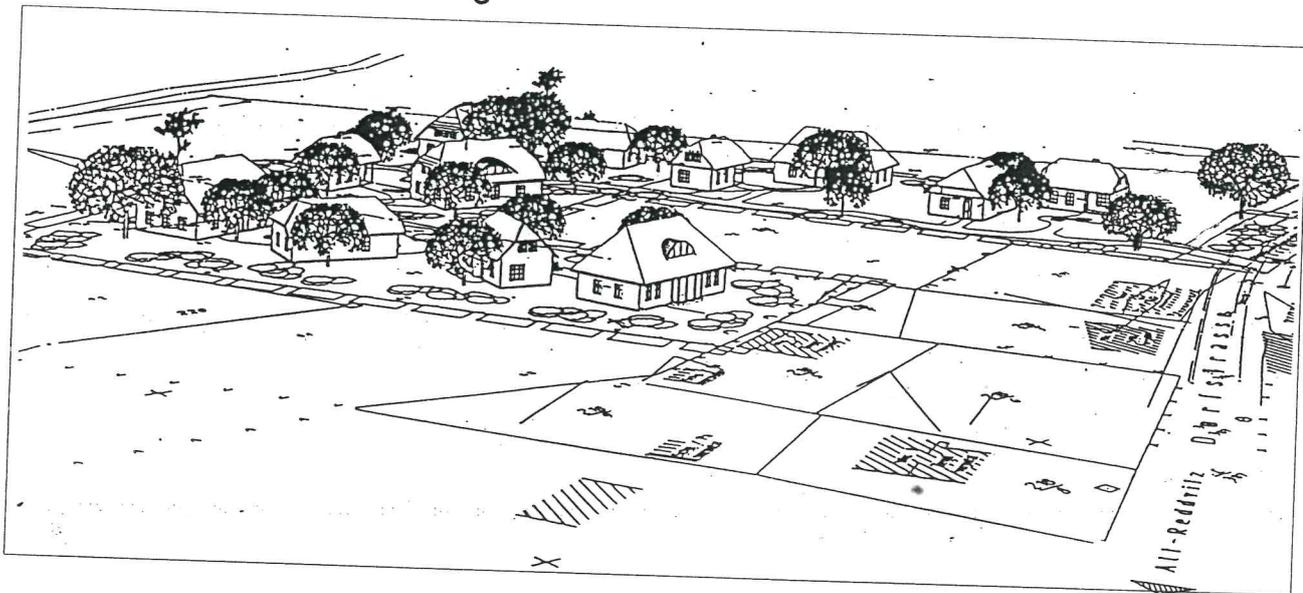


GEMEINDE MIDDELHAGEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I/1996 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

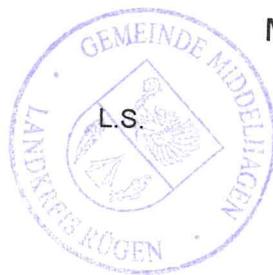
"WOHNBEBAUUNG NÖRDLICHE DORFSTRASSE, ALT-REDDEVITZ"

Perspektivische Darstellung



SATZUNGSSEXEMPLAR BEGRÜNDUNG UND PLANZEICHNUNG

Fassung vom 15.04.1999



Middelhagen, den 30.08.1999

Kliesow
Kliesow, Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Heinrich Vulter
An der Junkernwiese 7
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Planungserfordernis	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung	3
2.0	Lage im Raum	4
2.1	Fremdenverkehrliche Einstufung	6
2.2	Bestand	6
2.2.1	Vorhandene Erschließung	7
2.2.2	Vegetationsbestand	7
2.2.3	Altablagerungen	8
2.2.4	Baugrund, Grundwasser, Hochwasser	8
2.3	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	9
2.4	Klima 10	
2.5	Kartengrundlage	10
2.6	Räumlicher Geltungsbereich	10
2.7	Abwägungserhebliche Gegebenheiten	11
3.0	Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	11
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
3.2	Entwicklungstendenzen - Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
3.3	Bestehende Baurechte	14
3.4	Entwicklungsgebot	14
4.0	Städtebauliche Ziele	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	18
4.4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	19
4.5	Denkmalpflege/Bodendenkmale	20
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	21
4.7	Immissionsschutz	23
4.8	Trinkwasserschutz	23
4.9	Hochwasserschutz	24
4.10	Flächenbilanz / Kapazitäten	24
5.1	Öffentliche Infrastruktur	24

5.2	Verkehr.....	25
5.2.1	Fußwege	25
5.2.2	Radwege	25
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
5.2.4	Schiffsverkehr	26
5.2.5	Bahnverbindung.....	26
5.2.6	Omnibus.....	26
5.2.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	26
5.2.8	Kraftfahrzeugverkehr.....	28
5.3	Gasversorgung.....	28
5.4	Elektrizitätsversorgung	29
5.5	Wasserversorgung	30
5.6	Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung	31
5.7	Löschwasserversorgung	33
5.8	Telekom	34
5.9	Müllbeseitigung	35
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes.....	35
6.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	35
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	35
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	36

**Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1996
"Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz" mit örtlichen Bau-
vorschriften über Gestaltung in der Gemeinde Middelhagen, Amt
Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen**

1.0 Planungserfordernis

Der von der Gemeindevertretung Middelhagen in der Sitzung am 11.12.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt Reddevitz“ mit dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist am 16.04.1998 in Kraft getreten.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen im regionalen Umfeld Rechnung zu tragen und mit der Mischgebietsausweisung eine größere Verschiedenartigkeit der Nutzungen zu ermöglichen. Vor allem geht es hierbei um die Stärkung der gewerblichen Erwerbsstruktur und eine maßvolle Erhöhung der Möglichkeit der Fremdenbeherbergung. Hier soll vor allem die für die Region typische „private“ Fremdvermietung Nebenerwerbsquelle, gestärkt und gefördert werden. (s. auch 3.2 Entwicklungstendenzen)

Dementsprechend hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.10.1998 einen Änderungsbeschluß gefaßt und das Änderungsverfahren eingeleitet.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Veränderung der Art der baulichen Nutzung von allgemeinem Wohngebiet zu Mischgebiet
- Änderung des Verhältnisses von Wohnen zur Fremdenbeherbergung von 1:1 auf 1:3
- Stärkung der kleinteiligen Erwerbs- und Fremdenverkehrsstruktur

