

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 0178 201 4033  
info@hertelt-stadtplanung.de

**Gemeinde Ostseebad Breege**  
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

**Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“**

Satzungsfassung

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 „Lobkevitz – Wohnen mit Beherbergung“, Gemeinde Ostseebad Breege**

**Begründung**

**Inhaltsverzeichnis**

1) Grundlagen der Planung .....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.1.2) Plangrundlage .....	3
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Notwendigkeit der Planung.....	3
1.4) Verfahren .....	3
1.5) Planerische Vorgaben .....	4
1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.6) Zustand des Plangebietes .....	5
1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.6.2) Schutzgebiete .....	6
2) Städtebauliche Planung .....	7
2.1) Nutzungskonzept .....	7
2.2) Festsetzungen.....	8
2.3) Flächenbilanz .....	11
2.4) Erschließung .....	12
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	12
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	12
3) Auswirkungen .....	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	14
 Umweltbericht .....	 16

# 1) Grundlagen der Planung

## 1.1) Allgemeines

### 1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen zentralen Bereich in der Ortslage Lobkevitz angrenzend und südlich der zentralen Durchfahrtsstraße „Lobkevitz“ mit den folgenden Flurstücken:

Gemeinde Breege, Gemarkung Lobkevitz, Flur 2: 7/3 sowie Flur 5: 16/3, 16/5, 17/1, 17/3, 17/4, 19/2, 20/1, 20/2, 21, 33/2, 33/3, 34/4, 34/6, 34/7, 40/3 und 40/7. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 1,3 ha. Sie wird im Westen, Süden und Osten durch Siedlungsflächen begrenzt; im Norden begrenzt oben genannte Straße das Plangebiet.

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke in Bergen auf Rügen vom Mai 2022 (Aufnahme) im Bezugssystem NHN in DHHN 2016.

## 1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche ca. 10 bis 11 Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die in der Ortslage bereits erschlossenen zentralen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen, und wirtschaftliche Teilhabe an der touristischen Entwicklung der Region ermöglicht (eigentümergeleitetes Ferienwohnen) werden,
- damit verbunden die Eigentumsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung gefördert werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten, durch die bestehende Gemeindestraße 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,
- ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, der durch Nutzungsaufgabe der großen Scheunen seit vielen Jahren den zentralen Bereich der Ortslage optisch belastet.

Neben den vorgenannten Belangen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## 1.3) Notwendigkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, baulich vorgenutzte und gut erschlossene Lage. Die bestehende räumliche Situation ergibt trotz der Umgebungsbebauung keinen Anlass, die Bebauung als im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen, da die bestehenden Bebauungen östlich und westlich zu weit auseinander stehen und die zentrale Erschließung „Lobkevitz“ zwischen dem südlich liegenden Plangebiet und der nördlich bestehenden Bebauung trotz der örtlichen sehr offenen Bebauung als eher trennend wirkend beurteilt werden kann. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die umgebende Bebauung auf Grund der großen Abstände keine prägende Wirkung auf das Plangebiet entfaltet und somit zur Erlangung von Baurecht ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

## 1.4) Verfahren

Das Verfahren soll als zweistufiges Vollverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

## 1.5) Planerische Vorgaben

### 1.5.1) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege wird im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes (3.1.3 RREP VP) ausgewiesen. Das Gemeindegebiet Breege ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (3.1.4 RREP VP) dargestellt.

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 Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Die Gemeinde Breege liegt laut RREP im Tourismusschwerpunktraum (3.1.3 (3) RREP). In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bebauungszusammenhang geprägten Fläche trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (4.1(7), 5.1.2(2) RREP VP), der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP VP).

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten dabei neben Brachflächen und leerstehender Bausubstanz ausdrücklich auch Baulandreserven. Mit einer kleinteiligen Arrondierung auf im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten Flächen wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

### 1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame im Jahr 2008 fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Mischbaufläche“ dar.

