

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  
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

### 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1998 „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen“

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

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzung



  
Klipsow  
Bürgermeister



*[Handwritten Signature]*  
IKLESOW  
Bürgermeister

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	7
1.1) Umfang der Änderung.....	7
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	9
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	10
1.5) Küstenrückgang.....	10
2) Städtebauliche Planung.....	11
3) Auswirkungen.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

1. Das bisherige WA-Gebiet wird als SO2 Feriengebiet neu gefasst.
2. Die Baufenster für die geplanten Appartementshäuser sowie das Zentralgebäude werden gemäß der aktuellen Planung neu ausgerichtet, es findet dabei jedoch keine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche statt. Für die fünf im Bereich der verschobenen Baufenster wegfallenden mit Erhaltungsgebot belegten Bäume werden zusätzliche Ersatzpflanzungen vorgesehen.
3. Die Bereiche für Stellplätze sowie die inneren Wege (Gehrecht für Fußweg zum Strand) werden gemäß aktueller Erschließungsplanung überarbeitet.
4. Der Teich wird als geschütztes Biotop in seiner derzeitigen Lage eingetragen (mit Schutzstreifen von 5m); das Baufenster auf Flst. 100/21 sowie die von baulichen Anlagen freizuhalten Fläche wird aus Gründen des Biotopschutzes angepasst, um auf die ursprünglich geplante Verkleinerung des Teiches verzichten zu können.
5. Die Verkehrsflächen im Bereich der drei südwestlichen Grundstücke werden an die innere Erschließungsschleife angebunden, die Baugebietsflächen werden an die neue Geometrie der Verkehrsflächen angepasst.
6. Die maximal zulässige Geschossfläche im WR-Gebiet wird geringfügig auf 190qm angehoben, die geringe GRZ von 0,1 jedoch beibehalten.
7. Das geplante Sanitärgebäude wird auf einen Standort südlich des Weges verschoben, dabei wird der Baukörper auf maximal 30qm verkleinert und der Sicherheitsabstand zur

Kliffoberkante berücksichtigt.

- Der Waldabstand (25m gemäß Ausnahmegenehmigung des Forstamts im Zuge der ursprünglichen Planung) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**  
Maßstab 1:1.000

