



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Fax 0721 5688881
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. I/1997 „Campingplatz Lobbe“

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzung



Sieg


Klaus Kipsow
Bürgermeister



[Handwritten signature]
Kllesow
Bürgermeister

Begründung

Inhalt

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen	4
1.3.1) Flächennutzungsplan	4
1.3.2) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	5
1.4) Bestandsaufnahme.....	5
1.4.1) Zustand von Natur und Umwelt.....	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.4.3) Sturmflutschutz	6
2. Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Begründung wesentlicher Festsetzungen	7
2.3) Erschließung	10
2.4) Flächenbilanz	10
3. Auswirkungen	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
3.2.1) Allgemeines	12

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Lobbe. Der Änderungsbereich erstreckt sich über Teilflächen des Campingplatzes, des Bereichs *Strandhus* (SO 2, Fläche a) sowie der nördlich anschließenden Grünfläche mit dem Restaurant *Octobussi* (SO 2, Fläche b). Der Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 102/1, 103/3, 103/5, 134 (teilw.), 138, 139/1 der Flur 1 mit insgesamt ca. 0,24 ha sowie der angrenzenden Flächen der Landesstraße (101/2 (teilw.), 103/9, 101/6 (teilw.)) sowie des Deichs (101/5, 102/2, 103/6, 103/8).

Das Plangebiet grenzt

- im Osten an die Düne,
- im Süden an den bestehenden Campingplatz,
- im Norden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lobbe.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans (vgl. Abbildung 1), der für den Änderungs- und Ergänzungsbereich vollständig überdeckt wird. Zudem wird das aktuelle

Kataster (digitale Ausgabe ALKIS) mit Stand vom Juli 2015 überlagernd dargestellt. Der auf dem Flurstück 99/7 errichtete Neubau *Strandhus* wird nachrichtlich dargestellt.

Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Middelhagen“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücke ändern.

