärung der erforderlichen Rechtsgrundlagen (u. a. auch der Einleitgenehmigung in den Bodden) sind Voraussetzung zur Beurteilung und Genehmigung von weiteren Anschlüssen an den bestehenden Anlagen.

Für die Grundstücke, auf denen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer zu bauen und nach Fertigstellung dem ZWAR zu übergeben. Diese Anlagen werden dann vom ZWAR betrieben. Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

Unmittelbar in Bezug auf die vorliegende Planung ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Versiegelungen geschaffen werden, da die zukünftig bebaubaren Flächen auch heute schon versiegelt sind.

Löschwasserversorgung

Nach Stellungnahme des Zweckverbandes ZWAR kann die Löschwasserversorgung über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Löschwasser soll zukünftig im angrenzenden Hafen entnommen werden. Eine entsprechende Entnahmeeinrichtung im Hafen ist unter finanzieller Beteiligung des Vorhabenträgers und Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde vorgesehen.

Stromversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Stromnetz der e.dis AG.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasleitung der EWE Netz GmbH ist gemäß Konzessionsvertrag möglich. Bei der Herstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. durchgeführt werden können.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Da sich die Planung auf baulich vorgegenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang bezieht, erfüllt die Planung hier die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs behalten die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange der Ursprungsplanung ihre Gültigkeit:

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesicht der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum (gemäß RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Mit dem Ausbau des touristischen Angebots (Wellnessgebäude) wird die Attraktivität des nach Kurortgesetz M-V zertifizierten Seebads Breege gestärkt. Hierzu gehört sowohl die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots als auch der Ausbau der touristischen Angebote. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- *Die Belange der Wirtschaft,* insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15). Der Tourismus als Hauptwirtschaftszweig in der Gemeinde Ostseebad Breege wird durch das Wellnessgebäude um ein Angebot mit hohem Alleinstellungsmerkmal erweitert. Die Investition wird dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Feinanlage langfristig zu sichern.
- *Die Belange des Natur- und Umweltschutzes:* Der Planbereich liegt innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V sowie in der Nähe zu Schutzgebieten nach internationalem Recht, umfasst jedoch weitestgehend den nach § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich der Ortslage Breege. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets ist zu berücksichtigen [vgl. § 1a Abs.2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung]. Über das Maß derzeitiger, durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird weder durch das Schwimmbecken noch das Mitarbeitergebäude beeinträchtigt, da sich die Gebäude dem Zusammenhang der Bebauung des Ortes unterordnet.
- *Die Belange des Küstenschutzes:* Der Planbereich liegt innerhalb des 200 Meterstreifens land- und seewärts von der Mittelwasserlinie gemäß § 89 LWaG M-V. Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist. Über das Maß derzeitiger, durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- *Die Belange der Baukultur,* insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes: Der sensible Landschaftsraum im Übergang vom Siedlungsbereich Breege zum Bodden bedarf einer besonderen

Sorgfalt bei der Einordnung neuer Bebauung. Das Schwimmbecken wird als untergeordneter Gebäudekörper zum Solitärbaukörper (Wellness) den für das Ortsbild wichtigen Aufenthaltsbereich Hafen gemeinsam prägen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Angesichts der geringen Größe der Ergänzung bzw. der bereits bestehenden Verkehre bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering. Das Verkehrsaufkommen ändert sich insgesamt nicht erheblich.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1) Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Ergänzung mit Gebäuden und Erschließungsanlagen (Stellplätze / Ausweitung der Bewegungsfläche im Hafen) um 404 qm geringfügig zunehmen. Es handelt sich um teilversiegelte und anthropogen vorgenutzte Flächen. Angesichts eines mehrseitigen Anschlusses an das bestehende Ortslage werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet Bestandteil der Ortslage ist und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Plangebiet zu einer geringen Intensivierung der Nutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen und zulässigen Nutzungen, so dass keine Konflikte erkennbar sind. Durch die Planung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der Freiflächen) entsprechen allgemein innerörtlichen Geräuschen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden
Fläche	Die Flächen werden als Siedlungsflächen genutzt (Parkplatz, Wohnbebauung) und als Hafenbecken mit Slipanlage. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche dargestellt
Wasser	Im Plangebiet ist keine Gewässer vorhanden, angrenzend liegt der Breeger Bodden, Lage im Überflutungsgebiets des Breeger Boddens.

