



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 568 888 81  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498  
www.stadt-landschaft-region.de  
info@stadt-landschaft-region.de

## Gemeinde Middelhagen / OT Lobbe

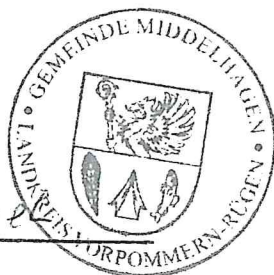
### 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

### Nr. 1/2002

### „Ferienanlage Radsatzfabrik Ilsenburg“

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

### Satzung



Siegel

1. Bürgermeister



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis



*Kliesow*  
Bürgermeister

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>1.1) Geltungsbereich .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.1.1) Lage des Plangebiet  | 3         |
| 1.1.2) Änderungsumfang  | 3         |
| 1.1.3) Plangrundlage  | 3         |
| <b>1.2) Grundlagen der Planung.....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.2.1) Planungsziele  | 3         |
| <b>1.3) Übergeordnete Planungen.....</b>                              | <b>4</b>  |
| 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung                           | 4         |
| 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan                          | 5         |
| <b>1.4) Bestandsaufnahme .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet | 5         |
| 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet             | 6         |
| 1.4.3) Sturmflutschutz  | 7         |
| 1.4.4) Bundeswasserstraße   | 7         |
| <b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>2.1) Bebauungskonzept .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>2.2) Änderungsinhalte .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| 2.2.1) Art der baulichen Nutzung                                      | 8         |
| 2.2.2) Höhenfestsetzungen / Maß der baulichen Nutzung                 | 9         |
| 2.2.3) Anzahl der Wohnungen   | 10        |
| 2.2.4) Grünordnung  | 10        |
| 2.2.5) Örtliche Bauvorschriften                                       | 10        |
| <b>2.3) Flächenbilanz.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>2.4) Erschließung .....</b>  | <b>11</b> |
| 2.4.1) Verkehrliche Erschließung                                      | 11        |
| 2.4.2) Ver- und Entsorgung  | 11        |
| <b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                               | <b>12</b> |
| <b>3.1) Abwägungsrelevante Belange .....</b>                          | <b>12</b> |
| <b>3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....</b>                        | <b>13</b> |
| 3.2.1) Allgemeines  | 13        |



# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Geltungsbereich

### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet (Änderungsbereich) erstreckt sich nur auf die Fläche des ausgewiesenen Baugebiets (Sondergebiet) und damit auf rund zwei Drittel des Gesamtgeltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Planänderung umfassen die Flurstücke 143/3, 143/4 (teilweise), 154/4, 154/6 (teilweise), 154/7 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Lobbe.

Das Plangebiet liegt zwischen Göhrener Weg und Dünenstreifen und ist durch umfangreiche bauliche Anlagen der bestehenden Ferienanlage (zwei große, zentrale Baukörper, einige massive Gebäude und zusätzlich verschiedene Bungalows in Leichtbauweise) baulich geprägt. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

### 1.1.2) Änderungsumfang

Die Änderung erstreckt sich nur auf einzelne Festsetzungen. Betroffen sind in der Planzeichnung (Teil A) die Festlegungen zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Lage der straßenseitigen Hecke.

Für eine geringe Teilfläche von 10 qm von Flst. 154/1 muss der Plan entsprechend der realen Nutzung (Bestandteil des Straßenraums des Göherner Wegs) berichtigt werden. Statt eines Baugebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) werden im Zuge der Änderung zudem einige Festsetzungen im Detail überarbeitet und den Erfordernissen des neuen Baukonzepts angepasst. Angesichts einer geänderten Festlegung zum Bemessungshochwasser wird dem Vorsorgeprinzip folgend ergänzend eine Mindesthöhe für Aufenthaltsräume festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften wird die Dachdeckung auf Reet / Rohr eingeschränkt.

### 1.1.3) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans. 1/2002 „Ferienanlage Radsatzfabrik Ilsenburg“ (vgl. Abbildung 3). Für den Änderungsbereich wird eine farbige Darstellung, für den unverändert belassenen Bereich eine schwarz-weiße Darstellung gewählt.