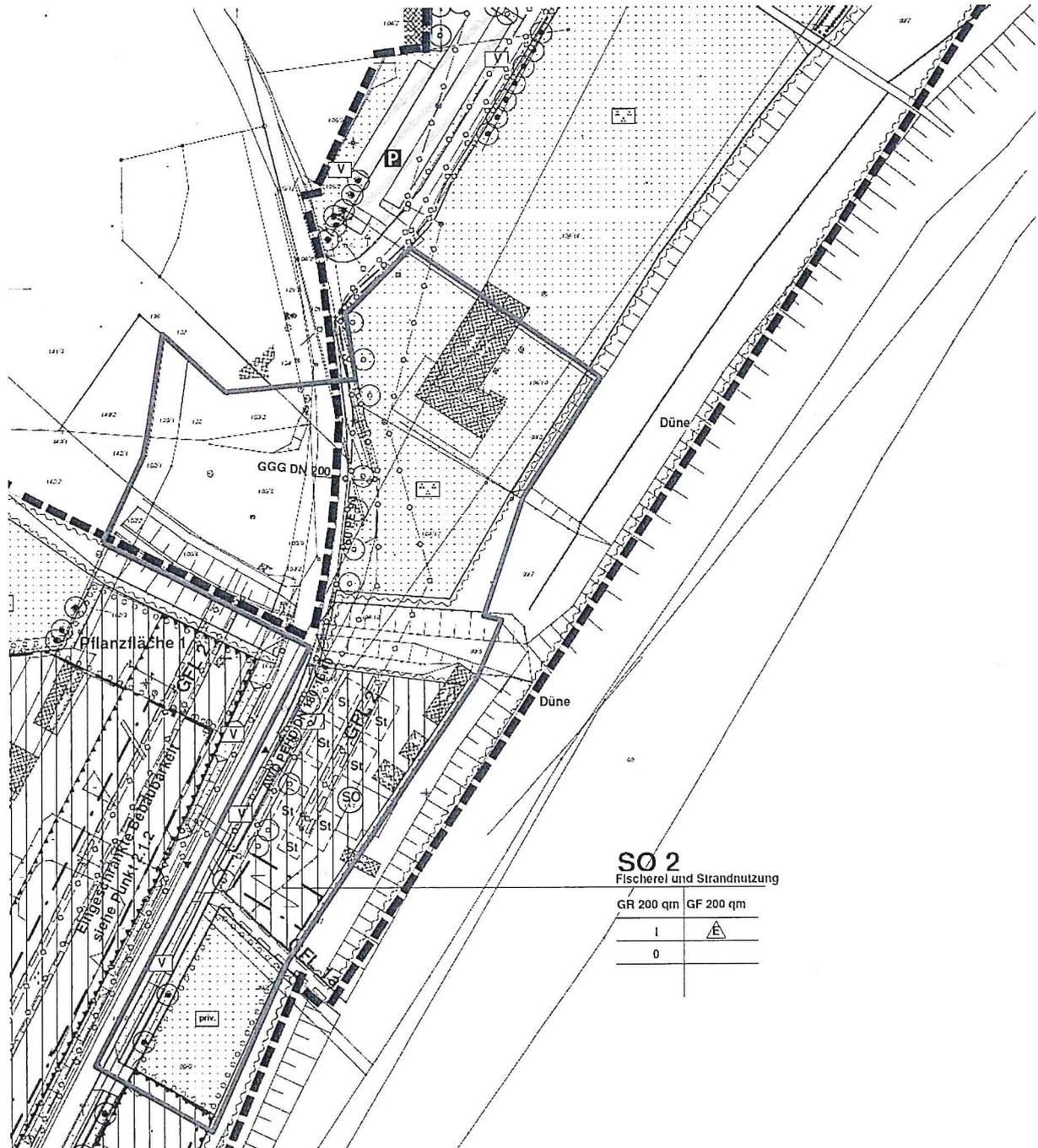


Abbildung 1 Ursprungsplan ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

1.2.1) Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt, den Übergangsbereich zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lobbe sowie dem Campingplatz / Strandbereich im Süden und Osten neu zu ordnen. Dabei sollen:

- der sog. „Merkelschuppen“ für ergänzende Einrichtungen gesichert werden,
- die südlich des *Strandhus* gelegene Grünfläche als öffentlich zugänglicher Spielplatz entwickelt werden (als Baustein der touristischen Infrastruktur),

- die bestehende Gaststätte *Octobussi* durch einen Neubau nach dem Vorbild des *Strandhus* ersetzt werden,
- der Bereich westlich der Landesstraße zwischen dem Hotel *Walfisch* und dem Campingplatz arrondierend bebaut werden.

Mit diesen Vorhaben werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Verbesserung der Ortsbilde (Ersatzbebauung für unansehnliche Gebäude),
- Förderung der örtlichen Wirtschaft durch Sicherung bestehender Betriebe.

Beim Ergänzungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um die zwischen Campingplatz / Deich und der Bebauung der Ortslage liegenden Freiflächen des Hotels *Walfisch*, die bebauungsakzessorisch als Garten mit Nebengebäude und Stellplatzanlage genutzt werden. Um ein zusammenhängendes Plangebiet zu erhalten, werden die angrenzenden Flächen des Deichs (Fläche für die Wasserwirtschaft) sowie die erschließende Landesstraße nachrichtlich einbezogen. Die Planung dient der Nachverdichtung des bestehenden Baugebiets. Anhaltspunkte, dass die naheliegenden Natura 2000 Gebiete in ihren Schutzziele negativ betroffen sind, sind nicht erkennbar.

1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.3.1) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen wird das Plangebiet bisher als Sonstiges Sondergebiet „Fischerei“ (Bereich „Merkelschuppen“, SO 2 Fläche a), als gemischte Baufläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Bereich *Octobussi*, neu SO 2 Fläche b) dargestellt.

Angesichts abweichender Flächendarstellungen kann die Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

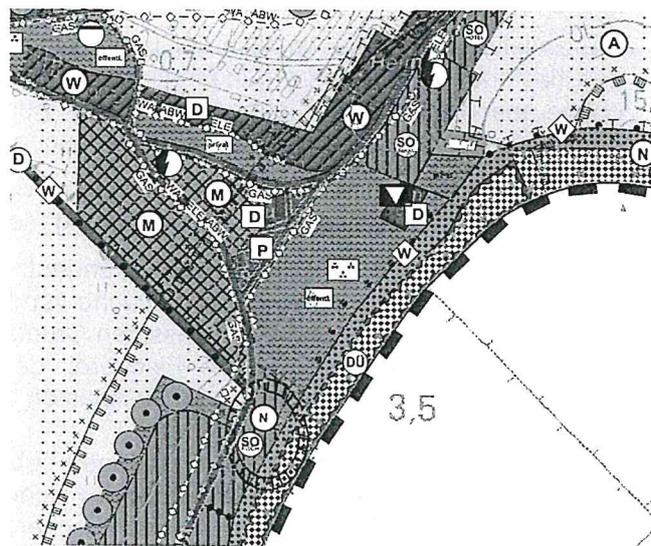


Abbildung 2 Planzeichnung FNP,

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können von den Darstellungen des Flächennutzungsplans unter der Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets abweichen. Ob das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB eingehalten ist, beurteilt sich gemäß eines Leitsatzes des BVerwG (Urteil vom 26. 2. 1999 - 4 CN 6/98) nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den (engeren) Bereich des Bebauungsplans. Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist, ist die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum (Gemeindegebiet Ortsteil) in den Blick zu nehmen. „Zu fragen ist also, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ behalten oder verloren hat.“

