



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
www.stadt-landschaft-region.de  
stralsund@stadt-landschaft-region.de

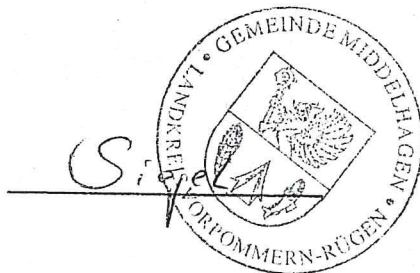
# 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1998


## „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Middelhagen / Rügen

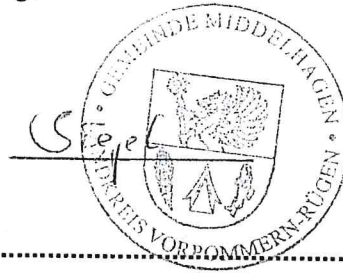
Satzung




  
Klipesow  
Bürgermeister

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis



  
Kriesow  
Bürgermeister

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung .....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	3
2) Städtebauliche Planung .....	4
3) Auswirkungen .....	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	5
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 5. Änderung erstreckt sich auf Teilbereiche des Plangebiets. Geändert werden in der Planzeichnung

- das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) für den Bereich des SO2-Gebiet,
- die Vorgaben zur Firstrichtung für drei Baufenster im WR-Gebiet (Flst. 100/19, 100/23 und 100/24).

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden im planungsrechtlichen Teil unverändert übernommen. Die Örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Festlegungen zu Dachgauben vereinfacht und ansonsten nur redaktionell bearbeitet.

Die Planzeichnung basiert auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans. Das aktuelle Kataster (ALK) mit Stand vom 03.12.2013 wurde ergänzt.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht, die zulässige Grundfläche wird nicht erheblich verändert.

### 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Die Änderung erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich der gemischt zu Wohn- und Ferienzwecken genutzten Appartementhäuser (SO2-Gebiet). Wie die bisher realisierte Bebauung zeigt, resultierten aus den Festsetzungen zum Teil städtebaulich unnötige Einschränkungen mit einem deutlichen Qualitätsverlust für die Wohnungen (niedrige Deckenhöhen im Dachgeschoss, geringe Tiefe der Balkone). Mit der Änderung sollen deshalb vor allem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und ergänzend die Baufensterdarstellungen so überarbeitet werden,







„Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ geschützt.

Die Verträglichkeit der Planung wurde im Rahmen der vorherigen Änderung aufgearbeitet und nachgewiesen. Durch die 5. Änderung werden keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete verursacht, da die Grundkonzeption der Planung nicht wesentlich verändert wird.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Lobbe innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen, die als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung ausgewiesen ist. Das Plangebiet (Änderungsbereich) ragt zum Teil in den 150 m-Küsten- und Gewässer-schutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V hinein.

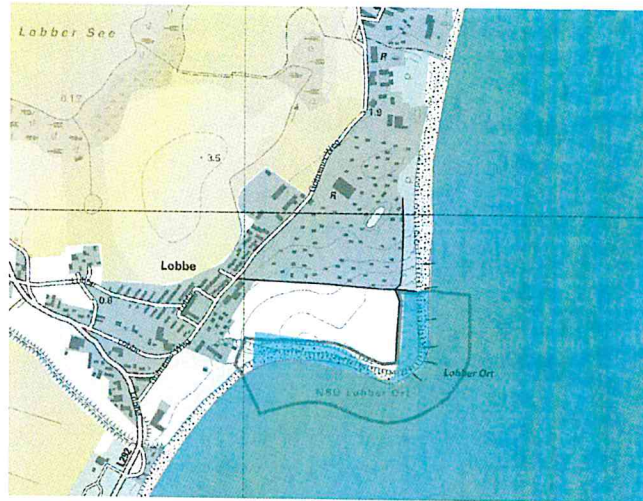


Abbildung 2: EU-Vogelschutzgebiet (braun), FH-Gebiet (blau) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch außerhalb des durch die Änderung betroffenen Bereichs, besteht ein Teich, der als naturnahes Kleingewässer dem gesetzlichen Biotopschutz nach NatSchAG M-V unterliegt. Zudem ist der Teich als Lebensraum geschützter Arten bekannt (Amphibien, Reptilien).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans südlich angrenzend an das Plangebiet (Änderungsbereich) ist ein Bodendenkmal bekannt. Angesichts zahlreicher Bodendenkmale im näheren Umfeld besteht darüber hinaus eine besondere Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

## 2) Städtebauliche Planung

**Grundfläche:** Die Grundfläche wurde bisher als absolute Größe angegeben. Da anders als im WR-Gebiet keine ergänzenden Aussagen zu Mindestgrundstücksgrößen bestehen, besteht bei Grundstücksteilungen die Gefahr, dass diese Festlegung punktuell zu höheren Dichten auf einzelnen Grundstücken führen bzw. gänzlich wirkungslos werden kann. Deshalb wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als Grundflächenzahl neu gefasst, wobei ausgehend von der Größe der realisierten Apartmenthäuser (zuzüglich Terrassen) sowie der angestrebten Grundstücksgröße von 1.700 qm ein einheitlicher Wert festgelegt wird. Mit der GRZ von 0,2 bleibt die Dichte weit unterhalb der Grenzwerte für Wohn- bzw. Ferienhausgebiete, die gemäß § 17 BauNVO bei einer GRZ von 0,4 liegen.