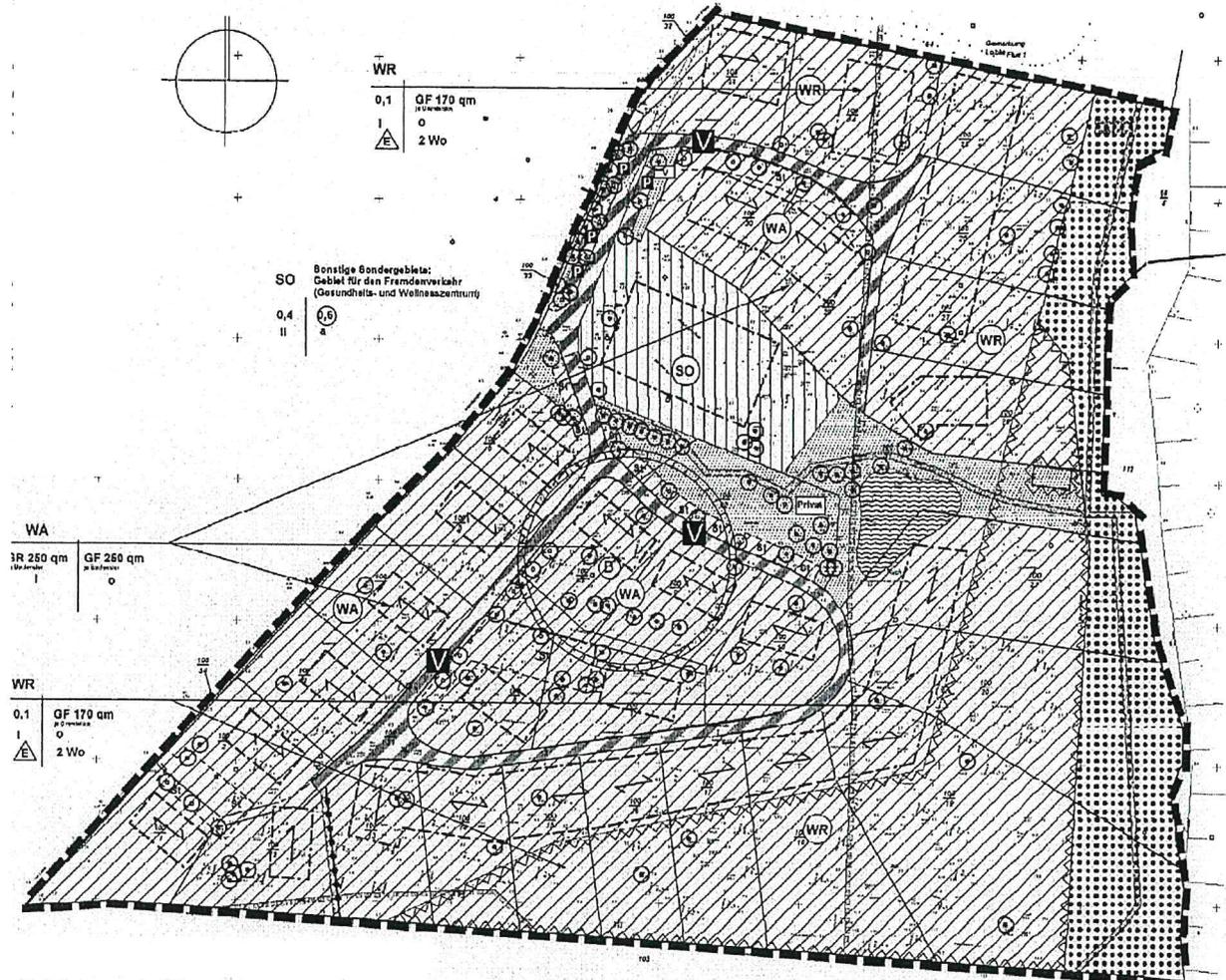


Abbildung 1: Planzeichnung (Teil A), Stand 2. Änderung (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Die Textliche Festsetzungen (Teil B) werden in folgenden Punkten ergänzt:

- Für das neue SO2 Feriengebiet werden Zweck und Nutzung bestimmt; die bisherigen Festsetzungen für das WA entfallen.
- Für den Bereich des WR-Gebeits wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergänzt.
- Die zulässige Firsthöhe für die Appartmenthäuser im bisherigen WA-Gebiet wird geringfügig um 0,5m erhöht. (Ergänzung TF 1.3).
- Im WR-Gebiet werden ergänzend Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Wohneinheit zugelassen. Für Doppelhäuser im WR-Gebiet werden die Mindestgrundstücksgrößen entsprechend halbiert.

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 Planzeichnung beruht auf der der Planzeichnung der rechtskräftigen Fassung (Stand 2. Än-

derung), die Katasterdarstellung wird nachrichtlich aktualisiert (Stand 12. März 2012).