Dies ist hier eindeutig zu verneinen. Trotz Reduzierung der Grünflächen wird der grüne Bereich zwischen der Ortslage Lobbe und dem Strand grundsätzlich beibehalten. Die in der Grünfläche dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist mit dem Abriss des früheren denkmalgeschützten Salzhauses hinfällig. Die als Baugebiet neu berücksichtigte Fläche ist bereits bebaut.

1.3.2) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Die Ortslage Middelhagen liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum. Überlagernd ist der Bereich als Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

In den Tourismusräumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Nach 4.1(5) soll sich in nicht Zentralen Orte die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Zustand von Natur und Umwelt

Die Erweiterungsfläche westlich der Landesstraße besteht im Wesentlichen aus den Freiflächen des bestehenden Beherbergungsbetriebs *Walfisch*, die südlich an die Bebauung der Ortslage Lobbe anschließen. Die Fläche wird intensiv gepflegt und teilweise als Garten, teilweise als Bedarfsparkplatz genutzt. Im Süden wird die Fläche durch den Boddendeich begrenzt.

Der Änderungsbereich liegt im Wesentlichen westlich der Landesstraße und besteht aus dem Sondergebiet 2 „Fischerei und Strandnutzung“ sowie der nördlich anschließenden Grünfläche.

Das Sondergebiet 2 „Fischerei und Strandnutzung“ erlaubt im Bereich *Strandhus* eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von 200 qm. Für Nebenanlagen nach § 19(4) BauN-VO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 900 qm zulässig. Gemäß Nutzungskatalog sind Anlagen für die Fischerei, den Strandbetrieb sowie Imbissstände und WC-Anlagen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist nur im Rahmen der notwendigen Stellplätze nach § 48 LBauO MV zulässig.

In den letzten Jahren wurde das Gebiet neu bebaut; gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans entstand ein rohrgedecktes Gebäude mit Fischimbiss im Erdgeschoss und Ausstellungsflächen im Dachgeschoss. Der früher durch die Fischerei genutzte Schuppen wurde als Nebengebäude erhalten.

Die nördlich anschließenden Flächen, vom Sondergebiet 2 „Fischerei und Strandnutzung“ nur durch den hier an die Düne anschließenden Boddendeich getrennt, wurden im Bebauungsplan einheitlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand die nicht zuletzt durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse genährte Hoffnung, dass die bestehende Bebauung über kurz oder lang freiwillig aufgegeben werden würde. Anderslautende Absichten wurden im Planverfahren seitens privater Eigentümer zumindest nicht kundgetan.

Tatsächlich wurde aber die im Bereich der Grünfläche bestehende Gaststätte *Oktobussi* in den letzten Jahren im Rahmen des Bestandsschutzes saniert und wird aktuell weiterhin genutzt.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Die Bereiche des Plangebiets befinden sich innerhalb bzw. in der Nähe zu folgenden Schutzgebieten nach internationalem bzw. Landesrecht:

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Lobbe, in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

Natura 2000

In geringem Abstand östlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“. Abgesetzt davon ist der Bereich Lobber Ort als FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ geführt.

In einem geringen Abstand westlich und östlich der Ortslage liegt das Vogelschutzgebiets SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund.

150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach NatSchAG M-V.



Abbildung 3 Natura 2000 Gebiete: FFH-Gebiet (blau); EU-Vogelschutzgebiet (braun)

Bodendenkmale

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.4.3) Sturmflutschutz

Im Küstenbereich des Planbereiches des Flächennutzungsplanes ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen (Bemessungshochwasser BHW) bis 2,60 m NHN seeseits und boddenseits zu rechnen (entspricht 2,45 m HN). Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzu-zufügen.

Das Plangebiet liegt landseitige der Düne im eingedeichten Bereich der Ortslage und ist damit als relativ geschützt anzusprechen. Zur Verbesserung der Sicherheit sollte auf Aufenthaltsräume mit einer Höhenlage unterhalb des BHW verzichtet werden.