In der Begründung der Fortschreibung heißt es zu Lobkevitz:

„Neben den beiden zentralen Ortsbereichen Breege und Juliusruh sollen Außenstandorte, sofern sie wie Lobkevitz und Schmantevitz über ein gewisses Gewicht verfügen, erhalten und entwickelt werden. Die kleinen, um historische Gutsanlagen entstandenen Weiler gehören traditionell zum Landschaftsbild; sie gliedern mit ihrem prägenden Baumbestand die weiten Ackerflächen und können die Landschaft für den Tourismus erschließen.“

Angesichts der vorhandenen Bebauung mit rund 20 Wohn- / Ferienwohngebäuden wird die Ortslage wie im bisherigen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. ... Insbesondere der Bestand der historischen Gutsanlage (umfangreiche Stallungen) bieten Entwicklungspotenzial vor allem für ergänzende Dienstleistungen (Reiterhof, Kutschfahrten, Werkstätten).“ Der mit der Fortschreibung



Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), Ausschnitt ohne Maßstab

des Flächennutzungsplans 2008 seinerzeit gewünschte Nutzungsmix führte zu einer Ausweisung als gemischte Baufläche. Die avisierten Nutzungen erschienen in den letzten 15 Jahren jedoch nicht umsetzbar, sodass insbesondere der Planbereich bis auf eine abgerissene Stallanlage sich heute 30 Jahre später tatsächlich immer noch so darstellt wie zum Beginn der Planungen zur Erstaufstellung des Flächennutzungsplans im November 1992.

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets kann die Planung nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Der FNP muss parallel zum B-Planverfahren geändert werden (2.Änderung des fortgeschriebenen FNP).

Für die Gemeinde Breege besteht ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist bezüglich der Siedlungsflächen ausweisung nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und weist das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung als ländlich geprägtes Dorfgebiet aus. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen.

## 1.6) Zustand des Plangebietes

### 1.6.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Die Ortslage Lobkevitz ist im Kern geprägt von der ursprünglichen Gutsanlage, die um 1840 in ihrer Grundstruktur errichtet wurde. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der ehemaligen Gutsanlage, die nach dem 2. Weltkrieg bauliche Ergänzungen erfuhr und nach 1990 einige Jahre leer gestanden hat.

Das Plangebiet im Geltungsbereich ist geprägt durch den Bestand von zwei ca. 70m langen zweigeschossigen Scheunen sowie einem Gebäude und nordwestlich vorgelagerten baumbestandenen Freiflächen.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Straßen begrenzt. Im Westen schließt daran Wohnbebauung mit dazugehörigen Freiflächen an. Im Norden besteht auf der Nordseite der Rüg3 eine gewerbliche Nutzung.

Südlich des Plangebiets liegen die Gärten der weiter südlich bestehenden ehemaligen Gutsanbauung. Im Osten bestehen eine baumbestandene Grünfläche und Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Gartenanteilen.



Abbildung 2: Luftbild Ortslage Lobkevitz Plangebiet (gelb), ohne Maßstab

Weitere gemeindliche Planungen (Bebauungspläne oder weitere gemeindliche Satzungen) liegen für die Ortslage Lobkevitz z.Z. nicht vor.

### 1.6.2) Schutzgebiete

Die gesamte Ortslage und mithin das Plangebiet liegen außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Die internationalen Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld in südöstliche Richtung:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): DE\_1446-302, Nordrügenische Boddenlandschaft (ca. 720m)
- Europäische Vogelschutzgebiete: DE\_1446-401, Binnenbodden von Rügen (ca. 820m).

Die Schutzgebiete sind durch den Siedlungsbereich der Ortslage Lobkevitz vom Plangebiet getrennt, so dass keine von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen sind. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind in der Umgebung nicht ausgewiesen.