	Grundwasserleiter bedeckt durch Versiegelung
WRRL	--
Klima/Luft	Der Siedlungszusammenhang nimmt keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Das gut durchlüftete Plangebiet weist keine nennenswerten Belastungen durch Gewerbe (Windverfrachtung) oder Verkehr auf.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p>Durch die innerörtliche Lage bietet der Änderungsbereich v.a. sog. Allerweltsarten / Kulturfolger einen geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Vögel:</i> Der geringe Gehölzbestand bietet vor allem Generalisten einen Lebensraum.</p> <p><i>Fledermäuse:</i> Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Im Plangebiet bestehen weder ungenutzte Gebäude noch größere Altbäume.</p> <p><i>Reptilien:</i> Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der anthropogenen Nutzung im Plangebiet nicht zu vermuten</p> <p><i>Amphibien:</i> Streng geschützte Amphibien sind aufgrund der Biotopausstattung bzw. anthropogenen Nutzung im Plangebiet im Plangebiet nicht zu vermuten.</p> <p>Angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich ist eine Baumgruppe als „Naturnahes Feldgehölz“ (RUE00723, Jahr der Kartierung 1996) kartiert, was jedoch auf Grund der allseitigen Umgebungsbebauung und der Lage auf der Straße „Hochzeitsberg“ nicht mehr sein kann.</p>
Landschaft	Für den Siedlungsraum ist keine Landschaftsbildbezeichnung vergeben Die Landschaftsbildbewertung wird als „hoch bis sehr hoch“ bezeichnet Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch umgebende Wohngebiete siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine natürliche erholungsrelevante Struktur.</p> <p>Infrastrukturkosten: Das Plangebiet ist erschlossen. Wegen der Lage im bestehenden Siedlungsbereich;</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

3.2.3) Schalltechnische Untersuchung,

Die Hotel- und Ferienwohnanlage „Kapitänshäuser“ soll planmäßig baulich erneuert bzw. verändert werden. Hiermit geht eine veränderte Emissionssituation einher, für die ein schalltechnischer Nachweis beauftragt wurde, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Die vertiefenden schalltechnischen Berechnungen finden sich im Gutachten. Im Folgenden werden die berücksichtigten Emissionsquellen und das Ergebnis des Gutachtens zusammengefasst.

Allgemeine Aufgabestellung für die Erstellung des Gutachtens

Der Autoverkehr im Innenbereich der Anlage soll nahezu gänzlich vermieden werden. Hinzu kommt

die Neusortierung der Kfz-Außenstellplätze. Diese sollen von ihrer Nutzung her in reine An- und Abreisestellplätze umgewandelt werden. Darüber hinaus sind ein Außenpool mit Liegewiese im südlichen Bereich sowie der Außenbereich einer Gastronomie („Gastro-Schiff“), die in diesen Bereich verlagert werden soll, schalltechnisch zu betrachten. Eine ursprünglich vorgesehene Errichtung einer Tiefgarage unter dem projektierten Mitarbeiterwohnen (Ergänzungsbereich) wird mit der Planung nicht weiterverfolgt, da von der Gemeinde die mit der Tiefgarage erwartete Baumasse in der Hanglage als zu massiv für die Örtlichkeit angesehen wird.

Kurzzeitparken (Ergänzungsbereich Kurzzeitparken / Pkt. 6.2.2 des Gutachtens)

Für die an- und abreisenden Gäste werden planmäßig 8 Kurzzeitstellplätze („Wechselparkplatz“) westlich des Haus 5 bei der Rezeption eingerichtet. An Spitzentagen ist mit einem Wechsel von 30% der Gäste zu rechnen. Diese Zahl wurde bei Vollaustattung der 77 Wohneinheiten (Appartements und Hotelzimmer) zum Ansatz gebracht, womit 92 Gesamtstellplatzbewegungen zu berücksichtigen sind (der Versehrtenparkplatz wurde als vollwertiger Stellplatz berücksichtigt). Die An- und Abreisen finden ausschließlich zur Tagzeit statt.