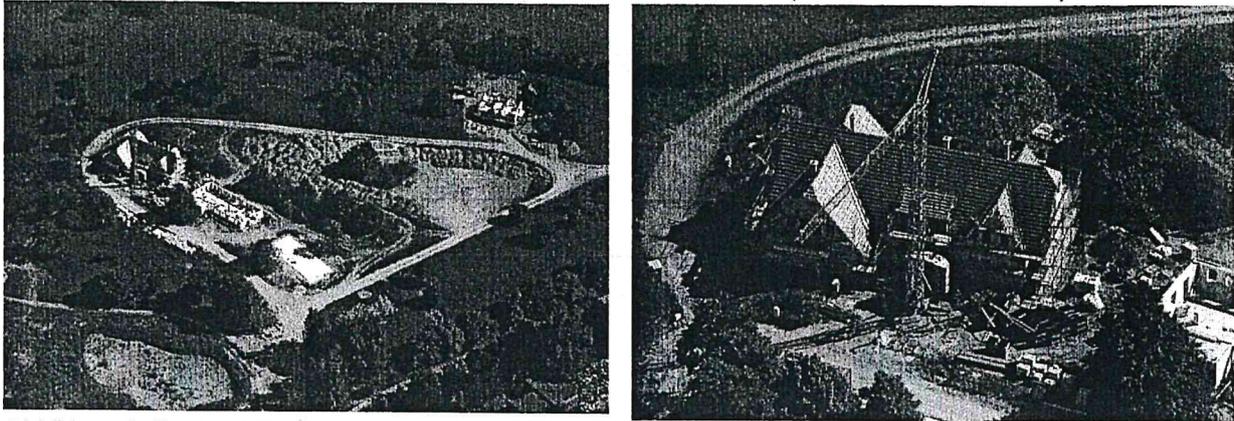


Abbildung 2: Zustand Erschließung und Bebauung 6/2009

### **1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung**

Nach Beginn der Baumaßnahmen für die ersten Appartementshäuser sowie für das Zentralgebäude sollen mit der Änderung die bisher gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Käufer- / Nutzerwünsche eingearbeitet werden und damit die weitere Umsetzung des Vorhabens unterstützt werden (siehe zur städtebaulichen Planung ergänzend Punkt 2).

Weiterhin gilt die generelle Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, dass sich die Gemeinde „positive Impulse für die weitere Entwicklung des Tourismus“ erhofft. Private Feriendomizile erschließen „der Gemeinde Middelhagen einen Anteil im oberen Tourismussegment mit erheblicher Kaufkraft, das angesichts fehlender Kapazitäten unterentwickelt ist.“

Mit der nicht unerheblichen Investition in ein Zentralgebäude wird allerdings die Voraussetzung geschaffen, dass für Teilbereiche auch eine Nutzung durch wechselnde Gäste etabliert werden kann. Die Aussage, dass Middelhagen „als Standort gehobener Hotels (mangelnde urbane Qualität, dörflich geprägte, verstreute Siedlungsstruktur)“ nicht geeignet sei, kann deshalb nicht ohne Einschränkungen aufrecht erhalten werden.

Für die bereits errichteten sowie die zukünftig geplanten Appartmentgebäude soll deshalb eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden. Das umfangreiche Serviceangebot (Wellness- und Fitnessangebote, Gastronomie, Hausmeister- und Reinigungsservice) kann gleichermaßen sowohl dem touristisch motivierten Wohnen (private Zweitwohnungen mit häuslichem Wirkungskreis) als auch einer Ferienwohnnutzung (Belegung durch wechselnde Gäste) dienen. Dabei ist es im Sinne der Planung unerheblich, ob die Ferienwohnung durch den einzelnen Eigentümer gewinnorientiert (d.h. betrieblich im Sinne des Planungsrechts) oder nicht kommerziell im privaten Kreis genutzt wird.

Touristisch motiviertes Wohnen und gewerblich bewirtschaftete Beherbergung können sich konfliktfrei kleinteilig auf Gebäudeebene mischen.

Dieses Planungsziel entspricht grundsätzlich der Nutzungsstruktur angrenzender Bereiche, insbesondere jedoch der Nutzungsstruktur im Ort Lobbe, die ebenfalls durch eine kleinteilige Mischung von Tourismus (Beherbergung und Freizeitwohnen) und Wohnen gekennzeichnet ist.

### **1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Planung (3. Änderung) kann damit nicht aus dem FNP der Gemeinde Middelhagen entwickelt werden. Die Flächendarstellung wird nach Abschluss der Planung der 3. Änderung im Zuge der Berichtigung angepasst.