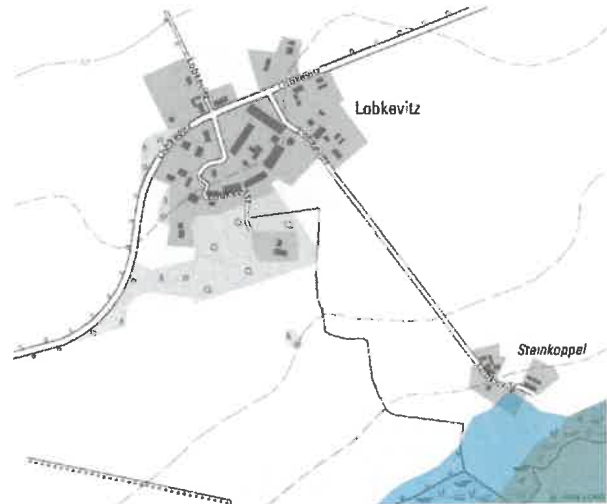


Abbildung 3: GGB-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (dunkelblau) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

#### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesenen Bereich.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

#### Immissionen / Emissionen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.



## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Wohnnutzung durch eine kleinteilige Bebauung gestärkt werden. Mit der Ergänzung wird die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden fortgesetzt (vgl. Abbildung 5).

Entstehen sollen zehn bis elf Einfamilienhäuser für Dauerwohnsitze, ergänzt durch untergeordnete Ferienutzungen.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den bestehenden öffentlichen Erschließungen und sieht entlang dieser die Errichtung der Gebäude vor. Lediglich im Osten bzw. Südosten sollen jeweils zwei Gebäude über von den Haupterschließungen abgehende Stiche erschlossen werden. Diese vier Baukörper sind entsprechend der noch bestehenden Hofanlage nordwestlich / südöstlich ausgerichtet. Eine Ausrichtung der Firstrichtung entsprechend dem noch bestehenden Restensemble ist nicht vorgesehen, da der verbleibende Bestand in sich auch keine gemeinsame Firstrichtung hat. Angestrebt ist für die dörfliche Ortslage eine angemessene aufgelockerte Bebauung.

#### Variantenuntersuchungen



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf als Nachweis der einer funktionalen Flächenorganisation



Abbildung 5a: Städtebauliche Variante mit 11 Gebäuden, ohne Bebauung der nordöstlichen Ecke



Abbildung 5b: Städtebauliche Variante mit 9 Gebäuden, ohne Bebauung der nordöstlichen Ecke

Durch die Entwicklung eines bereits durch die umgrenzende Ortslage vorgeprägten und durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs liegt die Entwicklung des innerörtlichen Planungsgebiets im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nahe. Schließlich wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dieser Bereich zur baulichen Entwicklung vorgesehen.

Insofern beschränken sich die Planungsalternativen insbesondere auf die Abwägung zwischen

Wirtschaftlichkeit und örtlich angemessener Bebauungsdichte. Angesichts einer von drei Seiten erschlossenen Fläche ist eine die Straße begleitende Bebauung naheliegend, sodass die Dichte im Innern des „Blocks“ untersucht wurde.

Im Laufe der Planung wurde außerdem die nordöstliche Ecke noch in die Planung einbezogen, die zu Planungsbeginn aus eigentumsrechtlichen Gründen noch nicht zur Entwicklung vorgesehen worden war (Abb.5a).

Die Festlegung auf trauf- oder giebelständige Bebauung wird bis auf das nordwestliche Grundstück den Bauherren überlassen. Eine zwingende Favorisierung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erkennbar. Für das Nordwestliche Grundstück wird eine annähernd Nord-Süd-Ausrichtung festgelegt, da mit der längeren Traufkante die Perspektive auf das ehemalige Gutshaus gelenkt wird. Schließlich markiert dieses Grundstück den Übergang des historischen Weges nach Norden (Wiek), der ursprünglich gegenüber der Ost-West-Verbindung der bedeutsamere war.

## 2.2) Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

In der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hatte die Gemeinde eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (vorwiegend Wohnen) entspricht. Daraus sollte auf der Ebene des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit der untergeordneten touristischen Nutzung entwickelt werden.

Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Die touristisch genutzten Wohnungen werden landläufig als Ferienwohnungen bezeichnet (z.B. in den einschlägigen Buchungsportalen im www). Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, sofern man den Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definieren will (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Angesichts der prägenden Wohnnutzung ist das Gebiet hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, Möglich und regional typisch ist gerade auch in Gebieten mit prägender Wohnfunktion eine integrierte kleinteilige Beherbergungsnutzung als eine das Wohnen nicht beeinträchtigende gewerbliche Nutzungsart.

Zwar ging das OVG Greifswald auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Jahr 2017 noch davon aus, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Zulassung einer Ferienwohnnutzung generell nicht vereinbar ist, weil Ferienwohnungen weder vom bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens bzw. des Wohngebäudes i. S.d. § 4 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst sind noch als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesehen werden können. Mit dem Inkrafttreten des § 13 a BauNVO schien jedoch nun eine Vereinbarkeit von untergeordneter Feriennutzung und Wohnen gegeben.

Mit dem Urteil des OVG Greifswald vom 06.11.2019 geht das Gericht jedoch weiterhin davon aus, dass die Zulässigkeit von Ferienwohnungen mit § 4 BauNVO nicht vereinbar ist. „Insoweit dürfte im Übrigen auch bei Zugrundelegung der aktuellen Rechtslage nach Inkrafttreten des § 13 a BauNVO nichts Anderes gelten.“ (Urteil vom 06.11.2019 3 K 489/15)

Im Urteil wird dies begründet:

„Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Näheres ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO, der als allgemein zulässig Wohngebäude sowie Nutzungen nach den § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nennt, die der Wohnnutzung zugeordnet sind, damit im Wohngebiet



selbst eine Versorgungsinfrastruktur bereitgestellt werden kann, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen lassen (BVerwG, Urt. v. 7.9.2017 - 4 C 8.16, juris Rn. 7; Urt. v. 18.10.2017 - 4 C 5.16, juris Rn. 21). Das allgemeine Wohngebiet wird als kollektive Wohngemeinschaft mit einem grundsätzlichen Ruhebedürfnis begriffen. Es unterscheidet sich nur graduell, nicht aber prinzipiell von einem reinen Wohngebiet. Die Wohnnutzung muss vorherrschen, Wohngebäude und Wohnungen müssen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen (BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 - 4\_CN\_6J\_7, juris Rn. 24 mwN).“ (Urteil vom 06.11.2019 3 K 489/15)

Die vorliegende Planung geht von einem prägenden Charakter durch (Dauer)Wohnen aus; es soll dennoch weiterhin ermöglicht werden, dass die Nutzung durch ein Fremdenzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung ergänzt wird. Für den Geltungsbereich wird daher eine Sondergebiet SO- Wohnen mit Beherbergung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. „Die ... Kombination von Dauerwohnen und Ferienwohnen durch Zulassung einer Ferienwohnung in einem im Übrigen dauerbewohnten Wohngebäude in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO liegt noch im Rahmen des durch die genannten Regelungen der Baunutzungsverordnung gezogenen Rahmens. Beide Nutzungsarten sind ... in der ... Konstellation eines „eigentümergeleiteten Ferienwohnens“ sowohl hinsichtlich der infrastrukturellen Voraussetzungen als auch hinsichtlich des Störpotentials miteinander verträglich.“ (OVG Greifswald, Urt. vom 4. April 2017 - 3 K 253/15 -)

In Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO können in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitere Nutzungen regulär oder ausnahmsweise im Gebiet zugelassen werden.

Auch den weiteren nach § 4 BauNVO regulär zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

stehen keine Belange entgegen bzw. bieten auch hier zukünftig die Möglichkeit, an die o.g. bestehenden Strukturen anzuknüpfen und diese zu unterstützen.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird zusätzlich durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergänzt. Größere Apartmentgebäude mit mehreren Wohnungen sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO M-V.