2.0 Lage im Raum

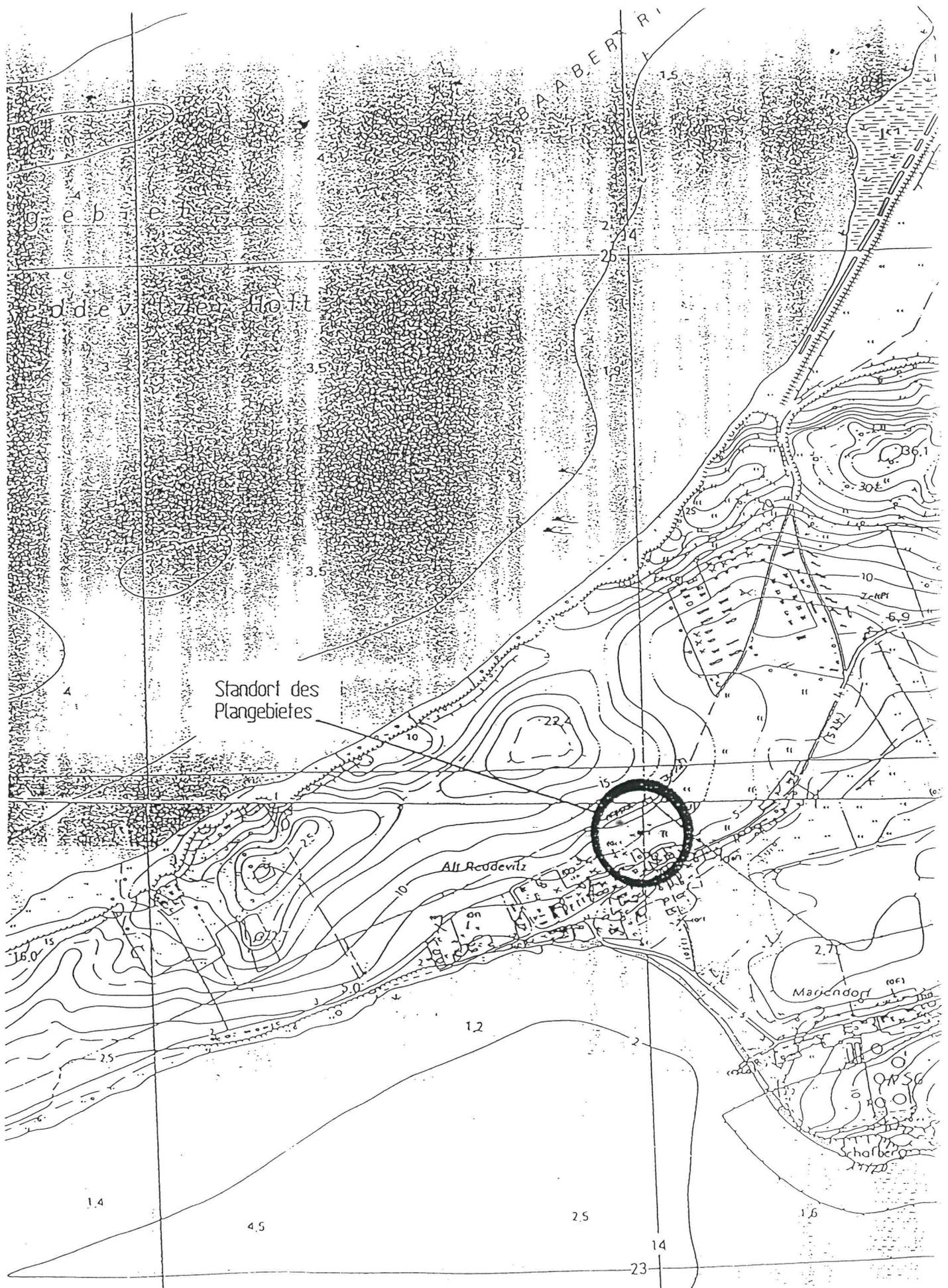
Die Insel Rügen ist dem Festland Mecklenburg-Vorpommern nordöstlich vorge- lagert und erstreckt sich weit in die südliche Ostsee. Die Gemeinde Middelha- gen mit den Ortsteilen Lobbe, Mariendorf und Alt-Reddevitz liegt auf der Halbin- sel Mönchgut.

Die Halbinsel ist Bestandteil der Südostrügenschen Halbinsel, die südöstlich der Linie Binz Groß-Stresow beginnt und sich nach Südosten bis zum Thiesower Haken erstreckt und in kammförmig gegliederter Gestalt den nordöstlichen Ab- schluß des Greifswalder Boddens bildet.

Regional betrachtet gehört Middelhagen zu dem historischen Landschaftsbegriff Mönchgut. Das Mönchgut bildet die landwirtschaftlich- und fischereiwirtschaftlich orientierte Fortsetzung der Erholungsregion Südost-Rügens um die klassischen Seebadeorte Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Seit der Jahrhundertwende ist die wirtschaftliche Entwicklung dieses Raumes durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen wesentlich bestimmt worden.

Die Gemeinde Middelhagen bildet in etwa die geographische Mitte von Mönchgut. Sie wird erschlossen von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landesstraße L 292. Die Ortslage Alt-Reddevitz erreicht man über den Abzweig in der Ortsmitte Middelhagen, von der L 292 in westlicher Richtung über die Ortslage Mariendorf. Alt-Reddevitz liegt im Übergang zwischen der Landmasse des Mönchgutes zu der westlich anschließenden, schmalen Landzunge des Reddevitzer Höfts, welches eine Ausbuchtung des Greifswalder Boddens in die nördliche Having und die südliche Hagensche Wiek unterteilt.

Middelhagen bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreser- vat bedingen einander gegenseitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO-Programmes in dem es um Modell- regionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht.



2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung

Middelhagen mit dem Luftgütegrad 1 der Deutschen Bäderregelung ist seit dem 1. Juli 1994 staatlich anerkannter Erholungsort. Die Luft auf Mönchgut ist klimatherapeutisch anwendbar.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im Westen und Süden schließt die vorhandene Siedlungsstruktur an, die in einem Gutachten zum Landschaftsbild in den Siedlungsbereichen Süd-Ost Rügens wie folgt charakterisiert wird:

Zitat

„Ursprüngliche Ortsform: Zeilendorf; später weiter ausgebaut

- Baulicher Bestand: entlang Hagenscher Wiek uneinheitliche Bebauung: teilweise historische, teilweise nachkriegszeitliche (1-2 1/2 geschossig, meist Putzfassaden mit Satteldächern, teilweise auch Walm- oder flache Satteldächer mit roter oder rotbrauner Ziegeldeckung
- Vor allem im nordöstlichen Randbereich (Straße zum Campingplatz) nachkriegszeitliche Überprägung: 1 1/2 geschössige Einfamilienhäuser mit Satteldächern, vereinzelt aber auch historische Gebäude“

Zitat Ende

Diese Einstufung ist aufgrund historischer Unterlagen über die Siedlungsgeschichte der Ortslage Alt-Reddevitz zu korrigieren. Der Siedlungsursprung von Alt-Reddevitz ist demzufolge als Haufendorf slawischen Ursprungs anzusehen. Dieses wird deutlich aus den Hof- und Gebäudeformen, der Parzellierung der Hofgrundstücke, der örtlichen Erschließung und dem Siedlungsstandort. Der Ortsname deutet weiterhin daraufhin, daß eine Zeilendorfanlage nicht vorliegt.

Für die Siedlungsstruktur im Anschluß an das Plangebiet und für den Ort Alt-Reddevitz charakteristisch ist der Ausbau der Einfamilienhäuser und der traditionellen Rohrdachhäuser zur fremdenverkehrlichen Fremdvermietung. Nach Norden und Osten schließt offenes Weideland an.

Ein Bestand an Baudenkmalen ist im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung nicht zu verzeichnen.

Die Baustruktur der Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die starke Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsarten (Wohnen, Kleinsiedlung, Fremdenverkehr, ländliche Hofstellen), so daß in Fortentwicklung dieser regional typischen Siedlungsstrukturen eine entsprechende Festsetzung als Mischgebiet vorgenommen wird.

2.2.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet wird im Südosten von der Dorfstraße erschlossen. Sie verläuft aus der Ortsmitte heraus in nordöstlicher Richtung zum Campingplatz. Die Dorfstraße verläuft höhenmäßig unterhalb des Plangebietes.

Im Norden oberhalb des Plangebietes verläuft ein unausgebauter Wirtschaftsweg, der in landschaftlich reizvoller Lage als Driftweg unterhalb des Fliegerberges über den Campingplatz, eine Verbindung der Ortslage von Alt-Reddevitz in Richtung Baaber Bollwerk herstellt.

Das Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist weitgehend vorhanden und es wird davon ausgegangen, daß das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden kann. Das Vorhaben zur Straßenrekonstruktion Alt-Reddevitz ist im Bereich des Plangebietes in 1998 abgeschlossen worden.