**Geschossigkeit:** Die bisherigen Festsetzungen lassen für das SO2 Feriengebiet eine eingeschossige Bebauung zu, für die ergänzend die maximal zulässige First- und Traufhöhe angegeben wurde. Um die Eingeschossigkeit nachweisen zu können, wurde für Teilbereiche im Dachgeschoss die lichte Raumhöhe durch Einführen eines Spitzbodens künstlich verringert (lichte Raumhöhe unter 2,3 m). Mit dem Zulassen einer zweigeschossigen Bebauung kann bei gleichen First- und Traufhöhen eine deutlich höhere Wohnqualität für die Dachgeschosswohnungen erreicht und so den städtebaulichen Zielen (hochwertige Wohnanlage mit touristisch motiviertem Wohnen und Beherbergung) letztlich besser entsprochen werden.

Um die bei Zulässigkeit der Zweigeschossigkeit theoretisch mögliche Entstehung größerer Häuser von vornherein auszuschließen, werden die Festsetzungen zu First- und Traufhöhe unverän-



dert belassen. Damit ist sichergestellt, dass die zu errichtenden Häuser wie die bestehenden hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds als eineinhalbgeschossig wirken und zusammen mit den Villen ein harmonisches Gesamtbild ergeben werden.

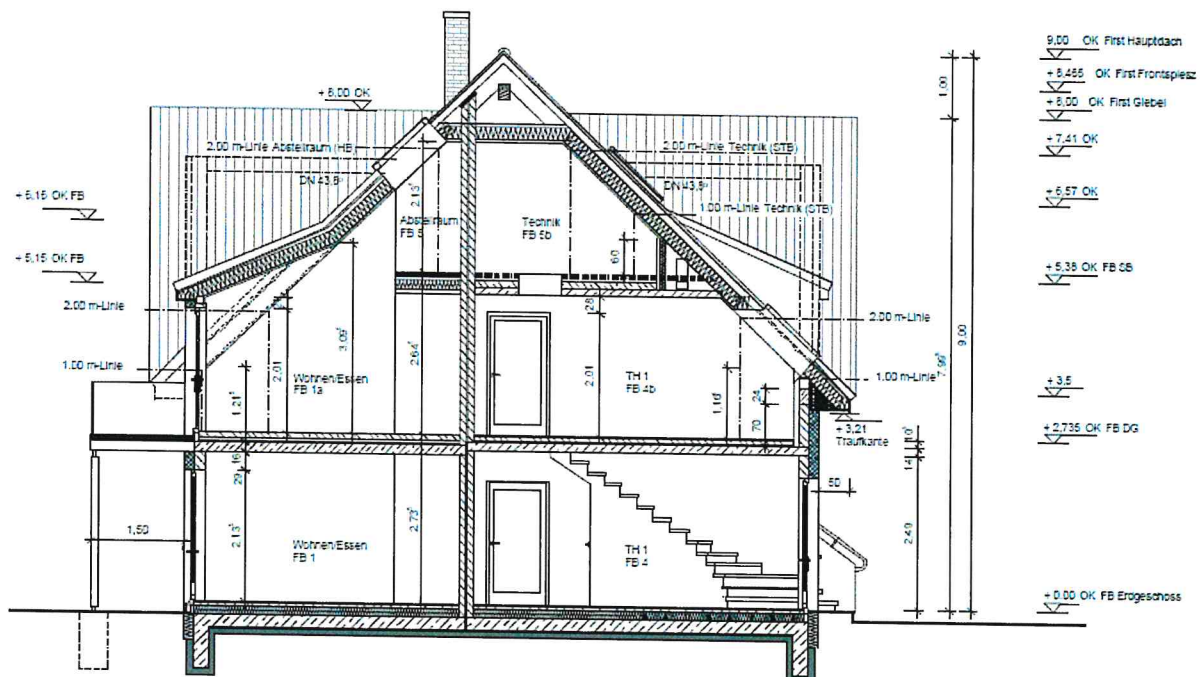


Abbildung 3: Schnitt Apartmenthaus, morgen, Ges. v. Architekten mbH, Stand 5/2013

**Geschossfläche:** Mit Erreichen der Zweigeschossigkeit erhöht sich rechnerisch die realisierte Geschossfläche (durch Anrechnung des Dachgeschosses), ohne dass mehr nutzbare / vermiet- oder verkaufbare Wohnflächen entsteht. Da die Gebäude durch Grundflächenzahl und die Festlegung von First- und Traufhöhe bereits eindeutig beschrieben sind, kann auf Angaben zur Geschossfläche (als absolute Größe oder als Geschossflächenzahl) verzichtet werden.

**Baufenster:** Die Baufenster werden für die noch nicht realisierten Gebäude einheitlich moderat auf 17/27 m vergrößert.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen und angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Eine effiziente Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Auch zukünftig wird angesichts einer geringen GRZ von 0,2 der Charakter eines lockeren, durchgrüneten Villengebiets erhalten bleiben. Angesichts der vergleichsweise Geringfügigkeit der Änderung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insgesamt durch die Änderung deshalb nicht erheblich betroffen.

Private Belange angrenzender Grundstückseigentümer werden durch die Änderung nicht erheblich berührt. Die Höhe der zulässigen Gebäude wird nicht verändert.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen, teilweise bereits bebauten Bereich im Innenbereich nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht.

- *Anlagebedingt* wird durch die Änderung eine gewisse Erhöhung der Versiegelung zugelassen.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Gesamtkapazität des Baugebiets sowie erst recht bezogen auf den Siedlungsbereich Lobbe Nord nicht erheblich verändert wird.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Da durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen bewirkt werden, ist nicht zu befürchten, dass sich die Änderung erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken können.

Middelhagen, Dezember 2013