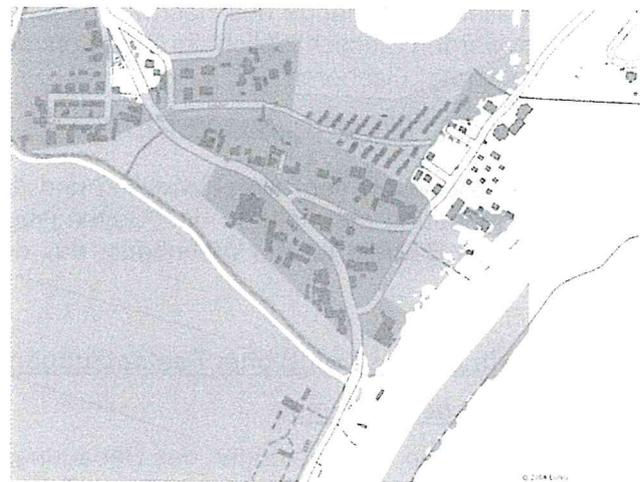


Abbildung 4 Hochwasserrisikogebiet (extrem) bei Versagen der Küstenschutzeinrichtungen

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen etwas unterhalb einer Höhenlage von 2,45 m, so dass hier im Neubaufall eine entsprechende Aufschüttung vorgesehen werden sollte.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der Übergangsbereich zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lobbe sowie dem Campingplatz im Süden bzw. dem Strandbereich im Osten neu geordnet werden. Dabei soll östlich der Landesstraße der Nutzungsschwerpunkt wie bisher auf gewerblichen Einrichtungen liegen (Strandversorgung, Gastronomie, Einzelhandel). Westlich der Landesstraße soll die gewachsene Nutzungsmischung der Ortslage durch Errichtung eines Doppelwohnhauses gestärkt werden.

Bereich Octobussi (SO 2 Fläche b)

Der Bereich östlich der Landesstraße ist geprägt durch unansehnliche Bestandsgebäude. Eine zeitgemäße Erneuerung der Bausubstanz scheidet derzeit vor allem am fehlenden Baurecht. Die Gebäude können nur ohne wesentliche Veränderungen entsprechend des Bestandsschutzes weitergenutzt werden. Dabei ist die bestehende Gaststätte *Octobussi* hinsichtlich der Räumlichkeiten zu groß, zudem fehlen geeignete Parkmöglichkeiten für Gäste.

Eine zeitgemäße Neubebauung bietet folgende Chancen:

- Verbesserung der Funktionalität durch Aufteilung der Fläche in mehrere kleinere Nutzungseinheiten und entsprechend breiterer Angebotspalette, dabei ist neben dem gastronomischen Angebot die Einrichtung eines kleinen Nachbarschaftsladens wünschenswert (gemeinsame, fußläufig erreichbare Nahversorgung für Lobbe und Campingplatz),
- Neuordnung der Freiflächen mit Anlage der für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze.

Gestalterisch soll die mit dem *Strandhus* begonnene Entwicklung weitergeführt werden, so dass der Ortsrand zukünftig durch prägende charakteristische Einzelhäuser mit anspruchsvoller Gestaltung (Rohrdach) definiert wird.

Bereich Strandhus (SO 2 Fläche a)

Im Bereich *Strandhus* soll das bestehende massive Nebengebäude (sog. „Merkelschuppen“) an geeigneter Stelle als ergänzender Baukörper neu errichtet werden. Bei der Neupositionierung sind vor allem die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (Abstand zur Düne). Die Flächen werden ausschließlich im Rahmen der bisherigen Nutzungen zur Verfügung stehen (Strandnutzung, Fischerei).

Bereich Walfisch (Ergänzungsbereich)

Die Lücke zwischen dem Hotel Walfisch und dem Campingplatz soll zum Zwecke einer ergänzenden Bebauung erstmalig in den Geltungsbereich einbezogen werden. Vorgesehen wird ein ergänzendes Baufeld für ein Wohnhaus, das durch die Eigentümerfamilie des *Walfisch* genutzt werden soll.

2.2) Begründung wesentlicher Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I/1997 bleiben im Wesentlichen bestehen und werden für den Ergänzungsbereich bzw. das zusätzliche Baugebiet angepasst bzw. ergänzt.