Die von Süd-Ost nach Nordwest diagonal über das Plangebiet verlaufende Elektrizitätsfreileitung wird im Zusammenhang mit einer Neutrassierung der 20 kv-Leitung Altensien in den nördlichen Seitenraum bzw. Gehweg der Dorfstraße verlegt.

2.2.2 Vegetationsbestand

Eine dominierende Großvegetation ist im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet selbst ist ein Teil der z.Z. als Weideland genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen unterhalb des Fliegerberges. Eine Bestandskartierung ist im Rahmen der Eingriffsbewertung für einen Grünordnungsplan vorgenommen worden. Diese liegt den mit dem Naturschutz befaßten Trägern öffentlicher Belange vor.

2.2.3 Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen für das Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 03.07.1996 sind Altlastverdachtsflächen im Plangebiet nicht erfaßt.

2.2.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser

Die Landschaftsstudie Mönchgut aus 1990 beschreibt für das Plangebiet Weichsel-Spätglaziale-Formen. Es liegt im Übergangsbereich der südlich und westlich gelegenen welligen Grundmoräne zur nördlich gelegenen Stauchendmoräne. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd um ca. 5,0 m. Die Geländehöhe im Norden ca. 9,0 m über HN, im Süden ca. 4,0 m über HN. Die im Süden des Plangebietes verlaufende Dorfstraße bildet einen Geländeeinschnitt. Der Höhenversatz der durch eine Böschung ausgebildet wird, beträgt ca. 1,5 m und läuft in westlicher Richtung aus.

Analog ähnlicher Hochwasserwahrscheinlichkeiten für den nordöstlichen Küstenbereich des Greifswalder Boddens wird vorbehaltlich der noch einzuholenden Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur zunächst von folgender Hochwasserwahrscheinlichkeit ausgegangen:

HW 5	=	+	1,25 m HN
HW 10	=	+	1,40 m HN
HW 20	=	+	1,55 m HN
HW 50	=	+	1,75 m HN
HW 100	=	+	1,95 m HN

Das Plangebiet ist demzufolge nicht hochwassergefährdet.

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V vom 31.05.1996 sind folgende Hinweise bezüglich der Beurteilung des Baugrundes zu beachten:

Zitat:

„Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus Geschiebemergel auf, der überwiegend von 1 bis 4 m mächtigem Sand bedeckt ist. Der östliche Bereich des Bebauungsplanes fällt in ein lokales Niederungsgebiet ab, das sich während des Holozäns mit organisch durchsetzten Sedimenten füllte. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Organische Böden sind setzungsgefährdet und sollten ausgekoffert bzw. durchgründet werden. Im Untersuchungsraum ist nach unseren Archivunterlagen zuoberst ein ungedeckter Grundwasserleiter verbreitet, der aber nur saisonabhängige Grundwasser führt. Darunter folgt ein wasserführender Grundwasserleiter mit ungespanntem Grundwasser, welches in Gebieten mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone fließt. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 5 - 10 m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser relativ geschützt. Die Fließrichtung orientiert sich nach Süden. Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonengebieten.“

Eine ergänzende Anfrage bei dem geologischen Landesamt am 28.01.1999 ergab, daß nach den dort vorliegenden groben Übersichten von einem Durchlässigkeitwert von 10^{-4} m/sec auszugehen ist. Demzufolge ist eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers gegeben.

2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Das Plangebiet ist Bestandteil des Reddevitz-Göhrener Hochgebietes. Dieses Hochgebiet erstreckt sich von West nach Ost, von dem Reddevitzer Hövt über den Fliegerberg, den Teschenberg, die Ortslage Göhrens bis zum Göhrener Nordperd.

Das Plangebiet bildet einen Südhang oberhalb der Ortslage von Alt-Reddevitz mit Fernwirkung nach Süden zur Hagenschen Wiek und zur Ortslage Mariendorf. Die Sichtbeziehungen in diesen charakteristischen Landschaftsraum Süd-Ost Rügens sind bemerkenswert.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet durch die Ackerflächen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung. Der Nordhang zur Having außerhalb des Plangebietes weist Pionierfluren, Grasdünen, Trockenrasen (zum Teil beweidet) und Staudenfluren auf. Nach Süden und Westen

schließen sich die Hausgärten der Ortslage Alt-Reddevitz an. Die höchste Erhebung in der Umgebung des Plangebietes ist der nordwestlich gelegene Fliegerberg mit einer Höhe von ca. 22 m über HN.

Die Ortslage Alt-Reddevitz und die Nutzung des Landschaftsraumes ist geprägt durch die Fischer-Bauern-Siedlungskultur mit eingelagerten Bäderstrukturen.

2.4 Klima

Das Klima ist dem östlichen Küstenklima zuzurechnen. Ähnlich wie das des gesamten Ost-Rügen und auch der nach Nordosten zur See exponierten Insel Usedom, stellt es ein Ostseitenklima dar, das einige seiner Besonderheiten durch die Randlage zur eigentlichen Ostsee erhält. Die nahezu allseitige Umrandung Mönchguts durch die Ostsee und ihrer zum Greifswalder Bodden gehörigen inneren Seegewässer bedingt es, daß alle Luftströmungen, wenn auch unterschiedlich weit über Wasserflächen kommen und das Halbinselklima auf diese Weise besonders maritim gestalten.

Der durchschnittliche Niederschlag im Jahr wird in der Landschaftsstudie Mönchgut mit 500 - 550 mm angegeben.

Das Klima ist für die Erholung bedeutsam. Dementsprechend ist Middelhagen mit dem Luftgütegrad 1 der deutschen Bäderregelung eingestuft. Die Luft auf Mönchgut ist klimatherapeutisch anwendbar.

2.5 Kartengrundlage

Das Plangebiet ist von dem Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner und Schönemann (ÖBVI), Industriestraße 12, 18528 Bergen aufgenommen worden. Es stellt darüber hinaus die Katastergrenzen der anschließenden Flurstücke dar. Die Messung wurde im August 1995 durchgeführt.

2.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße Alt Reddevitz“ mit örtlichen Bauvorschriften über

Gestaltung ist identisch mit dem Ursprungsplangebiet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 219, 215/1, 215/2

Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 215/2, 216 und einen Teilabschnitt der östlichen Grenze des Flurstückes 219

Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 216, 215/1 und 219

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 216 und 219.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Alt-Reddevitz.

2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten nach wie vor in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Die Fernwirkung des Plangebietes und die Sichtbeziehungen in die freie Landschaft
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts
- Die Entwicklung kleinteiliger Erwerbs- und Fremdenverkehrsstrukturen in Ergänzung der Wohnnutzung

3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, seit Juli 1993

- Das regionale Raumordnungsprogramm Planungsregion Vorpommern (Stand September 1998)
- Das Strukturkonzept Rügen liegt in der überarbeiteten Fassung vom Mai 1991 vor
- Der Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung liegt seit März 1993 vor
- Übergeordnete Tourismus- und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert
- Die Landschaftsstudie Mönchgut Teil 1 und Teil 2
- Das Gutachten zum Landschaftsbild in den Siedlungsbereichen Süd-Ost Rügens von Herrn Dipl.-Ing. Kammann im Auftrag des Nationalparkamtes
- Das Konzept einer gesamträumlichen Umweltentwicklung als Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen aus 1995

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Der Flächennutzungsplanentwurf Middelhagen erstellt durch das Büro Pulkenat; sieht für das Plangebiet eine Darstellung als gemischte Baufläche (M) vor
- Der Ursprungsbebauungsplan „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Ergebnis der Prüfung des Ursprungsplanes hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 08.08.1997 festgestellt, daß das Plangebiet eine behutsame Anbindung an die vorhandene Dorfanlage erkennen läßt und die Größenordnung des Plangebietes sowie die angestrebte Kapazität aus raumordnerischer Sicht als maßvoll eingeschätzt wird. Insofern entspricht der Ursprungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur Vorbereitung des Änderungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung hat über die zu ändernden Planungsinhalte bereits eine Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern stattgefunden. Die Zusammenfassung des Prüfergebnisses vom 03.09.1998 besagt, daß die Änderung im

Bebauungsplan „Wohnbebauung Alt-Reddevitz“ der Gemeinde Middelhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Mit der raumordnerischen Stellungnahme vom 02.12.1998 stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit der Zusammenfassung fest: „Die 1. Änderung des B-Planes Nr. I/1996 der Gemeinde Middelhagen stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.“

3.2 Entwicklungstendenzen - Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Eigenentwicklung der Gemeinde wird ergänzt durch einen Wohnungsbedarf, der sich in Folge der fremdenverkehrlichen Entwicklung der Seebäder und der Ansiedlung größerer medizinischer Einrichtungen in der Region ergibt. Hierdurch wird die demographische Situation der Region verbessert indem Wanderungsverluste allmählich kompensiert werden und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur mittelfristig gehalten wird und langfristig steigt.

