

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2/1997 „Historischer Dorfkern Alt Reddevitz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemeinde Middelhagen / Rügen



Satzungsexemplar


Klaus
Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2/1997 „Historischer
Dorfkern Alt-Reddevitz“, Gemeinde Middelhagen / Rügen




Kllesow
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem FNP	3
1.4) Zustand des Plangebiets.....	3
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	3
1.4.3) Hochwasserschutz.....	4
2.1) Bebauungsentwurf.....	4
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	7

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet (2. Änderung) umfasst nur das bebaute Flurstücke 368 („Haus Besch“) sowie kleine Teile der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Die Fläche beträgt ca. 1.440 qm.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Dorflage Alt Reddevitz unmittelbar am Boddenufer.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch angrenzende Bebauung (Ferienhaus und Gaststätte „Seeblick“ als Mischgebiet),
- im Süden durch eine öffentliche Grünfläche am Boddenufer,
- im Norden und Osten durch die Dorfstraße

Die Änderung erstreckt sich nur auf Teilumfänge der Festsetzungen (Abgrenzung Baugebiet gegenüber Verkehrsfläche und Grünfläche; Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Größe der Baugebietsfläche bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

1.2) Ziele der Planung

Angestrebt wird eine Verbesserung der Verkehrssituation durch Aufweitung der Verkehrsfläche im kritischen Kurvenbereich am Ortseingang. Die Aufweitung soll durch Grundstückstausch realisiert werden, hierzu wird das Baugebiet flächengleich nach Süden in die bisherige Grünfläche erweitert. Gleichzeitig wird die Flächenabgrenzung des Mischgebiets gemäß dem Ergebnis der Hofraumverhandlungen aktualisiert; das Baufenster wird den Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers angepasst.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert gültig.

1.3) Ableitung aus dem FNP

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet.