Im Ergänzungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ausgewiesen, das der dort sowie angrenzend realisierten Nutzung (Beherbergungsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaft, Wohnen) entspricht. Ergänzend werden Räume für freie Berufe berücksichtigt, da deren Leistungen häufig auch für Urlauber ein sinnvolles Angebot darstellen (z.B. Physiotherapie). Ausnahmsweise werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um im Einzelfall auf derzeit noch nicht absehbare Bedarfe antworten zu können.

Das Baugebiet umfasst nur ein Grundstück, verschmilzt aber mit dem angrenzenden Siedlungsbereich zu einem größeren, insgesamt homogenen Siedlungsbereich. Die angrenzende Bebauung, die einheitlich durch vorwiegend fremdenverkehrliche Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Ferienwohnungen) unter Einschluss von Wohnnutzung geprägt ist und folglich keinem der typisierten Baugebiete der §§ 3 bis 9 BauNVO entspricht, deckt sich hinsichtlich der angestrebten Eigenart mit dem ausgewiesenen Sondergebiet „Fremdenverkehr“. Die Baugebietsfestsetzung entspricht der Eigenart des anschließenden Siedlungsbereichs (faktisches Sondergebiet).

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (BauNVO § 11 Abs. 1) reicht aus, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt (vgl. BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften) und ergänzender Wohnnutzung wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen.

Der Bereich der Gaststätte *Oktobussi* wird als Erweiterung des Sonstigen Sondergebiets 2 „Gebiet für Fischerei und Strandnutzung“ gefasst. Hier steht die zentrale Versorgungsfunktion im Strandbereich (im Sinne der touristischen Infrastruktur) im Vordergrund. Dabei wird der Nutzungsartenkatalog des bereits ausgewiesenen Sondergebiets für Fischerei und Strandnutzung insgesamt verbreitert und um Einzelhandel ergänzt. Läden sind zur Zeit in Lobbe nicht vorhanden; vielmehr sind die Einwohner und Gäste auf entsprechende Angebote in den Nachbarorten Göhren oder Thiessow angewiesen. Auch wenn ein vollständiges Nahversorgungsangebot angesichts der geringen Größe des Ortes unrealistisch erscheint, so wäre ein Nachbarschaftsladen (etwa mit erweitertem Kioskangebot und saisonalem Strandbedarf) für den Ort wünschenswert.

Als ergänzende Nutzungen können im Neubau des *Oktobussi* im Dachgeschoss Wohnungen (für Wohn- und Ferienwohnnutzung) zugelassen werden. Durch die Beschränkung auf das Obergeschoss wird verhindert, dass die Wohnungen in Konkurrenz zu den gewerblichen Nutzungen treten; vielmehr verbessern Sie die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes insgesamt und erleichtern damit die Ansiedlung der gewerblichen Flächen.

Grundsätzlich sind die Sondergebiete angesichts der prägenden gewerblichen Nutzungen (Fremdenverkehr) immissionsrechtlich als Mischgebiete anzusprechen.

Immissionsschutz

Gemäß Verkehrsmengenkarte 2010 wird als Belastung auf der L 292 ein DTV-Wert von 4.393 Kfz/24h, davon 105 Fahrzeuge als Schwerlastverkehr (bzw. maßgebliche ständliche Verkehrsstärke tags 264 Kfz/h und nachts 49 Kfz/h). Der im Lärmschutzgutachten zum Ursprungsplan veranschlagte Prognosewert für 2010 von DTV 5.127 Kfz/24h wurde demnach nicht erreicht. Die zulässige Geschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt bzw. im Bereich des Campingplatzes beträgt 50 km/h.

Das Baufenster im Bereich SO 2b liegt 25m von der nächstgelegenen Fahrbahn entfernt. Im Obergeschoss (3,0 m Höhe) ist ein Mittelungspegel von tags knapp 56 dB(A) und nachts knapp 49 dB(A) zu erwarten. Das Baufenster im Bereich SO 3 liegt mit der Schmalseite 18 m von der nächstgelegenen Fahrbahn entfernt. Im Erdgeschoss (1,0 m Höhe) ist ein Mittelungspegel von tags knapp 59 dB(A) und nachts 51 dB(A) zu erwarten.

Die Werte im Bereich SO 2b halten nach DIN 18005 den Orientierungswert für Mischgebiete (60/50 dB(A)) ein; die Werte des SO 3 liegen nur nachts geringfügig über den Orientierungswerten und bleiben unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A)). Durch die Orientierung quer zur Straße werden an den für die Belichtung und Belüftung relevanten Längsseiten geringere Werte auftreten.