Der zusätzliche Wohnraumbedarf ergibt sich neben den Wanderungsbewegungen v.a. auch aus den gestiegenen Ansprüchen an Ausstattung und Größe der Wohnungen und der Umstrukturierung in der Region, indem ursprüngliche Hotel- und Pensionsgebäude freigezogen werden und wieder für die fremdenverkehrliche Fremdvermietung hergerichtet werden.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes dient u.a. der Bereitstellung von Wohnbauflächen z.B. als Eigenheimmaßnahmen, die ergänzt und finanziert werden durch private fremdenverkehrliche Fremdvermietung oder kleinteiliges Gewerbe. Die Anpassung an die mengenmäßigen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll wie folgt vorgenommen werden:

- Vorgabe einer kleinteiligen, regionaltypischen Bauweise durch entsprechende Festsetzung überbaubarer Flächen, Stellung der baulichen Anlagen, geringes Maß der baulichen Nutzung
- Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße (750 qm)
- Fremdvermietung zu Fremdenverkehrszwecken soll in dem im Bebauungsplan festgesetzten Verhältnis von Wohnen zu Fremdenverkehr, zulässig sein.

Darüber hinaus soll den derzeitigen Entwicklungstendenzen mit der Änderung des Bebauungsplanes wie folgt entsprochen werden:

- Es wird eine Erhöhung des gewerblichen Anteils (z. B. Friseur, Bäckerei) ermöglicht.
- Es wird eine bessere Durchmischung von Wohnen, gewerblichem Anteil und Beherbergungskapazität angestrebt.
- Es wird eine allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ermöglicht jedoch mit einer Kapazitätsbeschränkung (1:3 – Wohnen zu Beherbergung) entsprechend der regionaltypischen privaten Fremdenverkehrsstruktur.

3.3 Bestehende Baurechte

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.12.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“ mit dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der Gemeinde Middelhagen für das Gebiet im nordöstlichen Bereich der Ortslage Alt-Reddevitz nördlich der Dorfstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Rügen vom 27.02.1998 durch Genehmigungsfiktion (Genehmigung durch Fristablauf) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde im April 1998 bekannt gemacht. Die Satzung ist am 16.04.1998 in Kraft getreten.

3.4 Entwicklungsgebot

Der von dem Planungsbüro Pulkenat für das Gemeindegebiet Middelhagen erarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes aus 1998 sieht für das Plangebiet gemischte Baufläche vor. Mit der Festsetzung von Mischgebiet für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes entsprochen.

4.0 Städtebauliche Ziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Zielstellung des Ursprungsplanes dahingehend erweitert werden, daß ein höherer Anteil frem-

denverkehrlicher Nutzung von 1:3 (bisher 1:1) im Verhältnis von Wohnen zu Fremdenbeherbergung ermöglicht wird. Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Ursprungsplanes soll mit der Ausweisung des Mischgebietes dahingehend verändert werden, daß eine größere Vielfalt in der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet zulässig wird.

Dabei ist die Stärkung und Entwicklung kleinteiliger Wohn-, Erwerbs- und Fremdenverkehrsstrukturen besonders zu berücksichtigen. Gestalterisches Vorbild sind die Hofanlagen wie sie für die Fischer-Bauern-Siedlungsstruktur regional typisch sind.

Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das ursprünglich festgesetzte allgemeine Wohngebiet zu Mischgebiet umgewidmet werden. Hierdurch wird der gemeindlichen Zielstellung Wohnen mit Fremdenbeherbergung zu kombinieren besser entsprochen und so die regional typische kleinteilige Wohn- und Fremdenverkehrsstruktur nachhaltiger gefördert. Dieses entspricht darüber hinaus der ortsplanerischen Entwicklung einer Abkehr einseitig ausgerichteter Baugebiete hin zu einer stärkeren Durchmischung verschiedener Nutzungen. Dieses ist bei der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungsart möglich vor allem wegen der Durchmischung von ortsansässigem Wohnen mit Fremdenverkehrsnutzungen in dem im Plan angegebenen Verhältnis.

Im Plangebiet allgemein zulässig sollen sein:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (maximal 150 qm Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als maximal drei Ferienwohnungen oder maximal sechs Ferienzimmer je Gebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in der Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Der Ausschluß der Vergnügungsstätten wird vorgenommen wegen der Randlage des Gebietes und der Störwirkung gegenüber der Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung.

Ein Bedarf für Tankstellen ist wegen der peripheren Lage zum klassifizierten Straßennetz nicht vorhanden. Möglichkeiten zu Errichtung einer Tankstelle im Gemeindegebiet sollten soweit Bedarf besteht entlang der L 292 eingerichtet werden.

Einzelhandelsbetriebe werden auf eine Verkaufsfläche von 150 qm begrenzt zur Vermeidung einer Unterwanderung des Gebietes mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die Beschränkung wird auch erforderlich wegen der begrenzten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten. Die festgesetzte Flächengröße entspricht in etwa der durchschnittlichen Gebäudegrundfläche der größeren für die Bebauung vorgesehenen Baufenster.

Die mit den textlichen Festsetzungen bestimmten Kapazitäten und Verhältnisse von Einwohner zu Beherbergungskapazität begründen sich wie folgt:

Das Verhältnis von in etwa 1:3 Einwohner zu Gästebetten ist für die Region typisch und für die vorhandenen Siedlungsstrukturen verträglich ohne das bauliche Auswüchse zu erwarten sind und das Siedlungsbild in der Landschaft beeinträchtigt wird. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dienen den Grundsätzen der Bauleitplanung u. a. auch nach Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung in dem auch dem privaten Eigenheimbauer eine Fremdvermietung auf seinem Anwesen ermöglicht wird. Dieses ist seit Generationen für die Region typisch und einer nachhaltigen Fremdenverkehrsentwicklung förderlicher als der anonyme Neubau von Hotelkapazitäten. Das Verhältnis von maxi-

mal 1:3 als Obergrenze entspricht auch den möglichen baulichen Gegebenheiten und Gebäudedimensionen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung wird gefördert und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu denen die kleinteilige, touristische Fremdvermietung in der Region seit mehr als 100 Jahren gehört wird sichergestellt. Die kleinteilige Fremdenverkehrswirtschaft gehört zu den existentiellen natürlichen Lebensgrundlagen der ortsansässigen Bevölkerung und soll als gemeindliche Zielstellung gefördert und entwickelt werden. Eventuelle Bedenken bezüglich einer Ausweitung der Bettenzahl bestehen in sofern nicht, als daß der Campingplatz Alt-Reddevitz reduziert wird und im Plangebiet feste, saisonverlängernde Unterkünfte möglich werden.