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Dem Plan lag ursprünglich die Absicht zugrunde, die bestehende Erholungsanlage mit rund 72 Betten durch drei Appartementshäuser mit insgesamt bis zu 32 Betten zu ersetzen, die als betriebliche Schulungs- und Erholungseinrichtung genutzt werden sollten.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans 2002 haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen jedoch stark verändert. Die Radsatzfabrik Ilsenburg GmbH, die die geplante Anlage ursprünglich als Schulungs- und Erholungsanlage mit eigenen Mitarbeitern nutzen wollte ist, ist aktuell nicht mehr Eigentümer der Anlage. Im Zuge der qualitativen Entwicklung des Ortes wird zudem heute vor allem in guten Lagen weniger Quantität, sondern Qualität nachgefragt, d.h. keine Apparte-



menthäuser mit vielen vorwiegend kleineren Nutzungseinheiten, sondern anspruchsvolle Ferienhäuser in gehobener Ausführung.

Aufbauend auf den veränderten Rahmenbedingungen soll das Gebiet künftig für die Bebauung vorwiegend mit hochwertigen reetgedeckten Ferienhäusern mit maximal einer Nutzungseinheit pro Gebäude nutzbar gemacht werden. Damit wird die Beherbergungskapazität im Plangebiet sowohl im Vergleich zum derzeitigen Bestand als auch zur ursprünglichen Planung verringert.

Mit der Planung werden daher folgende Ziele verfolgt:

- Umstrukturierung und Anpassung der beabsichtigten Neubebauung an veränderte Nutzungsansprüche,
- Sicherung einer regional typischen Bauform (ein Vollgeschoss, zwingend Reetdach).

Durch die Änderung soll darüber hinaus die Umsetzung der Planung insgesamt befördert werden, so dass damit auch die ursprünglichen Ziele erreicht werden:

- Überbauung bereits versiegelter Flächen als Beitrag zum *Flächensparen* (*Ressourcenschutz*) und Freiziehen sensibler Bereiche unmittelbar angrenzend an die Düne.

Angesichts der baulichen Vorprägung, des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB sowie des Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Lobbe wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei 6.760 qm privaten Baugrundstücken mit einer zulässigen Grundfläche von 1.352 qm deutlich unterschritten.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Middelhagen liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Sellin / Baabe und ist selber als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Der Ortsteil Lobbe ist als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Darstellung des Vorbehaltsgebiet Küstenschutz bezieht sich auf die tiefer gelegenen Flächen, die südlich des beginnenden Anstiegs zum Lobberort liegen (Küstenabschnitt Lobbe bis Thiessow). Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege im Umfeld der Ortslage ist maßstabsbedingt nicht erkennbar, bezieht sich aber ausweislich der Begründung zu 5.1(4) RREP VP nicht auf Ortslagen bzw. Plangebiete nach § 30 BauGB, sondern nur auf ausgewiesene Schutzgebiete oder Vorschlagsflächen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans.

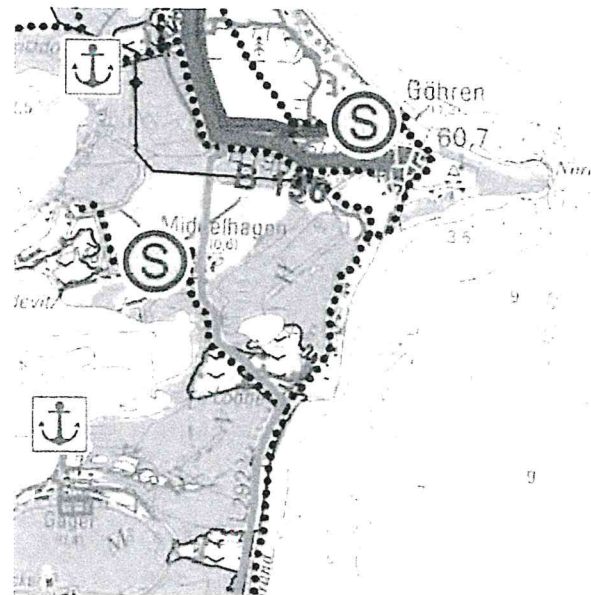


Abbildung 1: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, o.M.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Mit der Absicherung einer zeitgemäßen Erneuerung bestehender Siedlungsflächen als vorwiegend fremdenverkehrlich zu nutzendes Sondergebiet entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.



### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen (Abbildung 2) stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet Ferienanlage gemäß § 11 BauNVO dar, obwohl der Bebauungsplan ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen hatte.