### Maß der baulichen Nutzung

Um der ländlichen Lage zu entsprechen, wird die Bebauung eine geringe Dichte aufweisen. Auf Grund großer Grundstücksflächenunterschiede durch Eckgrundstücke und Bebauungen in der zweiten Reihe werden absolute überbaubare Grundflächen für die jeweiligen Gebäude festgesetzt. Diese liegt bei 180qm inklusive Terrassen, was bei zwei zulässigen Wohneinheiten und einer eingeschossigen Bebauung zu jeweils angemessenen Wohnungsgrößen führt. Bei ca.10 bis 11 projektierten Gebäuden liegt die GRZ bei ca. 0,23. Die Versiegelung kann grundsätzlich und grundstücksweise um die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten um 50 % (90qm) zusätzlich überschritten werden. Abweichend hiervon kann die Versiegelung der vorgenannten Nutzungen bei den Grundstücken in der zweiten Reihe (Fläche B) um 75% (135qm) überschritten werden. Begründet wird dies mit den notwendigerweise längeren Zufahrten zu den Hauptnutzungen. Durch die moderate Dichte ist sichergestellt, dass einschließlich der Nebenflächen weniger als die Hälfte der Fläche der Baugrundstücke versiegelt werden kann.

Höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude nicht wesentlich von der Umgebung abheben. Neben einem Vollgeschoss wird ein ausgebauten Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (6) LBauO M-V zugelassen. Eine maximale Firsthöhe von 17,9 m über NHN entspricht etwa 8,5 m über der Verkehrsfläche in der Örtlichkeit. Entsprechend liegt eine festgesetzte Höhe von 13,0 m über NHN für die Traufkante bei etwa 3,7m über der bestehenden Verkehrsfläche. Eine einheitliche Höhe für alle Gebäude ist im Plangebiet vertretbar, da keine wesentlichen Höhenunterschiede im Gelände vorhanden sind.

#### Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baufenster angegeben. Dabei soll durch teilweise grundstückübergreifende Baufenster einerseits eine freie Platzierung der Gebäude ermöglicht werden. Dabei zeichnen die Baugrenzen die Flächen nach, in denen sich nach Auffassung der Gemeinde die Bebauung wiederfinden sollte. Im Norden ist dies einerseits maßgeblich eingeschränkt durch den vorhandenen straßenbegleitenden Versickerungsgraben. Andererseits werden mit der nördlichen Baugrenze die bestehenden Standorte weiter östlich aufgenommen. Damit wird ein örtlicher Siedlungseindruck wiederholt, der entlang der Durchfahrtsstraße überwiegend von den Freiflächen um die Gebäude herum bestimmt ist.

Generell entspricht die Bauweise einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser wird sichergestellt, dass die Anzahl der Wohnungen nicht durch Grundstücks- / Gebäudeteilungen verdoppelt wird. Abgesichert wird der offene Bebauungseindruck zusätzlich mit einer abweichenden Gebäudelänge von max. 16 m.

Ergänzend wird festgelegt, dass Garagen und ähnlich räumlich wirksame Nebenanlagen soweit von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen, dass sie in ihrer optischen Wirkung möglichst wenig wahrgenommen werden. Es ist vorgesehen diese Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zuzulassen. Dies gilt insbesondere für die Bebauungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die in zweiter Reihe vorgesehenen Gebäude bedarf es keiner ähnlichen Regelung, da diese Flächen nicht im öffentlichen Raum präsent sind.

#### Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte. Die festgesetzte Grundfläche von 180qm inklusive Terrassen gewährleistet, dass knapp die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht grundsätzlich das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets wird je begonnene 400qm Baugrundstück ein Pflanzgebot für einen standortgerechte Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (bzw. als Obstbaum 10-12 cm) vorgesehen, ein Baumstandort soll in der Nähe der Verkehrsfläche liegen (Pflanzgebot A1). Damit wird gewährleistet, dass im öffentlichen Raum eine „grüner“ Eindruck entsteht. Auf die Angabe des zweiten Standorts wird verzichtet, um den privaten Bauherren weitgehende Freiheit bei der Freiflächengestaltung zu erhalten.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sollen daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung bleiben unzulässig.