Die gemeindliche Zielstellung und Einschätzung der Entwicklungstendenzen wird bestätigt durch die positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung und die Stellungnahme des Landkreises zu den Belangen der Wirtschaftsförderung und des Tourismus, die im folgenden zitiert wird:

„Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist aus touristischer Sicht einzuschätzen, daß in die Wohnbebauung durchaus Ferienwohnungen im geringen Maße für die nebegewerbliche Vermietung durch einheimische Bürger zugelassen werden können. Aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit sind solche Nebenerwerbsmöglichkeiten zu unterstützen. Der Einordnung von größeren Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist nicht zuzustimmen.“

Größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes liegen nicht in der Zielstellung der Gemeinde. Dieses wird auch darin deutlich, daß die Dimensionierung der Baukörper eindeutig vorgegeben ist und größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes planerisch nicht zu läßt. Eine Dominanz der Beherbergung gegenüber der Wohnnutzung tritt nicht ein sondern die angestrebten Kapazitäten und Verhältniszahlen sind für die Region typisch.

Ebenso typisch ist die mit der Planänderung angestrebte Nutzungsvielfalt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Wegen der Sensibilität des Siedlungsraumes, seiner naturräumlichen Eigenarten, der beabsichtigten Orientierung an regional typischen Siedlungsformen, der raumordnerischen Vorgaben sowie der exponierten Lage im Raum wird das Maß der baulichen Nutzung an den unteren Werten der BauNVO orientiert.

Für das gesamte Plangebiet soll lediglich eine eingeschossige Bebauung möglich sein. Hier soll sich die Gebäudekubatur an den ursprünglichen Vorbildern orientieren. Hierzu dient auch die Begrenzung der max. Firsthöhe auf durchschnittlich 10,0 m über dem vorhandenen Gelände. Es wird eine präzisere Bestimmung der baulichen Höhenentwicklung im späteren Baugenehmigungsverfahren gewährleistet, in dem wegen des hängigen Geländes für jedes Baufenster die max. Firsthöhe üHN festgesetzt wird.

Auf die Festsetzung von maximalen Sockel- und Traufenhöhen wird verzichtet, weil die Firsthöhe in Kombination mit der vorgeschriebenen Dachneigung und der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse das angestrebte regionaltypische Bauvolumen ausreichend präzisiert.

Für den gesamten Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Zur Vermeidung einer zu kleinteiligen Parzellierung und für den Erhalt eines Mindestmaßes an räumlicher Großzügigkeit wird das Mindestmaß für ein Baugrundstück auf 750 m² festgelegt (Textfestsetzung). In Verbindung mit der durch die Baugrenzen vorgegebenen Stellung der baulichen Anlagen, wird mit dieser Regelung einer zu massierten Bebauung entgegengesteuert. Diese Regelungen stehen zwar im Gegensatz zu dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind jedoch der Einzigartigkeit des Standortes angemessen und entsprechen der Zielstellung regionaltypische Siedlungsformen zu entwickeln für die Modellregion Süd-Ost Rügen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das vorbeschriebene Maß der baulichen Nutzung nicht verändert.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die bebauten Bereiche im Westen und Süden des Plangebietes sind in der offenen Bauweise vorgeprägt. Dementsprechend wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

In Anlehnung an die ursprünglichen Fischer-Bauern-Siedlungsstrukturen sollen Hofsituationen gebildet werden. Dementsprechend unregelmäßig verläuft die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die sich weniger an vorhandenen Grenzen, Verkehrsflächen oder anderen Erschließungsanlagen orientiert, als ausschließlich daran wie die naturgegebene Lagegunst in bezug auf Sichtbeziehun-

gen zur Hagenschen Wiek aber auch in bezug auf Einbettung und Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft am besten genutzt werden kann.

Es werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Baulinien werden nicht festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die vorbeschriebenen Bauweisen und Baugrenzen nicht verändert.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung im Amtsbereich wird deutlich, daß für Teilbereiche des Territoriums unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bauungsformen der sog. Fischer-Bauern-Siedlungsstrukturen der ländlichen Regionen sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Seebadeorte als typische Zeitzeugen heraus.

Es ist eines der Ziele diese typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Territorium zu entwickeln. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festsetzung der Baugrenzen, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Sie haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an regionaltypische Bauungsformen Südost-Rügens zu erreichen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zur Freiflächengestaltung und Grünordnung. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauungsformen.

Die vorhandene und weiterzuentwickelnde Fremdenverkehrsnutzung des Ortes in Verbindung mit der siedlungsstrukturellen Eigenart begründet darüber hinaus die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen). Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht verändert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung deckt sich mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes I/1996 „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße Alt-Reddevitz“. Mit diesem Plangebiet soll zum Einen nach Norden und Osten die Ortsrandbebauung geregelt werden und regionaltypisch in den landwirtschaftlichen Zusammenhang eingefügt werden. Nach Süden und Westen ist für die Ortslage Alt-Reddevitz eine Planung eingeleitet worden, mit der ebenfalls die gestalterische Zielvorgaben der Gemeindevertretung umgesetzt werden sollen.

4.5 Denkmalpflege / Bodendenkmale

Die Erfassung des Denkmalbestandes des Kreises Rügen ist durch das Landesamt für Denkmalpflege abgeschlossen. Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Denkmale vorhanden.

Nach historischen Unterlagen ist festzustellen, daß Alt-Reddevitz nicht als Zeilendorf anzusehen ist, sondern vielmehr als Haufendorf (Weiler).

Für die Einordnung als Haufendorf (Weiler) sprechen folgen Gründe:

- a) Die Siedlung ist slawischen Ursprungs und datiert vor 1249, der ersten urkundlichen Erwähnung der Dorflage. Die von dem Landkreis angenommene Ausbildung als Zeilendorf wäre für einen slawischen Siedlungsursprung untypisch. Die Dorflagen mit slawischem Siedlungsursprung wurden zumeist als Weiler und Haufendörfer ausgebildet. Erst mit der Neugründung der Mönche des Klosters Eldena, welche das Land Reddevitz 1252 erwarben, wurden mit der Ansiedlung von Westfalen andere Siedlungsformen eingeführt, die sich zu den Zeilendorfformen ausbildeten. Auf die Form der Siedlung und ihre Entstehungszeit deuten auch die Namen der Dorflagen hin, wie z.B. Reddevitz, Lobbe, Gager und Zicker die slawischen Ursprungs sind, und Phillipshagen, Grothagen, Kleinhagen und Mariendorf, die typisch deutsche Ortsbezeichnungen haben.

- b) Der ursprüngliche Charakter der Dorflage wurde in seinem Erscheinungsbild um 1847 grundlegend gewandelt, als mehrere Hofstellen in das Reddevitzer Höft umgesiedelt wurden.
- c) Das ursprüngliche Erschließungsnetz, wie es in den historischen Karten abgebildet wurde, und die Erschließung vor der Aussiedlung einiger Hofstellen in das Reddevitzer Höft deuten ebenfalls auf ein Haufendorf oder einen Weiler.
- d) Die Form der Gebäude und Gliederung der noch vorhandenen ursprünglichen Hofstellen entsprechen nicht dem Zeilendorfcharakter.
- e) Die historischen Karten
 - Urmeßtischblatt von 1836
 - Flurkarte von Krauel 1847
 - Preußische Landesaufnahme von 1885
 bilden ein Haufendorf oder einen Weiler ab und zeigen sehr deutlich den Unterschied zwischen Haufendorf (Weiler) und Zeilendorf im Vergleich mit der mit abgebildeten Ortslage von Mariendorf.
- f) Die Lage am Bodden und der ursprüngliche Siedlungsgrundriß sind am ehesten vergleichbar mit der Ortslage von Gager, daß nahezu spiegelbildlich an der Hagenschen Wiek angeordnet ist und deren erste urkundlichen Erwähnungen zur gleichen Zeit wie die Erwähnung von Alt-Reddevitz stattfanden.
- g) Das Gutachten zum Landschaftsbild Südost-Rügens führt die Dorflage von Alt-Reddevitz nicht als Schwerpunkt des Denkmalschutzes auf.
- h) Eine formelle Ausweisung als Denkmalbereich hat für die Ortslage Alt-Reddevitz noch nicht stattgefunden. Das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde ist ebenfalls noch nicht hergestellt.