Anlieferung LKW (Gebäude 6a / Pkt. 6.2.3 des Gutachtens)

In der Hauptsaison wird die Anlage maximal dreimal täglich mit Lebensmitteln und Wäschelieferungen versorgt. Hierfür werden sowohl Lieferwagen der sog. „Sprinterklasse“ als auch 7,5t-LKW eingesetzt. Für den schallungünstigen Fall wird hier von einer ausnahmslosen 3-maligen Anlieferung täglich durch LKW ausgegangen. Die Anfahrt wird gemäß LKW-Lärmstudie mit $LWA', 1h = 63 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Als Maximalpegel werden das Anlassen der LKW (100 dB(A)), Türenschlagen (100 dB(A)) und das Entlüften der Bremssysteme (108 dB(A)) zum Ansatz gebracht. Weiterhin wird schallungünstig angenommen, dass die LKW-Motoren während der Entladung laufen, so dass für einen Zeitraum von 90 Minuten der Leerlauf mit 94 dB(A) Schalleistung berücksichtigt wird. Die insgesamt 90-minütige Entladung der LKW (30 Minuten je LKW) findet mit Hilfe von Handhubwagen statt. Hier wird ein Schalleistungspegel von $LWAT = 100 \text{ dB(A)}$ gemäß LKW-Lärmstudie angesetzt. Der Impulszuschlag ist in diesem Wert bereits enthalten. Die Anlieferung findet ausschließlich zur Tagzeit statt. Als Anfahrtsweg wurde der Weg zum Restaurant auf Höhe von Haus 2 gewählt.

Außengastronomie Schiff (Pkt. 6.2.4 des Gutachtens)

Das geplante Restaurant soll mit einer Außengastronomie in Form eines Schiffs erweitert werden. Für den Außenbereich sind insgesamt 66 Sitzplätze vorgesehen. Laut Betreiber ist an einem mittleren Spitzentag im Schnitt mit einer Auslastung von 65% der Plätze zu rechnen. Zur Sicherheit wurde die durchschnittliche Auslastung auf 80% erhöht. Dies bedeutet, dass eine Gästezahl von 50 Personen sich im Schnitt über den Tageszeitraum im Restaurant befinden. Für den flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden die Werte aus der VDI 3770 [7] für Gartenlokale zum Ansatz gebracht. Für den Außenbereich wurde angenommen, dass von den 50 Gästen 60% also 30 Personen gleichzeitig „gehoben“ sprechen. Hier wird ein Schalleistungspegel von $LWA, \text{Sprech, gehoben} = 70 \text{ dB(A)}$ pro Person zum Ansatz gebracht. Die Einwirkzeiten wurden auf elf Stunden zur Tagzeit (davon drei zur Ruhezeit) und eine Stunde zur Nachtzeit festgesetzt.

Außenpool und Liegewiese (Gebäude 6b / Pkt. 6.2.5 des Gutachtens)

Direkt in westlicher Richtung an das Restaurant soll ein teilüberdachter Außenpool mit angrenzender Liegewiese gebaut werden. Für den Pool wird die Teilüberdachung nicht berücksichtigt, um einen Sicherheitsfaktor bei der Berechnung einzubringen. Hier wurden die Werte der VDI 3770 für Kinderpools mit 0,3 Personen/m² und einem Schalleistungspegel von $LWA, eq = 87 \text{ dB(A)}$ pro Person angesetzt. Weiter wird davon ausgegangen, dass 60% der Personen zeitgleich die o.g. LWA emittieren. Für die Liegewiese wurde angenommen, dass 30 Personen sie im Schnitt gleichzeitig nutzen. Hiervon wurde ein normal sprechender Anteil von 60% und ein rufender Anteil von 10% angenommen. Diese Werte haben bereits einen Sicherheitsfaktor enthalten, da der Charakter einer Liegewiese eher „ruhig“ ist. Die Einwirkzeiten wurden auf die volle Tagzeit von 16 Stunden (davon drei zur Ruhezeit) festgesetzt.

Müllabfuhr und Reisebusverkehr (Pkt. 6.2.6 des Gutachtens)

Aufgrund der von den im Gutachten betrachteten Immissionspunkten weiter weg gelegenen Fahrrou-
ten und der im Verhältnis zu den anderen Emissionsquellen geringen Auswirkungen auf die Immissi-
onspunkte, sind die Müllabfuhr und Reisebusverkehr aus gutachterlicher Sicht vernachlässigbar.

Quantitative Betrachtung der Emissionen (Pkt. 6.2.7 des Gutachtens)

Die in den vorangegangenen Kapiteln zusammengestellten Emissionen wurden zunächst qualitativ
bewertet, um die tatsächliche stündliche Emission bzw. die Anzahl der tatsächlichen Vorgänge pro
Tag ermitteln zu können. Hier folgt die quantitative Betrachtung, die zur Berechnung des Beurteilungs-
pegels herangezogen wird.