#### Gestaltung

Gestalterisch ist es gewünscht, dass sich die Neubebauung an dem Bestand der bebauten Ortslage in einem gewissen Rahmen anpasst. Im Wesentlichen fasst die Gemeinde hierfür Vorgaben zu Dachgestaltung und -material ins Auge. Gebäude mit Hauptnutzungen (Wohngebäude) sind geprägt durch ziegelgedeckte Steildächer, während die Nebenanlagen (Ställe) eher mit flach geneigten Dächern versehen sind. Festsetzungen werden lediglich für die Hauptanlagen vorgesehen, da die Nebenanlagen / Garagen quantitativ auf Grund der Regelungen zu Nebenanlagen / Garagen nicht so in Gewicht

fallen werden, wie die Wohngebäude.

Die hinzutretenden Hauptgebäude sollen gestalterisch den Charakter der ländlichen ortüblichen Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorgesehenen Dachneigungen einen Spielraum von 15-50 Grad. Weiche Dacheindeckungen (Rohr) gibt es nicht in Lobkevitze und benötigen auch eine größere Dachneigung, sodass diese mit der Planung nicht vorgesehen sind. Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, womit das ortsübliche Spektrum geringfügig erweitert ist. Farblich werden die Dachdeckungen ebenfalls auf ein bestehendes Spektrum von grau-, anthrazit- bis rot-braun-farbene Dachziegel eingegrenzt.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt. Dadurch bleibt das Dach als primäres Bauteil gut erkennbar. Dazu dient auch die Regelung für Dacheinschnitte, die zu First und Traufe einen Abstand von jeweils mind. 1,0 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten sollen. Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnittes (Traufbereich) dürfen aus dem oben genannten Grund nicht unterbrochen werden.

Bezüglich der baulichen Gestaltung werden die genannten örtlichen Bauvorschriften als ausreichend angesehen. Weitere Vorgaben sind nicht vorgesehen, vielmehr sollen auch die individuellen gestalterischen Wünsche nicht eingeschränkt werden.

Ergänzt werden die baulichen Gestaltungsvorschriften mit Festsetzungen zu Einfriedungen und Gehölzpflanzungen, und zwar lediglich gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Lebende Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits in der Ortslage und sollen auch für die Neubauten im Sinne einer gestalterischen Vereinheitlichung der Ortslage vorgesehen werden. Die maximale Heckenhöhe ist so gewählt, dass einem möglichen Bedürfnis nach Nicht-Einsehbarkeit Rechnung getragen wird und andererseits aber auch keine vollständige Abschottung gegenüber dem öffentlichen Raum gegeben ist. Neben lebenden Einfriedungen (Hecken) können auch Einfriedungen aus Holz oder Friesenwälle aus Findlingen verwendet werden. Damit soll das Spektrum auf weitere ländliche Gestaltungsmaterialien und auch individueller Gestaltungswünsche erweitert werden.

Die Einfriedungen können unterbrochen werden zum einen aus funktionalen Gründen für die Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Hier wird eine Zuwegung in der Summe von 4,0m als ausreichend für PKW und Fußweg angesehen.

Zusätzliche Unterbrechungen sind für Baumstandorte möglich. Bei der Festsetzung von Bäumen handelt es sich grundsätzlich um Ausgleichsmaßnahmen, die jedoch auf Grund des Planungsstands als Vorentwurf (§§ 3 und 4 Abs.1 BauGB) noch nicht näher definiert sind. Jedoch haben sie auch einen gestalterischen Aspekt, der sich im Standort ausdrückt. Die tatsächlichen Baumstandorte können von denen in der Planzeichnung vorgesehen Standorten insofern abweichen, als dass die Bäume zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche liegen müssen und somit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen und von den Grundstücken als Adressbildung genutzt werden.

