

# SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" im vereinfachten Verfahren.  
 Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GOBl. S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.05.2014 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“ werden für den Geltungsbereich wie folgt geändert (Änderungen in **fett kursiv**; Streichungen als solche kenntlich):

### I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 I.1.1) Art der baulichen Nutzung  
 SO Fehs: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: **Ferienhausgebiet**  
 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung. Zulässig sind im SO Fehs 1:  
 - Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Ferienwohngebäude zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,  
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.  
 Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO)  
 Zulässig sind SO Fehs 2:  
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,  
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,  
 - die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,  
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,  
 - Schank- und Speisewirtschaften,  
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.  
 Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige Läden und Verkaufseinrichtungen.  
 Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO).

- Abweichend sind im Teilbereich SO Fehs 2a im Erdgeschoss ausschließlich zulässig (§ 9 (3) Satz 2 BauGB):  
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,  
 - die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,  
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,  
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.2) Maß der baulichen Nutzung  
**Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO eingehalten wird.**

- 1.2.1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
 1.2.1.1) Abweichende Bauweise  
 In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme: Die Länge von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen darf höchstens 30 m betragen. Eingeschossige Nebengebäude als Verbindung zwischen zwei Hauptgebäuden oder als einseitiger Anbau an ein Hauptgebäude sind zulässig; die eingeschossigen Anbauten müssen mind. 4 m hinter die straßenseitige Vorderkante der Hauptgebäude zurückspringen und ein begrüntes Flachdach erhalten. Abweichend hiervon kann unter auskragenden Gebäudeteilen (OG des Hauptgebäudes) im EG in diesem Bereich ein Nebengebäude bis zu 1,25 m an die straßenseitige Vorderkante des Hauptgebäudes heranrücken.

- 1.3) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB) als Voraussetzung der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
 1.3.1) Aufschüttung  
 Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche (Fläche B 2) ist bis zu einer Höhe von mindestens 2,10 m ü.H.N. aufzuschütten. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt ist Oberkante Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen.  
 Seeseitig ist ein abgehender 20 m breiter Streifen (Fläche B 1) auf mindestens 2,60 m ü.H.N. aufzuschütten, wobei der vorderste Streifen eine Höhe von mind. 2,90 m ü.H.N. erhalten muss. Der Streifen muss im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen.

- 1.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
 GFL 1: Gehrechte (Fußgänger) zugunsten der Allgemeinheit (Wanderweg)  
 GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der a.die AG (Versorgungsträger Strom)  
 GFL 3: Geh-, Fahrrecht zugunsten Anlieger, Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger  
 Die durch GFL 1 gesicherten öffentlichen Fußwege können hinsichtlich der Lage abweichend vom dargestellten Verlauf angelegt werden, soweit die Funktion des durchgehenden Weges erhalten bleibt.

- 1.5) Grünordnungsmaßnahmen  
 1.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 An den durch Plan eintrag gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Abweichungen bis zu 5 m zu dargestellten Pflanzstandorten sind zulässig.  
**A 2:** Pflanzung als Baumreihe: Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,5 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.  
**A 3:** Pflanzung als straßenbegleitende Baumreihe: Baumart: Fraxinus excelsior "Vesthofs Glorie". Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m.  
**A 4:** Pflanzung als Einzelbaum. Die Standorte dürfen von den in der Planzeichnung angegebenen abweichen. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten.  
**A 5:** Anlage einer Geh- und Fahrpflanzung zur Trennung von Parkplatz und Straße. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Flächen in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Artenauswahl orientiert sich an den in der Pflanzenliste 2 aufgeführten Arten.  
 1.5.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
**A 1:** Anlage einer landschaftstypisch modellierten Wiesenfläche mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Wiesenfläche ist durch jährlich eine Mahd dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig, vorhandene Anlagen sind zurückzubauen. Die Pflanzung von Gehölzen ist aus Gründen des Landschaftsschutzes (Deichfunktion) unzulässig.