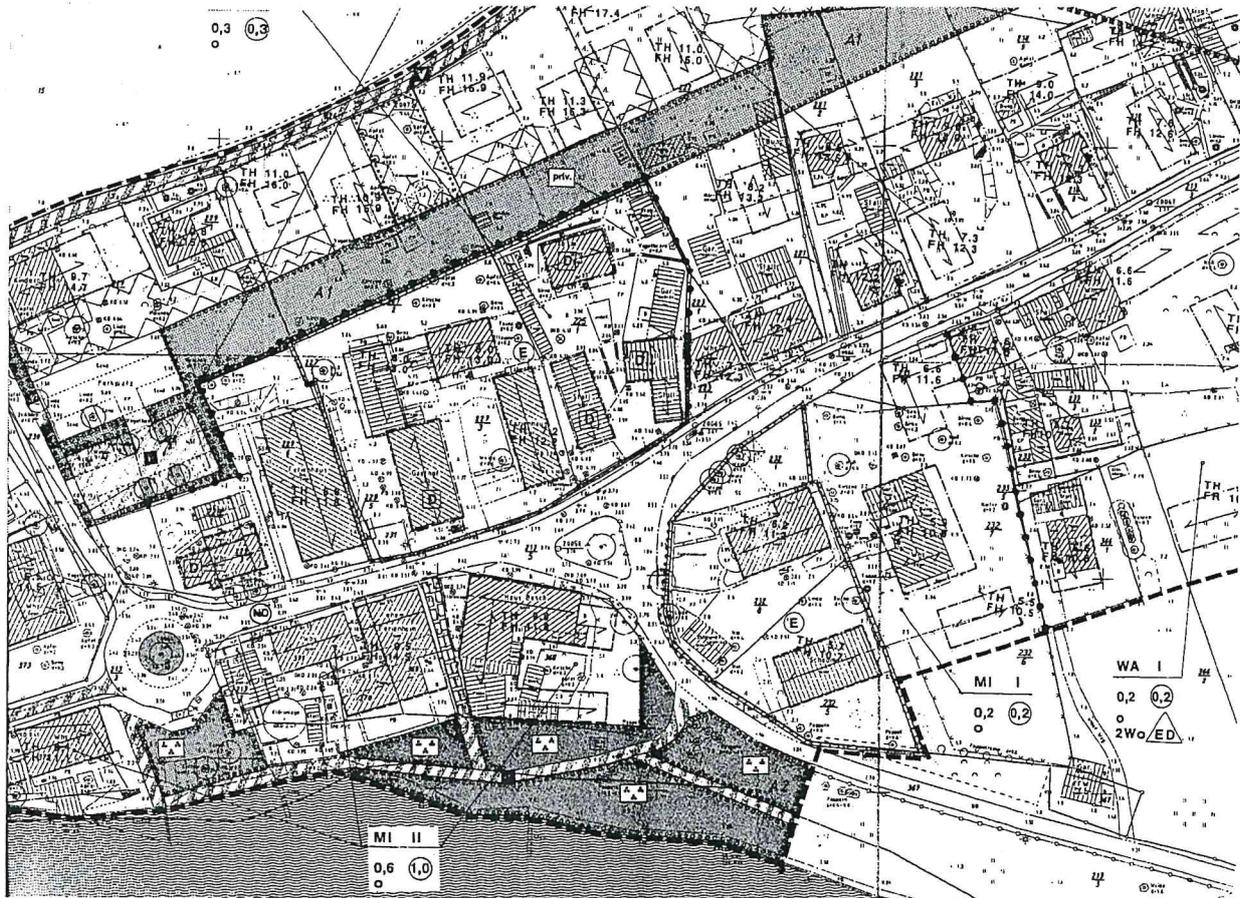


Abbildung 1: B-Plan 2/1997, bisherige ursprüngliche Fassung

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um einen derzeit leerstehenden Gebäudekomplex („Haus Besch“). Angesichts der schlechten Bausubstanz ist zu erwarten, dass eine vollständige Neubebauung erfolgen wird.

Gemäß rechtskräftigem B-Plan ist der Bereich als Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung (TH 9,80 m HN; FH 11,8 m HN) mit einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt wie das gesamte bebaute Gemeindegebiet von Middelhagen vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ DE 1747-401. Gemäß Nachmeldung von 2006 wurde das Plangebiet selbst zusammen mit der Bebauung der Ortslage aus der Darstellung des Vogelschutzgebietes herausgenommen. Die Ortslage Alt Reddevitz liegt nunmehr als Insel allseitig umschlossen vom SPA 31 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die Entfernung vom Plangebiet zum SPA beträgt rund 15 m (nach Süden zur Wasserfläche).

des Boddens) bzw. 110 m (nach Norden). Die Wasserfläche des Boddens ist zudem als FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ unter der Nummer DE 1747-301 ausgewiesen.

Angesichts des (räumlich und inhaltlich) geringen Änderungsumfangs sowie in Anbetracht der Planungsziele ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf Bereiche außerhalb des Plangebiets (Änderungsbereich) auszuwirken.

Das Plangebiet ist bebaut; es besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB.