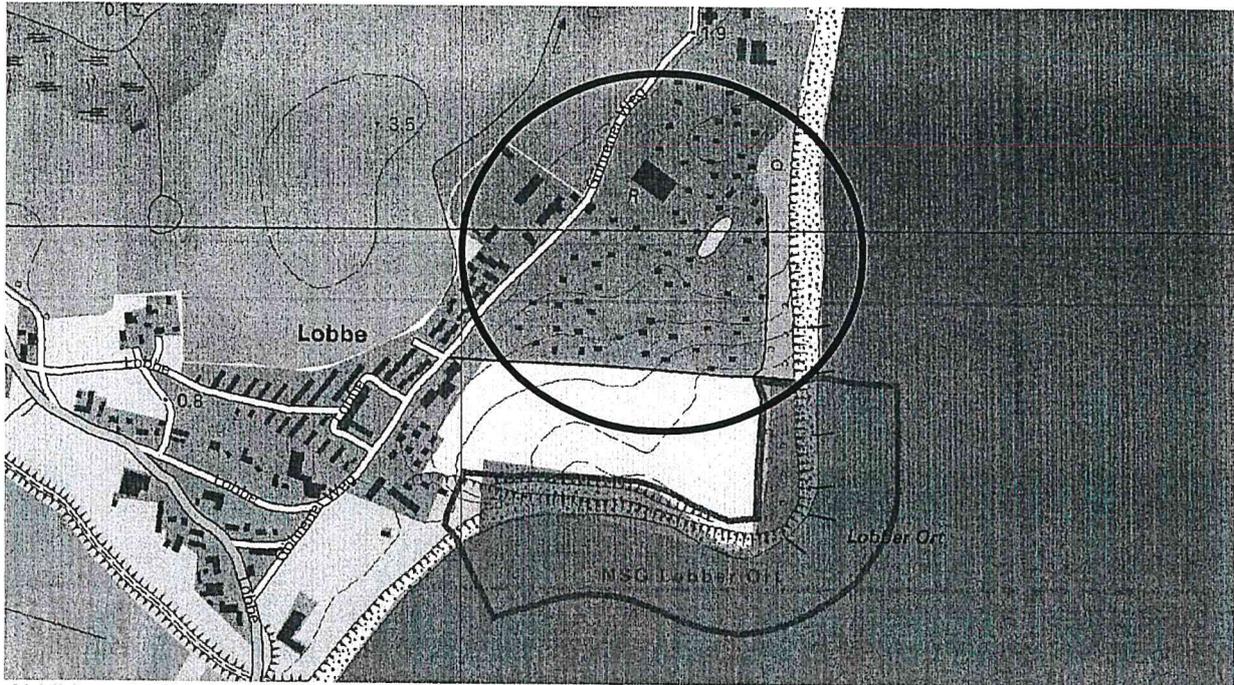


Abbildung 3: EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau) (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

#### 1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Seit dem In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplans am 12.05.2000 wurden im Umfeld des Plangebiets Schutzgebiete nach internationalem Recht ausgewiesen.

Westlich des Göhrener Wegs sowie östlich der Wasserlinie der Ostsee grenzt das EU-Vogel-schutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ an. In geringer Entfernung südlich liegt am Lobber Ort das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ EU-Nummer: DE 1648-302. Die Wasserflächen der Ostsee sind als FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ geschützt.

Durch die spezifischen Änderungen werden keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete verursacht, da zum Einen das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert wird, zum Anderen mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung keine qualitativ anderen Nutzungen als bisher bereits zulässig zugelassen werden.

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 ragt in den 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V hinein.

Im Plangebiet besteht ein Teich, der als naturnahes Kleingewässer dem gesetzlichen Biotop-schutz nach NatSchAG M-V unterliegt. Zudem ist der Teich Lebensraum geschützter Arten (Amphibien, Reptilien). Auf die ursprünglich vorgesehene Veränderung des Teichs wird im Zuge der Änderung verzichtet, die Flächendarstellungen sowie die Bebauung im Umfeld werden an den Bestand des Gewässers angepasst.

Innerhalb des Plangebiets 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.

#### 1.5) Küstenrückgang

Gem. § 89(3) LWaG M-V sind Vorhaben an Steilküsten zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückgangs eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steilufer-

rückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Angesichts eines ortsspezifischen Küstenrückgangswerts (KR) von 20 m für 100 Jahre sowie eines ortsspezifischen Küstenrückgangswerts (KRS) eines extremen Sturmflutereignisses von 26 m ergibt sich ein notwendiger Sicherheitsabstand von knapp 40 m für eine beabsichtigte Nutzungsdauer von 50 Jahren. Die Gefährdungslinie, unabhängig vom jeweiligen Nutzungszeitraum, errechnet sich aus der Summe des ortsspezifischen Küstenrückgangswertes eines extremen Sturmflutereignisses (KRS) sowie der Kliffhöhe (KH) und beträgt 30 m.