Der Bebauungsplan entspricht mit seiner Flächen-darstellung als sonstiges Sondergebiet mit grundsätzlich fremdenverkehrlicher Ausrichtung dem wirksamen Flächennutzungsplan.

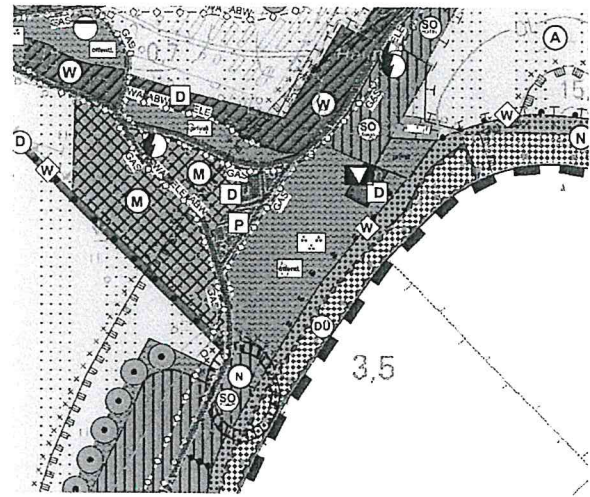


Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan, o.M.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Planungsgebiet östlich des Göhrener Wegs wird durch die Bauten der bestehenden Ferienanlage (früher Radsatzfabrik Ilsenburg) geprägt. Es bestehen umfangreiche bauliche Anlagen, darunter zwei große zentrale Baukörper, einige massive Gebäude sowie etliche Bungalows in Leichtbauweise. Der Gebäudebestand summiert sich auf 1.608 qm Gebäudegrundfläche ohne Terrassen, Wege und sonstige Nebenflächen.

Nördlich grenzt am Göhrener Weg eine größere Appartementhausanlage an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Göhrener Wegs entstand als Ersatz für die ehemalige Ferienanlage California in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet.

Gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/2002 (vgl. Abbildung 3) besteht für das Plangebiet Baurecht nach § 30 BauGB für die Errichtung von einer Ferienanlage in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer GRZ von 0,1. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,2 überschritten werden.

Für die vier Baufenster werden Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die jeweilige Geländehöhe festgelegt, wobei generell von einer Traufhöhe von 3,5 m über Gelände sowie einer Firsthöhe von 8,0 m über Gelände ausgegangen wurde.