Schallschutzmaßnahmen an Hochbauten entsprechend DIN 4109 sollten im Falle einer Neubebauung in Abhängigkeit von der gewählten Grundrissgestaltung ergänzend vorgesehen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im SO 2 wird für den Bereich der Gaststätte *Oktobussi* mit 300 qm festgesetzt und für das *Strandhus* auf 260 qm angehoben, so dass der neue „Merkelschuppen“ 60 qm Grundfläche erhält. Insgesamt bleibt die bauliche Dichte damit auf beiden Teilflächen weiterhin sehr gering (entspricht einer GRZ von ca. 0,14), so dass der Sonderstatus der Versorgungsgebäude auf der weiten Freifläche nicht verloren geht.

Im Ergänzungsbereich wird eine der angestrebten aufgelockerten Bebauung angemessene Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Damit wird der Rand gegenüber der dichter bebauten Ortslage aufgelockert und ein angemessener Übergang in die offene Landschaft formuliert.

Die Festsetzung der Geschossfläche wird ersatzlos gestrichen, da sie bei einer eingeschossigen Bebauung ohne ergänzende Festlegungen keine Wirksamkeit entfaltet. Die Vollgeschossregelung sowie die damit einhergehende Beschränkung der Anrechnung von Geschossflächen auf Vollgeschosse wurden trotz anderslautender Überlegungen bei der Fortschreibung von BauNVO und LBauO M-V beibehalten.

Ergänzend wird für die Baukörper seeseitig der Straße eine maximale Firsthöhe eingeführt. Das *Strandhus* weist ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe von 3,0 m HN eine Firsthöhe von 9,0 m auf (entspricht 12,0 m HN). Eine ähnliche Proportion wird auch für den Neubau des *Oktobussi* zugrundegelegt, wobei angesichts einer etwas größeren Giebelbreite eine reale Gebäudehöhe von 10,0 m zugrunde gelegt wird (entspricht 12,5m HN bezogen auf 2,5 m HN Erdgeschossfußbodenhöhe). Für den neuen „Merkelschuppen“ sind aufgrund der geringeren Giebelbreite 10,0 m HN ausreichend.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen und Baulinien

Das im Bereich SO 2 Fläche a bestehende *Strandhus* füllt das Baufenster fast vollständig aus, so dass für die ergänzenden Nutzungen im Norden parallel zum Deich ein zusätzliches Baufenster eingeordnet wird. Im Gegenzug wird das bestehende Nebengebäude abgerissen und so der Abstand der Bebauung zur Düne bzw. zur Küste vergrößert.

In der neuen Fläche b wird ein ähnlich dem *Strandhus* proportioniertes Baufenster vorgesehen, so dass dessen Volumen wiederholt wird. Insgesamt hält das Baufenster einen größeren Abstand zur Düne ein als das Bestandsgebäude.

Grünordnungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden grundsätzlich übernommen.

Für den Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird eine saisonale Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für einen Imbissstand (Eispavillion) mit einer Grundfläche bis 10 qm zugelassen. Der private Spielplatz steht der Öffentlichkeit zur Verfügung und ist gut angenommen. Durch den Imbissstand kann während der Öffnungszeiten eine Aufsicht gewährleistet werden.

Entsprechend der saisonalen Nutzungseinschränkung für den Campingplatz wird auch für das Imbissgebäude in der Grünfläche (Eispavillion) eine saisonale Einschränkung berücksichtigt. Das Imbissgebäude steht in funktionalem Zusammenhang mit der Freiflächennutzung der Grünfläche, so dass außerhalb der witterungsbedingt vorgegebenen Nutzungszeiten der Grünfläche keine Nutzung erforderlich ist. Außerhalb der Nutzungszeit ist das Gebäude zu entfernen.

Für die geplanten Anpflanzungen von Bäumen entlang des Radweges sind keine Flachwurzler zu verwenden, damit der neben den Baumstandorten liegende Radweg nicht zerstört wird.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden beibehalten und für den Ergänzungsbereich mit Ausnahme der Angaben zur Dachdeckung übernommen. Während die aufgrund der isolierten, prominenten Lage im Übergang zur Düne das Ortsbild bestimmenden Gebäude im Bereich SO 2 einheitlich ausschließlich als Reetdach ausgeführt werden sollen, wird für den Ergänzungsbereich angesichts der angrenzenden Bestandsbebauung auf eine diesbezügliche Festlegung verzichtet.

Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan weist den beiderseitigen Deichschutzstreifen von 3 m entlang des Bodden- deiches Lobbe als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses aus. In diesem Deichschutzstreifen gelten die Nutzungsverbote des § 84 Abs. 5 LWaG i.V.m. § 74 Abs. 1 LWaG.

Entsprechend einer Lage unterhalb BHW wird die Ortslage trotz der bestehenden Küstenschutz- anlagen (Deich / Düne) als überflutungsgefährdet gemäß gekennzeichnet (vgl. Abschnitt 1.4.3).

Die Baugebietsflächen werden ergänzend entsprechend TF 1.3 als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Höhenlage Erdgeschoss), gekennzeichnet.

2.3) Erschließung

Die Erschließung findet wie bisher über die bestehende Landstraße statt.

Sämtliche Medien sind im angrenzenden Bereich der Ortslage bereits vorhanden. Die Kapazität ist für die Arrondierung ausreichend.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des sogenannten Grundschutzes von 48 m³/h über 2 h möglich. Hierfür ist ein entsprechender Hydrant im Flurstück 104/17 vorhanden.

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung für den Ergänzungsbereich sowie den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz: Mit der Planung nimmt die zulässige Versiegelung rechnerisch um gut 1.800 qm zu.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des *Oktobussi* bereits Gebäude (733 qm) bzw. umfangreiche Versiegelungen (insg. ca. 2.200 qm) bestehen, so dass es unter Berücksichtigung des Bestandes nicht zu einer tatsächlichen Zunahme der Versiegelung kommen wird.

Nutzung	Größe	Zulässige GR 1. Änderung	Zulässige Versiegelung 1. Änderung	Zulässige Ver- siegelung Ursprungsplan	Differenz Versiege- lung
SO 2, Fläche a	1.960 qm	260 qm	1.200 qm	1.100 qm	+100 qm
SO 2, Fläche b	2.025 qm	300 qm	900 qm	-- (Bestand Gebäude 733 qm, Versiege- lung insg. ca. 2.200 qm))	+900 qm
Sondergebiet Fremdenver- kehr	1.770 qm	531 qm	797 qm	--	+797 qm
Grünfläche	3.230 qm	15 qm	--	--	15 qm
Verkehrsfläche	1.645 qm			Bestand	--
Deich/Düne	1.540 qm				--
Insgesamt	12.170 qm	1.146 qm	2.897 qm	1.100 qm	+1.812 qm

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den genannten Planungszielen sowie dem Bestand im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

- Die *Belange der Sicherheit*; angesichts des Bemessungshochwassers von 2,45 m HN sind Teile des Plangebiets unabhängig von Küstenschutzmaßnahmen potenziell überflutungsgefährdet. Um zusätzlich zum bestehenden Hochwasserschutz durch Deich und Dü-

ne auch Objektschutz zu gewährleisten, müssen Aufenthaltsräume dauerhaft oberhalb des BHW angeordnet werden.

- Die *Belange des Hochwasserschutzes* hinsichtlich der erforderlichen Abstände zu den Küstenschutzanlagen (Deich, Düne). Die möglichen zusätzlichen Gebäudestandorte wurde mit der zuständige Fachbehörde (STALU) abgestimmt und berücksichtigen die aktuellen Anforderungen des Küstenschutzes.
Das südlichste Baufenster in SO 2 Fläche a stellt kein neues Baufenster dar. Der seinerzeit mit dem STALU abgestimmte Bebauungsplan wurde hier bereits umgesetzt. Allerdings wäre gem. der aktuellen Bewertung kein ausreichender Abstand zur vorhandenen Sturmflutschutzdüne gegeben. Die Entfernung des Baufensters (und damit die Reduzierung auf den Bestandsschutz) stellte jedoch einen erheblicher Eingriff in das private Eigentum dar. Grundsätzlich sind in der Abwägung nur solche schutzwürdigen Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die ursprüngliche Abwägung ist daher hinsichtlich unverändert übernommener Planinhalte nicht in Frage zu stellen.
- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Mit der Planung werden gewerbliche Flächen ausgebaut und dadurch vorhandene Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen gesichert. Die gewerblichen Angebote im Strandbereich sowie der öffentlich zugängliche Spielplatz werden als touristische Infrastruktur zudem die Attraktivität des Erholungsortes Middelhagen insgesamt stärken.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage sowohl innerhalb bzw. in der Nähe europäischer Schutzgebiete, innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen sowie innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um baulich vorgeprägte, intensiv genutzte Flächen handelt, die selbst von vergleichsweise geringem ökologischem Wert sind.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der zukünftig geplanten Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen. Durch die verpflichtende Reetdeckung im küstenseitigen Streifen wird eine einheitliche, abgestimmte Gestaltung sichergestellt.