Die wasserrechtliche Zulässigkeit erlischt entschädigungslos, sobald infolge von extremen Sturmflutereignissen seeseitig des Bauvorhabens ein Küstenrückgang eingetreten ist, der eine Unterschreitung der 30 m-Gefährdungslinie mit sich bringt.

Bei einer Häufung von Sturmfluten, insbesondere von Extremsturmfluten, über das langjährige Ausmaß hinaus, was, wie bei allen anderen Naturvorgängen auch, nicht vorhersehbar ist, kann ein schnellerer Steiluferrückgang erfolgen, so dass in diesem Fall eine Gefährdung der baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden kann. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schaden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Aus der Umsetzung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder die Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fordern.

## 2) Städtebauliche Planung

Mit der Planung soll insgesamt die Umsetzung der Bebauung erleichtert werden. Hinter den einzelnen Änderungspunkten stehen folgende Überlegungen:

A1/B1) Die touristische Ausrichtung der Wohngebiete wurde in der ursprünglichen Planung als Wohngebiet mit Grunddienstbarkeit als ergänzend flankierender Maßnahme festgesetzt (der Eigentümer verpflichtete sich, für die Dauer von 10 Jahren, das Wohngebäude nicht als vorwiegend benutzte Wohnung, in welcher der Schwerpunkt seiner Lebensbeziehung liegt, zu nutzen). Nur über diese ergänzende Nutzungseinschränkung konnte damals die touristische Ausrichtung des Baugebiets abgesichert und damit sichergestellt werden, dass keine Wohnraumversorgung über den Eigenbedarf der ländlichen, nicht zentralörtlichen Gemeinde hinaus entstand.

Bereits im Zuge der 1. Änderung wurden gewinnorientiert bewirtschaftete Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen.

Nach gegenwärtigem Umsetzungsstand kann eingeschätzt werden, dass eine Nutzung durch wechselnde Gäste mehr als nur einen untergeordneten Anteil annehmen wird. Zudem können derzeit nach Ansicht der zuständigen Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Ferienwohnungen – zumindest solange sie nicht als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gewinnorientiert betrieben werden – in Allgemeinen Wohngebieten überhaupt nicht genehmigt werden, so dass schon dadurch eine von den normierten Baugebieten der BauNVO abweichende Konstruktion zu wählen wäre.

Aus diesen Gründen wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Feriengebiet neu gefasst. Dabei wird eine Gleichwertigkeit von touristischen Nutzungen und touristisch motiviertem Wohnen unter Einschluss von Zweitwohnungen und Altersruhesitzen, privat genutzten Ferienwohnungen und gewinnorientiert bewirtschafteten Ferienwohnungen im Sinne von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes angestrebt.

Angesichts der grundsätzlichen Ausrichtung auch der Ursprungsplanung auf touristisches Wohnen (überregional getragenes Erholungswohnen) ist die auf den Eigenbedarf ausgerichtete Wohnraumversorgung der Gemeinde (in den Ortsteilen Middelhagen, Alt-Reddevitz und Lobbe) von

der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

A2) Die Anordnung (Stellung) der Appartementshäuser wurde zur Verbesserung der Wohnqualität geringfügig überarbeitet, ohne die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche oder die Größe der Grundflächen insgesamt zu verändern.

A3) Die Parkierung soll gemäß Ursprungsplan weitgehend als Querparker entlang der Erschließungsstraßen erfolgen, um eine zusammenhängende parkartige Grünfläche als hochwertiges Umfeld der Appartementshäuser zu erhalten. Dieses Konzept wird grundsätzlich beibehalten, die Lage der Stellplätze aber gemäß der derzeitigen Ausbauplanung modifiziert (mit Anpassung der Flächen an die erforderliche Anzahl an Stellplätzen).