Aus den vorstehenden Gründen hat die Gemeinde ihr planerisches Ermessen dahingehend ausgeübt, dass sie die ursprüngliche Ortsform des Weilers fortentwickelt und mit der vorliegenden Planung manifestiert.

Bodendenkmale

Aus der unmittelbare Nähe des o. g. Vorhabens sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bislang nicht ermittelt werden konnten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein dementsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Frühjahr 1996 wurde eine Eingriffsbewertung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen in den Naturraum durchgeführt. Mit dem darauf zu erstellenden Grünordnungsplan werden die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft begründet. Diese sind als Textfestsetzungen und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Eingriffsbewertung und der Grünordnungsplan ergeben, daß der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet nicht restlos hergestellt werden kann. Es ist daher der Eingriff an anderer Stelle zu ersetzen. Hierfür stehen in der Gemarkung Alt-Reddevitz Flächen zur Verfügung, die von einem der von dem Bebauungsplan betroffenen Grundeigentümer bereitgestellt werden können. Weiterhin beabsichtigt das Nationalparkamt verschiedene kleinere Ersatzmaßnahmen aus anderen Plangebieten zu einem grö-

ßeren Vorhaben als Sammelvorhaben im Zusammenhang mit der Renaturierung der Lobber-See-Niederung zusammenzulegen. Das Nationalparkamt erklärt mit seiner Stellungnahme vom 12.12.96, daß ein Geldbetrag von DM 23.950,-- für den Ersatz des Eingriffes an anderer Stelle als ausreichend angesehen werden kann. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde, Grundeigentümer und Nationalparkamt sind bereits abgeschlossen worden, so daß die angesprochene Ausgleichssumme vertraglich abgesichert ist und eine weitere Regelung im Bebauungsplan diesbezüglich nicht mehr notwendig wird.

Im Zuge der Überarbeitung der Planunterlagen ist an der Dorfstraße eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich festgesetzt worden. Diese Fläche überdeckt zum Teil eine Fläche die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleich für den Eingriff in den Naturraum festgesetzt war. Diese Fläche wird nunmehr an anderer Stelle im Plangebiet ausgewiesen, entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 215/1 und 215/2, so daß eine erneute Eingriffsbewertung nicht vorzunehmen ist, weil die beiden Flächen in ihrer Wertigkeit gleichgestellt sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird weder das Maß der baulichen Nutzung noch die Stellung der baulichen Anlagen noch die Führung der Verkehrsflächen geändert, so daß die Aussagen über die Eingriffsbewertung und die durchzuführenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert gültig bleiben; einschließlich der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und dem Nationalparkamt.

4.7 Immissionsschutz

Derzeit sind Emissionsquellen weder im Plangebiet noch seinem weiteren Umfeld bekannt.

4.8 Trinkwasserschutz

Nach dem derzeitigen Planungsstand berührt das Plangebiet keine Trinkwasserschutzzone.

4.9 Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

4.10 Flächenbilanz / Kapazitäten

Die Planung dient vor allem der kleinteiligen Weiterentwicklung des örtlichen Siedlungszusammenhanges, des Wohnungsbedarfs, der Stärkung der Erwerbsstruktur und des Fremdenverkehrswesens.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 9200 qm verbleibt nach Abzug eines Verkehrsflächenanteils von ca. 800 qm eine Baugebietsgröße von ca. 8400 qm, das ergibt bei einer max. Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeiten, Dachgeschoßausbauten etc. eine Geschoßfläche von ca. 2800 qm.. Abzüglich der Wandanteile von je nach Grundrißgestaltung ca. 25-30% verbleibt eine Nett Nutzfläche von ca. 2100 qm, die sich in ortstypischer Weise verteilen.

5.1 Öffentliche Infrastruktur

Die für die geplanten Maßnahmen notwendige öffentliche Infrastruktur stellt sich derzeit wie folgt dar:

- Grundschule + Orientierungstufe Mönchgut in Gager
- Weiterführende Schulen Sellin, Bergen
- Kindertagesstätte und Kinderspielplatz in Alt-Reddevitz (Entfernung ca. 300 m)
- Post in Göhren
- Feuerwehr in Alt-Reddevitz
- Arzt in Thiessow, Lobbe, Göhren
- Einrichtungen der Kurverwaltung in Middelhagen und dem Campingdorf Alt-Reddevitz

Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes wird sich entsprechend der allgemeinen Entwicklung der Region wesentlich verbessern.

5.2 Verkehr

Die hauptsächliche verkehrliche Erschließung erfolgt von der im Süden des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über den Campingplatz, die Ortslage Mariendorf und in der Ortslage Middelhagen an die L 292. Eine weitere Anbindung der Dorfstraße erfolgt über die Ortslage Alt-Reddevitz, die Ortslage Mariendorf und dann ebenfalls der Anschluß an die L 292 in der Ortslage von Middelhagen.

5.2.1 Fußwege

Ein gesondert ausgewiesener Fußweg ist im Bereich des Plangebietes in der Dorfstraße nicht vorhanden. Sowohl die Dorfstraße als auch der nördlich des Plangebietes gelegene Driftweg sind Bestandteil beliebter Wanderwege der Region. Der Driftweg erschließt das Reddevitzer Hövt im Westen und die Baaber Heide und den Campingplatz im Norden des Plangebietes.

5.2.2 Radwege

Für die Radwege gilt das gleiche wie für die Fußwege. Der Driftweg und die Dorfstraße werden ebenso als beliebte Radwanderwege genutzt. Eine gesonderte Ausweisung von Rad- und Fußwegen findet im Plangebiet nicht statt. Jedoch sollte bei der Erteilung von Baugenehmigungen vor allem bei evtl. gastronomischen Einrichtungen eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen bedacht werden, weil wegen des zum Teil schon abgeschlossenen und zum Teil geplanten, massiven Ausbaus des Radwegenetzes in der Region, das Fahrrad zunehmend an Bedeutung gewinnt.

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der angestiegenen Motorisierung und der weiterhin zunächst noch landseitigen Orientierung der Verkehrsbeziehungen ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Dem soll durch eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrsangebotes auf Kreisebene entgegengewirkt werden.

5.2.4 Schiffsverkehr

Die exponierte Lage am nordöstlichen Abschluß des Greifswalder Boddens prädestiniert die Region für die Wiedereinrichtung der ursprünglichen Schifffahrtslinien. Wahrscheinlich ist das von dem im Norden des Plangebietes gelegenen Baaber Bollwerk (Entfernung ca. 2000 m) regelmäßige Schiffverbindungen aufgenommen werden. Diese Verbindungen sind für die touristische Nutzung besonders interessant, zumal das Baaber Bollwerk über einen der landschaftlich reizvollsten Rad- und Wanderwege von dem Plangebiet aus erschlossen ist.

5.2.5 Bahnverbindung

Eine Bahnverbindung besteht derzeit nicht. Der nächst gelegene Haltepunkt ist die Endstation der Kleinbahnstrecke „Rasender Roland“ in Göhren (Entfernung ca. 5 Km). Anschlüsse an das Fernstreckennetz sind über Putbus und Binz erreichbar.