Generell gilt für die hinsichtlich des Änderungsumfanges begrenzte Änderung 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).

Privaten Belange sind in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Für den Erweiterungsbereich besteht kein Baurecht, da der geplante Neubau außerhalb des geprägten Bebauungszusammenhangs liegt. Für die Gaststätte *Oktobussi* besteht Bestandsschutz, damit sind bauliche Maßnahmen (einschließlich Nutzungsänderungen) derzeit ausgeschlossen. Auch für den sog. „Merkelschuppen“ besteht nur Bestandsschutz, wobei eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung am Standort auch aufgrund des zu geringen Abstands zur Düne nicht zugestimmt werden kann. Mit dem Bebauungsplan werden in allen drei Bereichen die Möglichkeiten der baulichen Nutzung auch im Sinne der Eigentümer verbessert.

Nutzungskonflikte werden durch die Planung nicht verursacht, da sich der Katalog der zulässigen Nutzungen an den Nutzungen der umliegenden Siedlungsbereiche orientiert.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.2.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden bereits grundsätzlich bei der Aufstellung des Ursprungsplans untersucht.

Die Prüfung der durch die 1. Änderung und Ergänzung bewirkten zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Durch die 1. Änderung und Ergänzung werden möglicherweise folgende umweltrelevante Auswirkungen berührt.

- Anlagebedingt wird durch die Ausweisung von Baugebietsflächen auf Grünfläche sowie durch die Erweiterung des Plangebiets die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen um theoretisch gut 1.800 qm zunehmen. In beiden Fällen handelt es sich jedoch um bebaute, intensiv genutzte Siedlungsflächen, es bestehen bereits 733 qm Gebäudegrundflächen sowie darüber hinaus allein im Bereich SO 2b zusätzlich 1.560 qm Nebenflächen, so dass die Versiegelung im gesamten Planbereich faktisch nicht zunimmt. Der Abriss und Neubau der wenig ansehnlichen Altbebauung wird das Ort- und im weiteren Sinne auch das Landschaftsbild positiv verändern.
- Betriebsbedingt kann es durch Nutzungen zu Störungen durch Lärm- und Bewegungen kommen, die jedoch keine größere Reichweite haben als die auch bisher schon vom Ort ausgehenden Vorbeeinträchtigungen. Die Ortslage ist durch Deich bzw. Düne eng von der offenen Landschaft abgegrenzt.
- Die baubedingten Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Die baubedingten Auswirkungen durch Baustellenlärm und erhöhtem Schwerverkehr sind temporär und entsprechen dem Umfang ortsüblicher Baumaßnahmen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanzgebote) werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Die bisher festgesetzte Grünfläche ist bereits mit einer Gaststätte bebaut, die Gebäudegrundfläche beträgt derzeit mit 733 qm mehr als das zukünftig zulässige Maß. Auch die Gesamtversiegelung im Bereich SO 2b liegt mit rund 2.200 qm über dem zukünftig zulässigen Maß von 900 qm.

Angesichts der bestehenden intensiven touristischen Nutzung des Plangebiets (sowie der damit verbundenen intensiven und regelmäßigen Pflege der Außenanlagen) sind keine Vorkommen geschützter Tierarten zu erwarten. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete beansprucht. Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets mit ausschließlich Biotoptypen des Siedlungsbereiches (Nutzgarten, Zierrasen, Siedlungsgebüsch) ist lediglich mit dem Vorkommen von reinen Ubiquisten / Kulturfolgern zu rechnen.

Allenfalls Fledermäuse könnten mögliche Spalten im Dachbereich der bestehenden älteren Gebäude sporadisch als Sommerquartiere nutzen. Der Abriss bestehender Bebauung sollte daher grundsätzlich im Winter erfolgen, um einzelne Exemplare nicht zu gefährden. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die gelisteten Schutzgebiete und -objekte (vgl. Abschnitt 1.4.2) sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet ist bebaut und liegt integriert in der Ortslage, die zu den Schutzgebieten eindeutig durch den Deich (boddenseitig) bzw. die Dünen und den Strand (ostseeseitig) abgegrenzt ist. Die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben im Plangebiet gehen nicht über die Auswirkungen der bestehenden Siedlungsnutzung hinaus.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

Middelhagen, Juli 2016