Zusammenfassung der schalltechnischen Begutachtung

Im Rahmen einer Teilneugestaltung der Hotel- und Ferienanlage „Kapitäns Häuser“ in Breege wurde
die damit einhergehende veränderte Emissionssituation gutachterlich geprüft und beurteilt. Zwar wird
offensichtlich durch den geplanten autofreien Innenbereich der Anlage eine schalltechnische Verbes-
serung erreicht, jedoch sind die neu geplanten Gebäude und Anlagen im aktuellen Betriebsgeschehen
noch nicht mit aufgeführt.

Konkret verändern sich folgende Emissionen:

autofreier Innenbereich, Errichtung einer neuen Mitarbeiterunterkunft sowie Neuanlage eines Außen-
pools mit Liegewiese und Neuanlage eines Außenbereichs des Restaurants, dessen Standort inner-
halb der Anlage verlegt werden soll.

Hiermit gehen auch die veränderten Anlieferwege der LKW mit einher. Die Rezeption wird ebenfalls
einen neuen Standort in Haus 5 bekommen, wo aufgrund der autofrei geplanten Anlage nur noch
Kurzzeitparkplätze für an- und abreisende Gäste zur Verfügung stehen werden. Der emissions-
stärkste Tag ist innerhalb der Hauptsaison ein Samstag („Bettenwechseltag“).

Vier Immissionsorte wurden aufgrund ihrer Nähe zur Anlage als maßgeblich eingestuft und betrachtet.

Unter Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanter Emissionsquellen inkl. Sicherheitszuschlägen
in den jeweiligen Einwirkungszeiten oder Schalleistungspegeln hielten die ermittelten Beurteilungs-
pegel die geltenden Richtwerte zu jeder Beurteilungszeit ein. Dies gilt ebenfalls für die Betrachtung
kurzzeitiger Geräuschspitzen (sog. Maximalpegelbetrachtung). Eine Überschreitung der zulässigen
Werte konnte in den Berechnungen nicht nachgewiesen werden.

3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung
wird das Plangebiet auf vorgenutzten Flächen mit einer Größe von 404 qm erweitert. Dabei orientiert
sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung beste-
henden Nutzung und Dichte.

Erschlossen wird das Plangebiet über das örtliche Verkehrsnetz, so dass keine zusätzlichen öffentli-
chen Verkehrsflächen erforderlich werden. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grund-
stücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden
Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann
das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Aus der zusätzlichen Bebauung des Gebietes mit einer Zunahme der Ver- siegelung (ca. 404 qm) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpom- mern-Rügen zur Genehmigung zu beantragen. Für die Einleitung von
Fläche	
Wasser	

	gering verschmutztem Niederschlagswasser in den Großen Jasmunder Bodden (Gewässer I. Ordnung) ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim StALU Vorpommern, Dezernat 42, zu beantragen.
WRRL	Keine Maßnahmen an WRRL-pflichtigen Gewässern vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet, nutzungsbedingt sind keine erheblichen stofflichen Einträge in ein Gewässer zu erwarten.
Klima/Luft	Eine geringfügige Ergänzung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar.
Landschaft	Durch Bebauung bereits teilversiegelter Flächen verändert sich für die benachbarten Grundstücke das Ortsbild kaum. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Umgebung.
Störfall	nutzungsbedingt nicht betroffen
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Nicht betroffen

3.2.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bereich ist auf der Basis von § 30 BauGB und § 34 BauGB bebaubar.

3.2.5) Maßnahmen

Für die Änderung und Ergänzung werden Flächen beansprucht, die Bestandteil der Ortslage bzw. des Hafengeländes und dementsprechend in einem hohen Versiegelungsgrad vorgeprägt sind. Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

3.2.6) Eingriffsbewertung

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

Der Baumschutz ist durch § 18 NatSchAG M-V festgelegt.

Bestandsverluste geschützter Bäume wären im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 Abs.2 BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 Abs.3 Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden.

3.2.7) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Kapitänshäuser“ der Gemeinde Breege für eine geringfügige Nachverdichtung und bessere Ausnutzung der zulässigen Nutzungen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht betroffen

Ostseebad Breege, April 2024

Anlage: Schalltechnische Untersuchung, April 2022 für die Hotel- und Ferienwohnanlage „Kapitänshäuser“, M.O.E. GmbH, Itzehoe

ausgefertigt: 17.6.2024