5.2.6 Omnibus

Die Ortslage Alt-Reddevitz wird über die Buslinie 414 A der Rügener Personennahverkehrs GmbH angebunden. Die Haltestelle in der Ortsmitte Alt-Reddevitz. Die Entfernung zum Plangebiet in etwa 150 m.

5.2.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das Fremdenverkehrsaufkommen des Erholungsortes Middelhagen bedingt spezielle Verkehrsformen, die nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zudem saisonabhängig sind. Hierzu gehören die Reisebusse, eine evtl. Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter/Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der örtlichen Fremdenverkehrswirtschaft.

Reisebus

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sollten so bemessen werden, daß sie für Reisebusse ungeeignet sind. Nötigenfalls sollte die Querschnittsgestaltung der im Süden des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße für Reisebusse ausgelegt werden.

Straßenkleinbahn

Eine Straßenkleinbahn ähnlich der Binzer Straßenkleinbahn ist in Middelhagen nicht vorhanden.

Segeln

Das Plangebiet liegt ca. 200 m vom Norduferbereich der Hagenschen Wiek entfernt. Der Greifswalder Bodden mit seinen nordöstlichen Buchten ist ein hervorragendes Segelrevier. Ein Bootssteg mit Liegeplätzen ist jedoch in der Ortslage Alt-Reddevitz nicht vorhanden.

Reiten/Kutschfahrten

Pferdefuhrwerke sind für die Region in bezug auf die fremdenverkehrliche Nutzung ideale Verkehrsmittel und werden zunehmend z.B. für Ausflugsfahrten genutzt. Dementsprechend sollte der Ausbau der Verkehrsflächen in einer landschaftsgebundenen Art und Weise vorgenommen werden. Hinzu kommt, daß ggf. im Rahmen einer möglichen Tierhaltung auch Pferdehaltung vorgenommen wird (z.B. Reiterpensionen, Ponyhof), so daß beim Ausbau der Verkehrsflächen auch auf diese Belange Rücksicht zu nehmen ist.

Wohnmobile

Die verkehrliche Struktur des Plangebietes und der vorhandenen Erschließung ist für die allgemeine Zugänglichkeit von Wohnmobilen nicht geeignet. Ein für Wohnmobile geeigneter Straßenausbau ist nicht beabsichtigt.

Anlieferverkehr

Der Anlieferverkehr zu den Betrieben der Fremdenverkehrswirtschaft ist für das Plangebiet unbeachtlich. Die durch den Anlieferverkehr ggf. verursachten Störungen sind im Rahmen der umgebenden Dorfgebietsnutzung unbeachtlich.

5.2.8 Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet wird von Süden von der Dorfstraße aus für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen.

Es werden Entwurfselemente gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) für dörfliche Gebiete zugrundegelegt. Gewählt wird der Wegetyp Anliegerweg 1 (AW 1). Die maßgebende Funktion ist die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Mischungsprinzip (Kfz, Radfahrer und Fußgänger bewegen sich im gleichen Querschnitt). Der Begegnungsfall LKW/PKW ist möglich. Es können bis zu 30 WE angeschlossen werden. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist < 20 Km/h. In Anlehnung an ursprüngliche Wegeführungen der Region soll die Erschließung in unregelmäßiger organischer Linienführung vorgenommen werden.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird zunächst nicht vorgenommen. Die Aufteilung des Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und die Einschränkung des Kraftfahrzeuges zugunsten des Fuß- und Radwegeverkehrs im Vordergrund steht. Daneben wird ein an den ländlichen Vorbildern des Mönchgutes orientierter Wegeausbau angestrebt (z.B. wassergebundene Decke, Kopfsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfugen).

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Betriebsstelle Rügen, Postfach 12 51, 18522 Bergen, vorgenommen. Die Ortslage Alt-Reddevitz ist bereits an die Ortsnetzversorgungsleitung angeschlossen.

Die Leitung verläuft im U-Raum der Dorfstraße. Mit der Stellungnahme vom 28.05.1996 erklärt die EWE AG das laut Konzessionsvertrag im Bedarfsfall die Versorgung mit Erdgas gesichert werden kann.

5.4 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet kann von der HEVAG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt werden. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist möglich. Eine entsprechende Antragstellung durch den Anschlußnehmer ist erforderlich. Die von Südost nach Nordwest diagonal über das Plangebiet verlaufende Elektrizitätsfreileitung wird im Zusammenhang mit einer Neutrassierung der 20 kv-Leitung Altensien in den nördlichen Seitenraum bzw. Gehweg der Dorfstraße verlegt.

Mit der Stellungnahme vom 02.11.1998 erklärt sich die HEVAG wie folgt:

Im geplanten Baubereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unseren Netzmeister notwendig. Wir bitten um rechtzeitige Information vor Baubeginn.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung benötigen wir rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag des Erschließungsträgers/Anschlußnehmers zur Erschließung/Versorgung des Baugebietes. Um eine bedarfsgerechte Planung vornehmen und ein kostengünstiges Angebot erarbeiten zu können wird darum gebeten, dem Antrag einen maßstabsgerechten Lageplan, Maßstab 1:500, eine Flur-

karte, Maßstab 1:2000, sowie Unterlagen aus denen die Versorgungsstruktur bzw. der Leistungsbedarf hervorgeht beizufügen.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Vereinbarung zur Erschließung des Baugebietes angeboten.

5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Im Norden des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserhauptleitung NW 100.

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung NW 7.

Der Zweckverband weist in seiner Stellungnahme vom 04.07.1996 auf folgenden Sachverhalt hin:

Es ist zu verzeichnen, daß nördlich des Baugebietes die vorhandene Wasserversorgungsleitung in der Nennweite 100, gemäß beigefügtem Bestandplan, verläuft. Über diese Wasserversorgungsleitung kann die Wasserversorgung gewährt werden.

Es ist nicht eindeutig nachvollziehbar, ob die Wasserleitung lagemäßig das Grundstück kreuzt.

Falls dies der Fall ist, treffen zu:

- Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist durch das Grundbuchbereinigungsgesetz in Verbindung mit der Sachenrechtsdurchführungsverordnung bestellt (11. Januar 1995). Im LWaG ist der Bestandsschutz im § 135 festgeschrieben.
Verlangt der Grundstückseigentümer die Umverlegung, hat er gemäß § 1023 BGB die dabei entstehenden Kosten zu tragen.
- Falls die Leitung bestehen bleiben kann, ist jeweils ein seitlicher Schutzstreifen von 3 m nicht zu überbauen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
In dem Trassenstreifen kann der ZWAG die Trinkwasserleitung benutzen, unterhalten und verändern sowie das Grundstück zu diesem Zweck betreten.

Für die Wasserversorgungsleitung im Norden des Plangebietes ist zugunsten des Zweckverbandes ein Leitungsrecht festgesetzt worden.

Eine Löschwasserversorgung kann in keiner Weise über die öffentliche Wasseranlage bereitgestellt werden.

Für die Straßenrekonstruktion Alt-Reddevitz, Dorfstraße, die im Süden des Plangebietes verläuft, ist von der Firma WASTRA-Plan ein Projekt erarbeitet worden. Dieses stellt auch den im Süden des Plangebietes vorhandenen Trassenverlauf der Trinkwasserleitung dar. Dieser liegt innerhalb der Verkehrsfläche der Dorfstraße.

5.6 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen.

Die Abwasserleitung liegt als Abwasserdruckleitung 100 PE im U-Raum der Dorfstraße. Diese Leitung geht im weiteren östlichen Verlauf über in eine Freispiegelleitung 200 PVC.