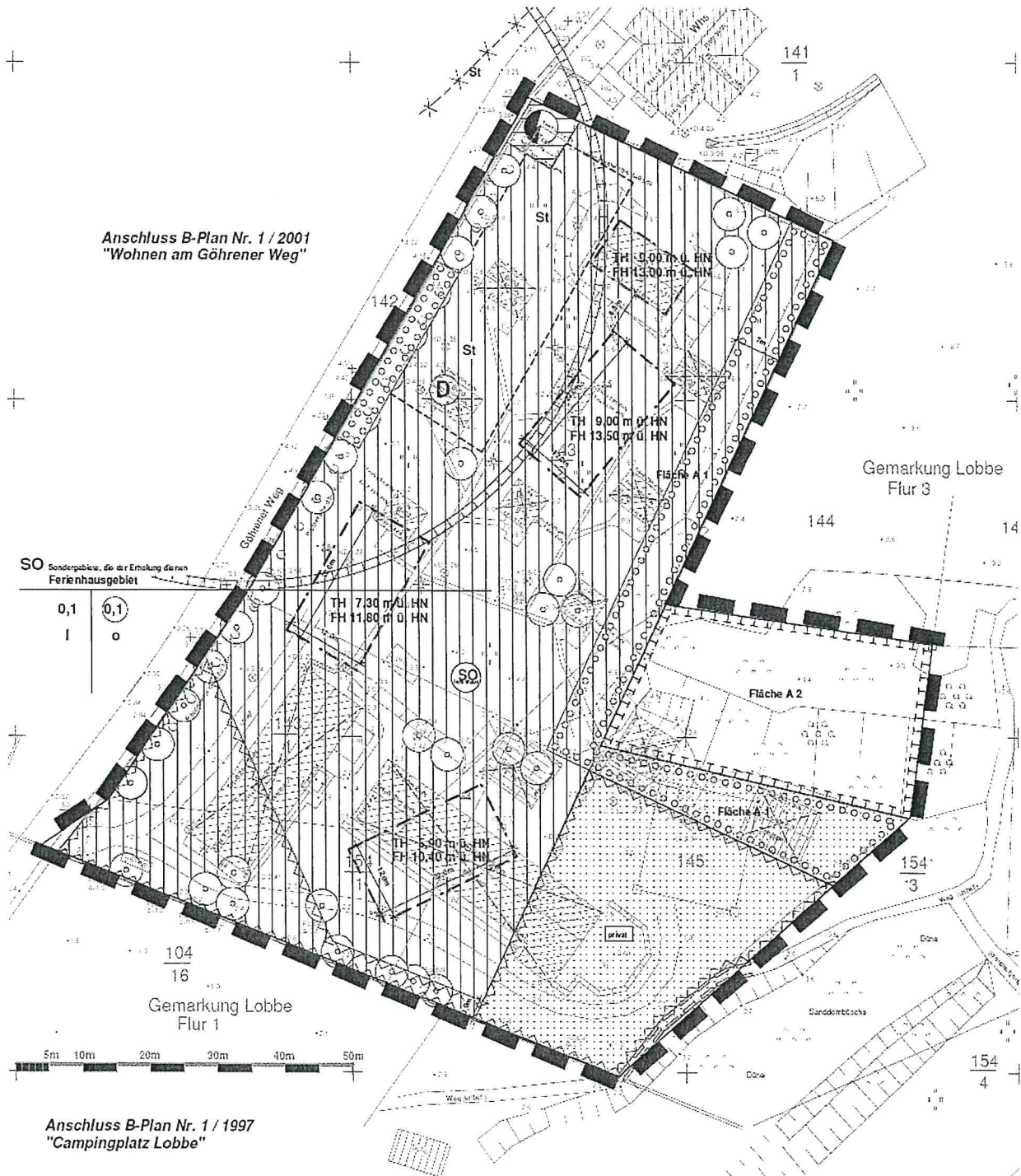


Abbildung 1 Planzeichnung Ursprungsplan, ohne Maßstab

### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ort Lobbe liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Natura 2000 Gebiete befinden sich in geringer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Osten grenzt das Plangebiet fast ans FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ sowie das davon abgesetzt geführte FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“. Weiterhin berührt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1747 - 402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ das Plangebiet.



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

Ein großer Teil des Plangebiets liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V.



#### 1.4.3) Sturmflutschutz

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

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

Das Plangebiet liegt größtenteils höhenmäßig deutlich oberhalb des BHW, nur im südöstlichen Bereich des südlichen Baufensters wird die Höhenlage von 2,45 m unterschritten, so dass hier im Neubaufall eine Aufschüttung von bis zu 30 cm vorgesehen werden sollte.

#### 1.4.4) Bundeswasserstraße

Das Plangebiet liegt am Ufer der Ostsee, die eine Bundeswasserstraße darstellt. Nach § 31 und § 34 WaStrG ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Bei der Bebauung der Ferienanlage darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Bebauungskonzept

Mit der Planung soll der bisher geplante Neubau einer einheitlichen Ferienanlage aufgegeben und eine Parzellierung des Geländes in sieben Bauplätze vorbereitet werden. Entstehen sollen sieben individuelle Wohngebäude für vorwiegend touristische Nutzung, die durch eine abgestimmte Gestaltung sowie eine einheitliche Rohrdeckung zusammengefasst werden. Ausgehend vom Ortszentrum wird damit am Göhrener Weg eine kleinteilige Bebauung entstehen, die sich harmonisch an den gewachsenen Ort anschließt.

Durch den Zuschnitt der Baufenster wird eine zu strenge Ausrichtung in einer Reihe vermieden, die Vor- und Rücksprünge unterstützen die schon aufgrund der brandschutztechnisch vorgegebenen großen Abstände (vgl. § 32 LBauO M-V) lockere Anordnung.



Abbildung 5 Bebauungskonzept, Stand 10/2015

### 2.2) Änderungsinhalte

#### 2.2.1) Art der baulichen Nutzung

Statt eines Sondergebiets, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO) wird zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Auch zukünftig wird das Gebiet vorwiegend fremdenverkehrliche Nutzungen aufnehmen. Dies ist nicht nur dem Vertrauensschutz für die bisher im Plangebiet zulässigen Ferienhäuser geschuldet, sondern ergibt sich auch aus der örtlich (und auch regional) typischen Siedlungsstruktur, die regelmäßig von einer kleinteiligen Mischung von Wohnen und Fremdenverkehr (in vorwiegend kleinen Beherbergungsbetrieben, aber auch in Ferienwohnungen oder Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung) geprägt ist. Der Fremdenverkehr ist heute mit großem Abstand der wichtigste Wirtschaftszweig Lobbes, was der raumordnerischen Festlegung als „Tourismusschwerpunkt-raum“ entspricht.