A4) Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine Verschiebung bzw. Verkleinerung des bestehenden Teiches vor. Im Zuge der Bebauung wurde für den entsprechenden Bauantrag bereits eine Befreiung vom Baufenster sowie von der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, erteilt. Angesichts der in den letzten Jahren erfolgten Neubewertung des Biotop- und Artenschutzes sollte eine Verschiebung des Teichs unterbleiben. Der Teich ist Lebensraum geschützter Arten (Amphibien, Reptilien). Nach Aussage der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist ein Abstand der Bebauung von 5,0m zur oberen Böschungskante anzustreben. Dieser Abstand wird mit der Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dauerhaft gesichert; die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wird entsprechend angepasst. Der festgesetzte Waldabstand von 25m wird eingehalten.

A5) Der Bereich der südwestlichen Appartementshäuser sollte ursprünglich durch eine separate Einfahrt vom Göhrener Weg aus erschlossen werden. Zur Verbesserung der inneren Sicherheit (Einfahrtskontrolle durch Zentralgebäude) wird der Bereich an die innere Erschließungsschleife angebunden; eine Ausfahrt auf den Göhrener Weg wird jedoch beibehalten.

A6) Durch die geringe Anhebung der zulässigen Geschossfläche um rund 10% auf 190qm (bei gleichbleibender Grundflächenzahl) soll eine adäquate, hochwertige Bebauung insb. für die großen Grundstücke unterstützt werden.

A7) Das Sanitärgebäude (nunmehr ohne Strandsauna und Lager) wird in Abstimmung mit den Anliegern als kleines Gebäude am Standzugang neu positioniert. Dabei wird der notwendige Sicherheitsabstand zur Kliffoberkante berücksichtigt.

Gemäß § 89 Abs. 3 LWaG sind Vorhaben an der Steilküste zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzmaßnahmen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Die östliche Begrenzung des B-Plangebietes geht von Norden nach Süden in einen Steilküstenbereich über.

Mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ vom 23.03.2010 hat die Bewertung von Vorhaben an der Steilküste nach den darin enthaltenen Kriterien zu erfolgen. Im betreffenden Küstenbereich des Bauvorhabens sind keine Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden oder geplant, es sind auch keine sonstigen Küstenschutzanlagen vorhanden. Der Steilküstenbereich des B-Plangebietes ist in die Kategorie I (nicht durch Kastenschutzanlagen gesicherte Steilufer) einzustufen. Der Sicherheitsabstand, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, ergibt sich wie folgt:

$$S (m) = KR(m) \times NZ(a) / 100a + KRS(m) + KH (m) / HAN$$

S- Sicherheitsabstand in Metern

KR-Ortspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre

NZ-Nutzungszeitraum in Jahren

KRS-ortspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern KH-Kliffhöhe in Metern, gerechnet Ober dem statisch sicheren

HAN-ortspezifische Hangausgleichsneigung in der Form 1 : 1

Der Nutzungszeitraum ist dabei entsprechend der Art der baulichen Anlage (Sanitärgebäude) anzusetzen und kann in diesem Fall auf 50 Jahre reduziert werden. Mit KR = 20 m, NZ = 50 Jahren, KRS = 26 m und KH = 4 m ergibt sich somit ein Sicherheitsabstand von S= 40 m, der mindestens

von der oberen Steiluferkante eingehalten werden muss.

Der Standort liegt außerhalb des 40m Sicherheitsabstands (gemessen von der Kliffkante) sowie außerhalb des Waldes und fällt mit nur noch 30qm deutlich kleiner aus als in der ursprünglichen Planung vorgesehen.

A8) Der im Zuge der Ursprungsplanung für das Plangebiet auf 25m festgesetzte Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, um den Belangen des Waldes / der Waldbesitzer zu entsprechen.