Auch für die Abwasserbeseitigung hat die WASTRA-Plan für die Sanierung der Dorfstraße in Alt-Reddevitz ein Projekt erarbeitet. Ein Anschluß des Baugebietes an die Abwasserleitung in der Dorfstraße ist gemäß einer gesondert zu erstellenden Projektierung durchzuführen.

Ein Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden. Der Zweckverband hat beim Umweltamt den Antrag auf Freistellung von der Entsorgungspflicht gestellt mit der Maßgabe, daß das Regenwasser im ländlichen Bereich dort verbleibt, wo es anfällt und in Verantwortung des jeweiligen Bauherren. Dementsprechend besagt ein Hinweis in der Planzeichnung, daß das anfallende Oberflächenwasser, von demjenigen bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Er eröffnet die Möglichkeit Oberflächenwasser,

was nicht vor Ort versickert werden kann, in den Graben 27/40 der in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ liegt, einzuleiten.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, der Nachweis zu erbringen, daß eine geordnete Abwasserentsorgung abgesichert wird. Für die weitere Planung ergeht folgender Hinweis:

Der Bau der für die Erschließung des in Rede stehenden Bebauungsgebietes notwendigen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bedarf keiner Genehmigung gem. § 38 Abs. 1 LWaG. Es handelt sich bei den Wasserversorgungsanlagen um Hausanschlußleitungen, die nach Maßgabe des Versorgungsunternehmens, der „Rügenwasser GmbH“ in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen auszuführen sind. Bei den Abwasseranlagen handelt es sich um Anschlußkanäle für häusliches Abwasser, die nicht dem allgemeinen Gebrauch dienen und somit nicht genehmigungspflichtig sind.

Anlagen gem. § 38 Abs. 1 Ziff. 6 LWaG (Verwertung von Niederschlagswasser) bedürfen keiner Genehmigung. Diese Regelung bezieht sich jedoch auf den Bau solcher Anlagen und berührt in keiner Weise die Gewässerbenutzung. Gemäß § 2 WHG sind Gewässerbenutzungen erlaubnispflichtig, soweit andere Regelungen nicht davon entbinden. Für diesen Sachverhalt ist zu beachten, daß die Verwertung, Verwendung oder Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser auf diesem Grundstück erlaubnisfrei erfolgen kann. Bei Einleitung von Niederschlagswasser welches von mehreren Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll, ist die Erlaubnis erforderlich, sowie auch für Niederschlagswasser, welches von gewerblich betriebenen Grundstücken bzw. mittels öffentlich betriebener Anlagen versickert werden soll.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als mäßig bis normal verschmutzt zu klassifizieren. Es darf nicht ohne mechanische Vorbehandlung mittels Anlagen versickert werden. Zulässig ist die naturnahe Versickerung durch Vegetationspassage (bewachsene Bankette, Begrenzung u.ä.). Diese Art der Versickerung ist so vorzunehmen, daß andere Grundstücke nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Es ist nachzuweisen, ob die Ableitung des Niederschlagswassers durch Verwendung, Verwertung und Versickerung gewährleistet ist (Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen).

Im Zuge einer Vorabbewertung ist unter zu Grundelegung der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V (s. 2.2.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser) davon auszugehen, daß Anlagen zu Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Rohrversickerung uneingeschränkt und Sickerschächte bis mindestens 3,5 m Tiefe möglich sind. Darüber hinaus kann auch ein Großteil des Niederschlagswassers z. B. über Zisternen und die Einleitung in den häuslichen Gebrauchswasserkreislauf zurückgehalten bzw. wiederverwendet werden.

Zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei Verkehrsflächen wie Zufahrtsstraßen und Wegen ist die Flächenversickerung anwendbar. Dabei wird das Oberflächenwasser offen ohne wesentlichen Aufstau über durchlässig befestigte Oberflächen (z. B. Ökopflaster, Feldsteinpflaster) versickert. Darüber hinaus ist die Versickerung in den Seitenräumen möglich, weil der oberflächen-nahe anstehende Erdstoff dafür als ausreichend sickerfähig anzusehen ist und die befestigten Flächen nur schmal sind.

Darüber hinaus ist festzustellen, daß in der Gemeinde Middelhagen mit den dazugehörigen Ortslagen das Oberflächenwasser aus den vorbeschriebenen Gründen grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird.

Für eine abwasserseitige Erschließung des Wohngebietes, die über den Rahmen von Anschlußkanälen zum Grundstück hinausgeht ist die Genehmigung nach § 38 LWaG, im Zusammenhang mit der Projektierung der Erschließungsanlagen, einzuholen.

5.7 Löschwasserversorgung

Das Landratsamt Rügen - Sachgebiet Brandschutz - verweist bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser auf die dementsprechenden technischen Regeln. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48-96 cbm Löschwasser/Std. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserversorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen.

Der Nachweis der notwendigen Abstandsflächen der Gebäude untereinander, der Löschwasserversorgung sowie der privaten Spielplätze ist im Rahmen der

bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Einzelvorhaben durchzuführen.

Im Plangebiet wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich. Hier soll nach Maßgabe der Örtlichen Feuerwehr ein Feuerlöschteich angelegt werden.

5.8 Telekom

Die Telekom beabsichtigt in dem Gebiet ihr Netz neu aufzubauen, bzw. zu erweitern. Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, daß ihr Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Diese Informationen sind der Telekom so früh wie möglich, mindestens jedoch 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich anzuzeigen, da sie an bestimmte Fristen (z.B. Planfeststellung, Ausschreibung) gebunden ist.

Die Unterlagen sind zu senden an: Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGr SuN KlP, Zum Klärwerk 2, 18147 Rostock/Überseehafen. Steht der Telekom dieser Vorbereitungszeitraum nicht zur Verfügung, kann eine termingerechte Verlegung der Anlagen im Planbereich nicht erfolgen.

Die Telekom weist ferner daraufhin, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches weitere Baumaßnahmen ihrerseits auch außerhalb des Planbereiches erforderlich sein können.

Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, daß sich die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der

Deutsche Telekom AG, Telefon 038301/84-8 15, Niederlassung Neubrandenburg, BZN 65/3, Alleestraße 27, 18581 Putbus, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Die Ortslage Alt-Reddevitz ist bereits verkabelt und Freileitungen der Telekom sind in der Ortslage nicht mehr vorhanden. Von daher wird auch das neu zu erschließende Baugebiet verkabelt. Im übrigen ist die unterirdische Verlegung der Kabel Stand der Technik bei der Erschließung neuer Baugebiete, so daß eine zusätzliche Textfestsetzung in den Bebauungsplan nicht aufgenommen wird.

5.9 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Eine Wendemöglichkeit für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge wird vorgesehen.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Bis zum Abschluß der plangemäßen Entwicklung wird ein Zeitraum von 3-5 Jahren veranschlagt.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Bebauung und vor allem der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die nach dem Prinzip der freiwilligen Grundstücksumlegung durchgeführt werden sollen. Für die Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen sind jeweils Teilungsanträge erforderlich.

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die Realisierung der Erschließungsanlagen sollen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde städtebauliche Verträge abgeschlossen

werden. Die für die Erschließung notwendigen Flächen sollen im Anschluß für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Raumordnerische Stellungnahme vom 03.09.1998
- Änderungsbeschluß am 15.10.1998
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 09.11.1998 bis einschl. 16.11.1998
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 02.11.1998 bis 04.12.1998
- Auslegungsbeschluß 14.01.1999
- Satzungsbeschluß 15.04.1999
- Genehmigung durch Landkreis Rügen 10.06.1999, Az: 017669930
- Ausfertigung des Bebauungsplanes 29.07.1999
- Inkrafttreten 30.08.1999

Middelhagen, den 30.08.1999




Kliesow
Bürgermeister

Letzte Seite ergänzt um die Verfahrensdaten am 30.08.1999