- II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)  
 II.1) Gestaltung  
 II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)  
 Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Ausgenommen sind Dächer eingeschossiger Nebengebäude nach TF I.2.1)  
 Für SO Fehs 1: Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.  
 Für SO Fehs 1: Als Material für die Dachdeckung von Ferien- und Wohnhäusern ist ausschließlich Reet/Rohr zulässig (kein Kunstree).  
 II.1.2) Giebeln (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)  
 Giebeln müssen zum First und zur Traufe jeweils einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.  
 II.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)  
 Innerhalb des Plangebiets sind Einzinfriedungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.  
 II.2) Ordnungswidrigkeit  
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-material (II.1.1), Giebeln (II.1.2) und Einfriedungen (II.1.3) stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500,00,- EUR geahndet werden kann.

- III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2) BIS III.5)  
 III.1) Bodendenkmäler  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 978ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalspflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V)  
 III.2) Wanderwege  
 Voraussetzung der Nutzung des Deichs als Wanderwegs ist eine Befestigung der Deichkrone in den verbleibenden Deichbereichen (Anlage Wanderweg), was eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bedarf.  
 III.3) Bodenschutz  
 Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.  
 III.4) Hochwasserschutz  
 Bis zum Ausbau des Landschaftsschutzdeichs sind die baulichen Anlagen, die auf der Aufschüttung von 2,1 m ü. HN realisiert werden, nur relativ gegen Überflutungen geschützt. Das Land MV übernimmt keine Haftung für Schäden infolge Sturmfluten, unabhängig von der Existenz von Küstenschutzanlagen. Aus der Realisierung des Vorhabens können keine Ansprüche auf Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.  
 III.5) Beleuchtungsanlagen  
 Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

### Anhang: Pflanzlisten

- Pflanzenliste 1:**  
 Feld-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Schwarz-Erle  
 Sand-Birke  
 Hainbuche  
 Zweigriffliger Weißdorn  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Pfaffenröhren  
 Gewöhnliche Esche  
 Stechpalme  
 Walnuss  
 Apfel  
 Gemeine Kiefer  
 Platane x  
 Prunus avium  
 Vogel-Kirsche  
 Traubeneiche  
 Wild-Birne  
 Traubeneiche  
 Stiel-Eiche  
 Weiden  
 Vogelbeere  
 Winter-Linde  
 Feld-Ulme

- Pflanzenliste 2:**  
 Kornelkirsche  
 Roter Hartriegel  
 Haselnuß  
 Gewöhnlicher Liguster  
 Gewöhnliche Heckenkirsche  
 Steinweissel  
 Gemeiner Faulbaum  
 Alpen-Johannesbeere  
 Hunds-Rose  
 Schwarzer Holunder  
 Wolliger Schneeball

- Pflanzenliste 3:**  
 Acer campestre  
 Acer pseudoplatanus  
 Alnus glutinosa  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Crataegus laevigata  
 Crataegus monogyna  
 Euonymus europaea  
 Fraxinus excelsior  
 Ilex aquifolium  
 Juglans regia  
 Malus spec.  
 Pinus sylvestris  
 acutifolia Platane  
 Prunus avium  
 Prunus padus  
 Pyrus communis  
 Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Salix spec.  
 Sorbus aucuparia  
 Tilia cordata  
 Ulmus carpinoifolia