B2) In den Zweifamilienwohnhäusern im WR-Gebiet besteht der vereinzelte Wunsch nach einer wenigstens zeitweise touristischen Vermietung der Einliegerwohnung. Da eine untergeordnete Beherbergungsnutzung dem allgemeinen Charakter eines WR-Gebiets gemäß § 3 BauNVO entspricht, können kleine Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

B3) Für das Zentralgebäude sieht der Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 11,0m vor. Ohne die Dominanz des Zentralgebäudes in Frage zu stellen, kann für die Appartementshäuser im WA-Gebiet die Firsthöhe geringfügig um 0,5m aus nunmehr 9,5m angehoben werden.

B4) Derzeit sind auf den mind. 1.700qm großen Grundstücken im WR-Gebiet Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig (Zweifamilienhäuser). Damit können gebäudetypologisch Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit, aber ohne reale Grundstückstrennung errichtet werden (d.h. planungsrechtlich Einzelhäuser mit Trennung als Wohneigentum). Da die eigentumsrechtliche Frage Realteilung oder Wohneigentum aber keine städtebauliche Belange berührt, soll für diesen speziellen Fall eines Doppelhauses auch eine Realteilung mit entsprechend verringerter Grundstücksgröße zugelassen werden. Die städtebaulichen Vorgaben – d.h. maximal ein Baukörper pro 1.700qm Grundstücksfläche mit maximal 2 Wohneinheiten - bleiben unangetastet, so dass sich die Gesamtanzahl der im WR-Gebiet zulässigen Wohneinheiten nicht verändert.

## 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 sowie teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach NatSchAG M-V und angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Der Biotop- und Habitatschutz (Teich als Lebensraum geschützter Amphibien und Reptilien) ist entsprechend seiner seit dem Zeitpunkt der Ursprungsfassung gestiegenen Bedeutung stärker zu berücksichtigen. 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.

Der Biotopschutz wird durch Modifikation der Bebauung im Umfeld des Teichs neu berücksichtigt. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insgesamt durch die Änderung nicht erheblich betroffen.

- Die *Belange der Forstwirtschaft*: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich kleinere Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Im Zuge der Ursprungsplanung wurde durch das Forstamt eine generelle Ausnahme auf Verringerung des Waldabstands auf 25m erteilt, der

nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Für das Sanitärgebäude im Waldabstand kann gemäß § 3 (2) Waldabstandsverordnung M-V Nr. 5, 6 eine Ausnahme vom Waldabstand erteilt werden, da es sich um eine ortsgebundene Anlagen mit allgemeinem Besucherverkehr (ohne Übernachtungsmöglichkeit) handelt.

Angesichts der spezifischen Umfänge der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Angesichts der überregionalen Ausrichtung des Wohngebiets (Alterswanderung, touristisch motiviertes Wohnen) werden durch die Änderung der Art der Nutzung keine siedlungsstrukturellen Belange berührt.

Private Belange werden durch die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Die nach DIN 18005 anzusetzenden Immissionsrichtwerte im Bereich des neuen SO<sub>2</sub> entsprechen weiterhin denen eines Allgemeinen Wohngebiets. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden sind.

### **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. Die Gesamtkapazität der Anlage wird durch die Änderung nicht verändert. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzungen werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden oder zulässig wären. Die bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert beibehalten.

- *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Maß der Versiegelung (GRZ) erhöht sich nicht. Die geringe Erhöhung der zulässigen Firsthöhe im früheren WA-Gebiet wirkt sich auf das Landschaftsbild nicht aus. Die durch die Verschiebung der Baufenster wegfallenden, aber als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume werden durch eine entsprechende Erhöhung der Planzgebote ausgeglichen (1\*Ahorn, 1\*Buche, 3\*Eiche mit Durchmesser zwischen 0,2 bis 0,3m; Nachpflanzgebote jeweils im Verhältnis 1:1). Das Strand-WC fällt mit maximal 30 qm zukünftig deutlich kleiner als bisher zulässig aus.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da die Anzahl der touristisch genutzten Einheiten nicht verändert wird. Auch wenn die zulässige maximale Geschossfläche im WR-Gebiet um rund 10% angehoben wird, bleibt die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude bzw. Baugrundstück begrenzt. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern führt angesichts der Beschränkung auf 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte nicht zu einer Zunahme der möglichen Einheiten.
- *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, März 2012