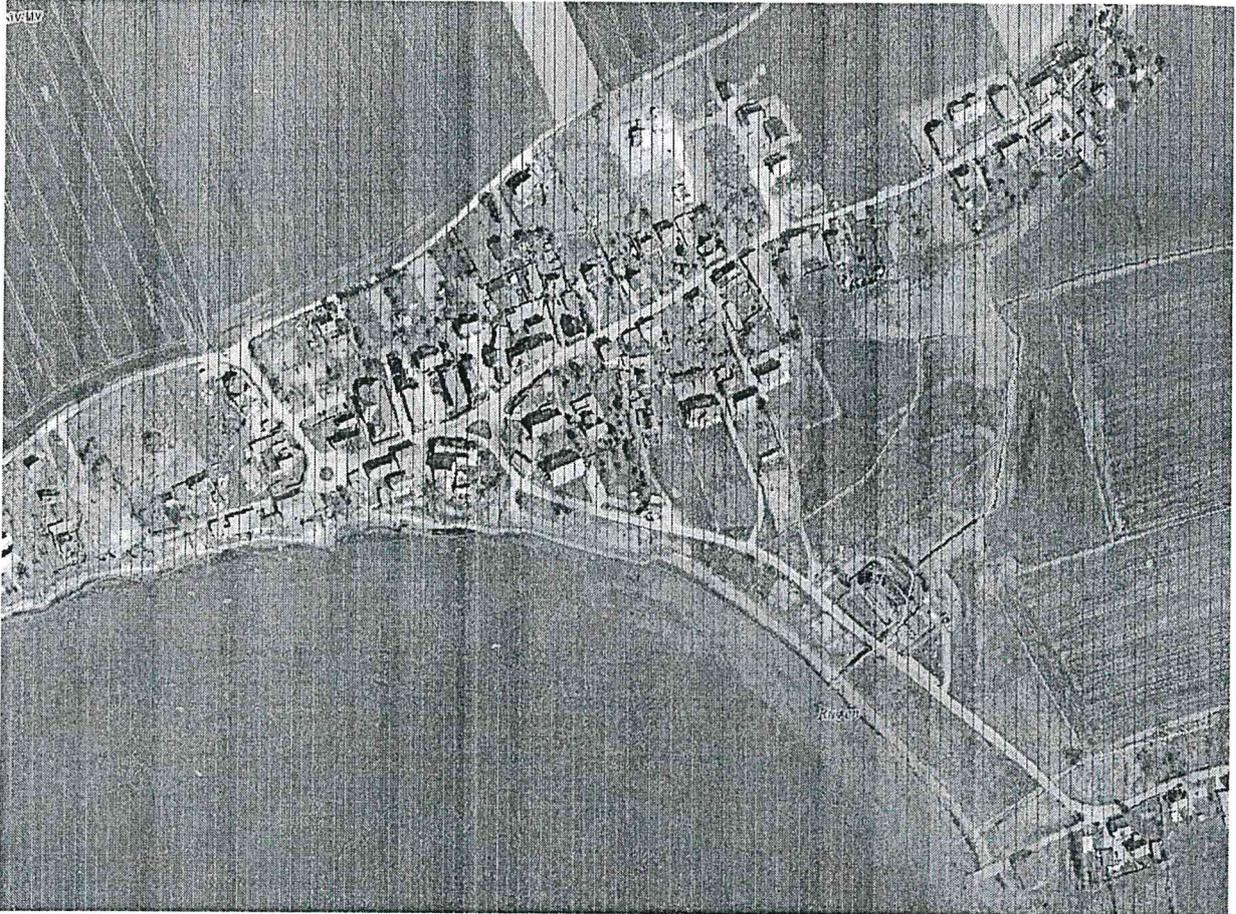


Abbildung 2: Luftbild mit Schutzgebieten nach internationalem Recht

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Innerhalb von Gebieten mit Baurecht nach § 30 BauGB

1.4.3) Hochwasserschutz

Im Küstengebiet des Standorts ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

In dem zu bebauenden Bereich, der keine Höhen von 2,45m HN aufweist, sollte die Fertigfußbodenhöhe der Erdgeschosse der zu errichtenden Gebäude auf die vorgenannte Höhe (2,45m HN) angeordnet werden. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben.