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

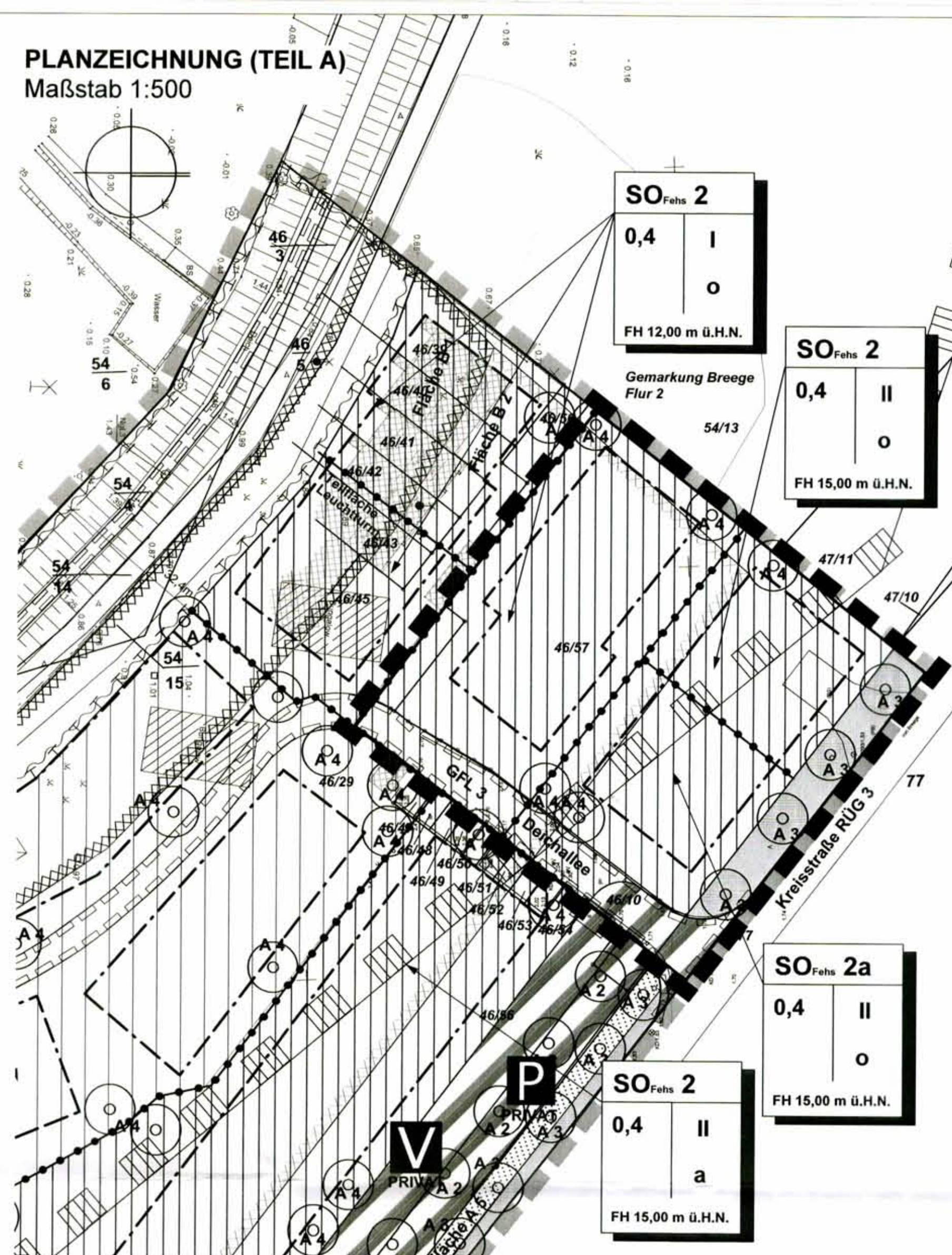
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)  
 01.02.02 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausgebiet  
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 16 BAUNVO)  
 02.05.00 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMAß  
 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)  
 03.01.00 o OFFENE BAUWEISE  
 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)  
 06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 06.02.00 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  
 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH als private Verkehrsfläche  
 06.03.01 PRIVATE PARKFLÄCHE

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)  
 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)  
 13.03.00 BÄUME ANPFLANZEN  
 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN  
 15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)  
 15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB) hier: Aufschüttung  
 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 5. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINER BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAUNVO)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:500



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 6.12.2013 bis 3.1.2014 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.2013 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der zeitweiligen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 40 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2013 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung liegen in der Zeit vom 3.1.2014 bis 6.2.2014, während derer Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 13.12.2013 bis 10.1.2014 ersichtlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Unterlagen im gleichen Zeitraum unter [www.brege.de](http://www.brege.de) veröffentlicht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 3.4.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 3.4.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.4.2014 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 3.4.2014 im Kataster des Liegenschaftskataster.
- Der Bebauungsplan wird hiermit sogelefirt.
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 13.12.2013 bis 10.1.2014, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 10.1.2014 ersichtlich bekannt gemacht worden.

**raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung**  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Breege**  
**5. Änderung des**  
**Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 10**  
**"Ferienhausgebiet Boddenhus"**  
 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Satzungsfassung**  
 Fassung vom 25.10.2013, Stand 10.01.2014 Maßstab 1:500