### 2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im Planbereich um bis zu 1.209 qm zu.

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung Fläche A*	zulässige. Versiegelung Fläche B*	zulässige. Versiegelung ges.	Versiegelung Bestand	Versiegelung neu
WA	ca. 8.502 qm	ca. 1.980 qm	ca. 1.890 qm	ca. 1.260 qm	3.240 qm	2.031 qm	ca. + 1.209qm
Verkehrsflächen Bestand	ca. 1.851 qm	1.851 qm	ca. 1.851 qm	ca. 1.851 qm		ca. 1.518 qm	ca. + /- 0 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca. 10.353 qm</b>	<b>ca. 1.980 qm</b>				<b>ca. 3.549 qm</b>	<b>ca. 1.209 qm</b>

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Gemeindestraßen. Die einzelnen Zufahrten sind grundstücksbezogen herzustellen. Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) sind nicht erforderlich. Sollten doch Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, so ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Für die Zufahrten an der Kreisstraße ist eine gesonderte Zustimmung bei Fachgebiet Tiefbau einzuholen.

Lobkevitz ist über eine Bushaltestelle in den ÖPNV eingebunden. Diese liegt im Bereich der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich und ist innerhalb dessen nicht gesondert dargestellt. Im Zuge der Neuplanung ist die Lage zu überprüfen und gegebenenfalls innerhalb der Verkehrsfläche neu zu bestimmen.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. In den Verkehrsflächen sind öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen vorhanden. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Zur Schaffung der Voraussetzungen zum Anschluss der einzelnen Baugrundstücke ist das Plangebiet noch entsprechend zu erschließen.

Die Ortslage Lobkevitz ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes angeschlossen und es sind auch in den nächsten 15 Jahren keine Investition seitens des Zweckverbandes vorgesehen. Einer dezentralen SW-beseitigung mittels einzelnen Grundstückskläranlagen wird durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises nicht zugestimmt. Die Schmutzwasserentsorgung ist daher über einen Anschluss an die Kläranlage Neu-Lobkevitz durch eine Druckrohrleitung herzustellen und vertraglich abzusichern.

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert. Laut Hydrantenplan befinden sich zwei Hydranten mit unterschiedlich eingeschränkter Nutzbarkeit in der Nähe zum Plangebiet. Über die öffentlich zur Verfügung gestellte Versorgungsleistung hinaus wird eine Zisterne zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung im Plangebiet errichtet.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen (auch Erschließungsstraßen) abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem ZWAR. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer



Abbildung 08: Löschwasserversorgung Lobkevitz, Neu Lobkevitz, Steinkoppel

(gelber Kreis: Wasserentnahme über Unterflur-Hydranten mit 48 m³/h, begrenzt für die Feuerwehr, Radius 300m (Erstversorgung), roter Kreis: defekte / eingeschränkt nutzbare für die Versorgung wichtige Löschwasserstelle, Radius 300m; Quelle: ISBM, Brandschutzbedarfsplan – Gemeinde Breege, 2020)

eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wäre die Errichtung einer technischen Anlage zur Ableitung des Regenwassers möglich. Dies ist dann in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit dem Zweckverband vertraglich abzusichern. Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß den § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist durch den ZWAR bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

Die Gemeinde bevorzugt es jedoch, dass Niederschlagswasser dort zu versickern, wo es anfällt. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Planung daher eine Baugrunduntersuchung zum Nachweis der Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit beauftragt. Im Ergebnis hat die Untersuchung gezeigt, dass trotz ausschließlich bindiger Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels im Untergrund sowie temporär hohen Grund- und Schichtenwassers die Versickerung des Niederschlagswassers von zukünftig im B-Plangebiet überbauten Flächen möglich ist. (Gutachten s. Anhang)

Es kann jedoch nur die Muldenversickerung mittels des humosen Oberbodens zur Anwendung kommen. Allerdings fehlt die üblicherweise als humoser Oberboden vorhandene Mutterbodendeckschicht. Es sind flächendeckend Auffüllungen vorhanden, die gegenüber Mutterboden mitunter einen geringeren Humusgehalt besitzen. Eine entsprechende Deckschicht humosen Oberbodens muss in den Rasenmuldenbereichen erst aufgetragen werden.