2) Städtebauliche Planung

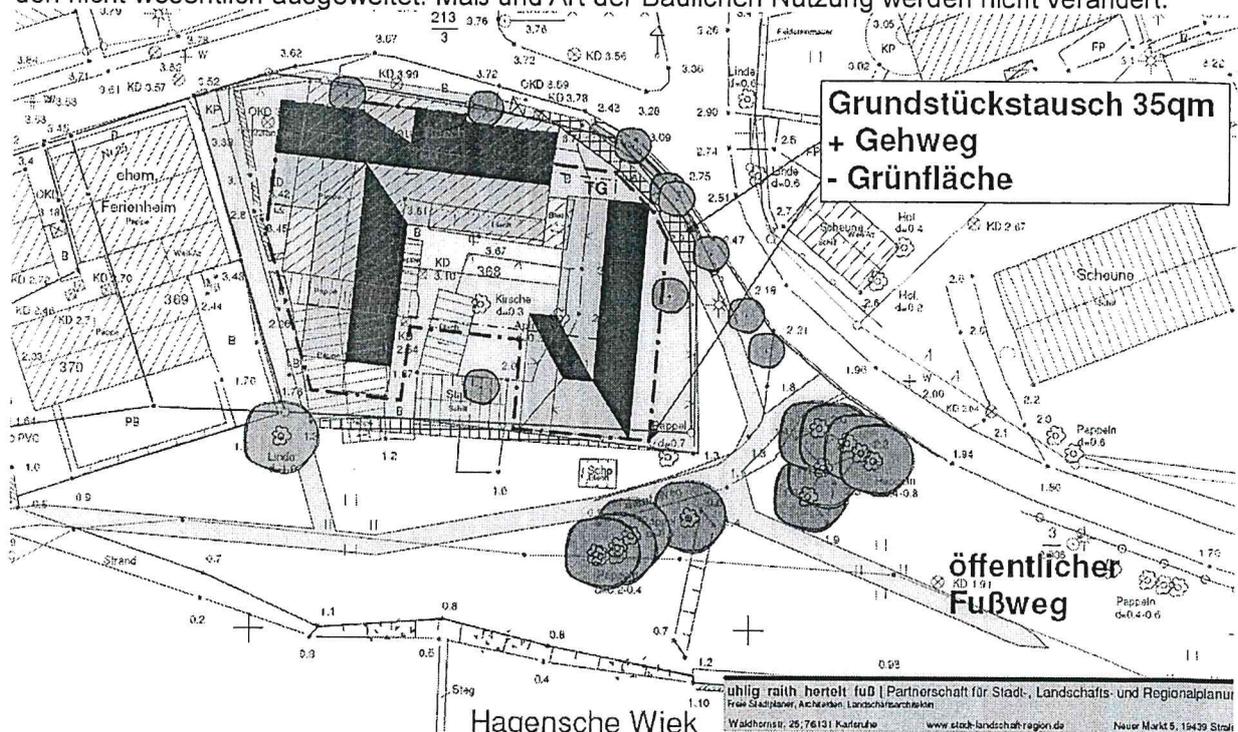
2.1) *Bebauungsentwurf*

Die Planung sieht eine Ausweitung der Straßenverkehrsflächen im kritischen Kurvenbereich der Ortseinfahrt vor. Geplant ist die Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs, der aus der öffentli-

chen Grünanlage bis in den Ort hinein führt. Die bestehende alte Buchsbaumhecke soll als Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsfläche und neuem Gehweg erhalten werden.

Die Gemeinde will die zusätzlichen Flächen (rund 35 qm) im Rahmen eines Flächentauschs erwerben. Hierfür sollen flächengleiche Anteile der öffentlichen Grünfläche dem Baugrundstück zuge schlagen werden.

Im Zuge der Änderung wird zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Das u-förmige Baufenster soll nach Süden zum Bodden statt nach Osten (wie die Bestandsgebäude) geöffnet werden. Der zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur Wasserfläche des Boddens orientierte Baukörper wird dadurch stärker als bisher geplant gegliedert. Der überbaubare Bereich selbst wird Richtung Bodden nicht wesentlich ausgeweitet. Maß und Art der Baulichen Nutzung werden nicht verändert.



Gemeinde Middelhagen / Rügen
"Haus Besch"
 städtebaulicher Entwurf

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

2.2) Flächenbilanz

Im Änderungsbereich wächst die Verkehrsfläche zulasten der Grünfläche um rund 35 qm. Das Baugrundstück verändert sich in seiner Größe nicht.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Hinsichtlich der Erschließungsanforderungen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung.

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwassermenge ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 96 m³/h für mind. 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen vor allem in Frage: Löschwasserentnahme aus Gewässern, unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

3) Auswirkungen

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des (räumlich und vor allem inhaltlich) geringen Änderungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Belange von Natur und Landschaft auszuwirken. Die Änderung entspricht damit nicht dem Projekt- bzw. Planbegriff des § 19(1) Nr. 11 und 12 BNatSchG.

Middelhagen
Oktober 2008, März 2009