Derartige Sonderlösungen müssen speziell geplant werden. Dies stellt auch höhere Anforderungen an die zukünftigen Nutzer und sollte daher speziell im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Es wird daher festgesetzt, auf jedem Grundstück 15 cm tiefe Sickermulden auf 40 m<sup>2</sup> neben den überbauten Flächen zu realisieren (gilt für 200 m<sup>2</sup> überbaute Fläche). Entsprechend der Anordnung der baulichen Anlagen können die 40 m<sup>2</sup> auch auf mehrere Sickermulden aufgeteilt werden. Eine Prinzipskizze für Sickermulden als Auszug des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist dem Gutachten als Anhang 7 beigelegt. Als Oberboden in Sickermuldenbereichen ist humoser Sand mit einem Schluffgehalt (Kornfraktion 0,002 bis 0,063 mm) von maximal 15 Ma.-% und einem Humusgehalt  $\geq$  3 Ma.-% zu gewährleisten (nahezu überwiegend vermutlich als Fremdmaterial).

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.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Eine Versorgung mit Gas kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Breege ist derzeit nicht Bestandteil bestehender Förderaufträge.

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

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Sackgassen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten



vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung sind folgende städtebaulichen und umweltrechtlichen Belange zu berücksichtigen:

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung*: Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten unbeplanten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert werden. Eine Entwicklung einer Wohnnutzung gegenüber einer touristischen Zweckentfremdung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit untergeordneter Beherbergung möglich.
- Die *Belange des Bodenschutzes*: Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Einbeziehung von an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen wird die zusätzliche Erstellung öffentlicher Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer geringen baulichen Dichte wird zudem ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht. Durch die Planung werden rund 1.209 qm bisheriger unversiegelter Fläche neu versiegelt. Insgesamt ist im gesamten Plangebiet eine Versiegelung von 3.240 qm zulässig.
- Als *Belange des Naturschutzes* sind zu berücksichtigen: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG sind nach § 1a BauGB zu minimieren und soweit unvermeidlich auszugleichen.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätere Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.
- Die *Belange Erschließung*: Der sachgerechte Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser ist zu beachten, da die Ortslage bislang und insbesondere nicht an die öffentliche Entsorgung angeschlossen ist. Hier sind gesonderte Maßnahmen zu ergreifen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Im Plangebiet bestehen bislang baulichen Anlagen, deren Nutzung aber seit über 7 Jahren aufgegeben worden ist. Es bestehen im Baugebiet keine Baurechte für reguläre bauliche Nutzungen.

Da im Plangebiet derzeit keine Neubebauung zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem

den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen einer Wohnnutzung (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet *Wohnen mit Beherbergung* wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der weiteren Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären. Mit der vorstehenden Nutzungsausweisung sowie der Beschränkung auf eingeschossige Einfamilienhäuser nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe. Angesichts der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan war für die Anlieger erkennbar, dass eine Arrondierung entsprechend der Siedlungsflächen mittelfristig möglich ist.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht zusätzlicher Verkehr, der über die vorhandenen Straßen geführt werden muss. Angesichts der geringen Größe einer Ergänzung mit nur ca.10 bis 11 Gebäuden bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering, so dass sich das Verkehrsaufkommen insgesamt nicht erheblich ändert.

Ostseebad Breege, Juni 2023

Anhang:

- Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 "Lobkevitz" Gemeinde Ostseebad Breege, Biologische Studien - Thomas Frase, 2022
- Dokumentation der Kartierung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 "Lobkevitz" Gemeinde Ostseebad Breege, Biologische Studien - Thomas Frase, 2022
- Baugrunduntersuchung. Versickerung von Niederschlagswasser B-Plan Lobkevitz – IB Weiße 2023