Gegenüber der bisherigen Ausweisung als monofunktionale Ferienanlage soll jedoch zukünftig eine gewisse Nutzungsmischung möglich sein. Daher werden neben Ferienhäusern auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden für die Versorgung des Gebietes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe als regelmäßig zulässig berücksichtigt.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in § 3 BauNVO definiert; bezogen auf die Siedlungsstruktur von Lobbe ist dabei vor allem an Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung zu denken, d.h. z.B. die Privatvermietung von 3 bis maximal 4 Fremdenzimmern im Rahmen einer Dauerwohnnutzung. Läden sind zur Zeit in Lobbe nicht vorhanden; vielmehr sind die Einwohner und Gäste auf entsprechende Angebote in den Nachbarorten Göhren oder Thiessow angewiesen. Auch wenn ein vollständiges Nahversorgungsangebot angesichts der geringen Größe des Ortes unrealistisch erscheint, so wäre ein Nachbarschaftsladen (etwa mit erweitertem Kioskangebot) für den Ort wünschenswert. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. kleinere Dienstleistungsbetriebe) sowie Räume für Freie Berufe werden im Nutzungsartenkatalog ergänzend berücksichtigt,





da sie häufig sowohl von Urlaubern wie Einwohnern genutzt werden und sich gut in den Kontext freistehender Einfamilienhäuser eingliedern.

Siedlungsgebiete mit gemischten Nutzungen sind städtebaulich robuster als monofunktionale Strukturen. Dabei kann auch eine untergeordnete Integration von Dauerwohnungen in ein vorwiegend fremdenverkehrlich genutztes Quartier eine Belegung außerhalb der Saison unterstützen und damit die soziale Kontrolle verbessern und sollte folglich nicht vor vorneherein ausgeschlossen werden.

Hinzu kommt, dass das Wohnen in der Region häufig touristisch motiviert ist und insofern von ähnlichen Standortanforderungen getragen ist wie die gewerblichen fremdenverkehrlichen Nutzungen. Es besteht eine stabile Nachfrage nach privaten Feriendomizilen, die als Zweitwohnsitze nicht gewerblich (d.h. nicht gewinnorientiert) in einem familiären, d.h. begrenzten Kreis genutzt werden. Häufig werden aus diesen Zweitwohnsitzen mit der Zeit gehobene Altersruhesitze, die den gesellschaftlichen Wandel von Erholung und Urlaub angesichts gestiegener Verfügbarkeit von freier Zeit (Vorruhestand) und finanziellen Möglichkeiten belegen. Für die Gemeinde bedeutet der im Wesentlichen überregionale Zuzug von sog. Residenten eine Stärkung der Gemeindefinanzen sowie der örtlichen Kaufkraft.

Die angestrebte Nutzungsart mit einer Mischung von Beherbergung / gewerblicher Zimmervermietung (Ferienwohnen) und Wohnen entspricht geordneten städtebaulichen Verhältnissen, wie das OVG Niedersachsen jüngst im September 2014 bekräftigt hat (Urteil vom 18. September 2014 - Az. 1 KN 123/12):

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung orientiert sich die Antragsgegnerin an der beispielhaften Aufzählung zulässiger Sondergebiete in § BAUNVO § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO und bestimmt auf dieser Grundlage den Katalog der zulässigen Nutzungsarten. Allgemein zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Ferienwohnungen - jeweils einschließlich dazugehöriger betriebsbezogener Wohnungen - einerseits sowie sonstige Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben, andererseits. Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. ... Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt .... Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (BauNVO § 11 Abs. 1) reicht aus, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt (vgl. BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und ergänzend untergeordneter Wohnnutzung wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Ohne eine zumindest vorherrschende Wohnnutzung entspricht der Gebietstyp auch nicht den klassischen Wohngebieten (§§ 3 und 4 BauNVO).

### 2.2.2) Höhenfestsetzungen / Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dem neuen Bebauungsentwurf angepasst. Für eine lockere Einzelhausbebauung mit den für eine weiche Bedachung erforderlichen Abständen ist eine moderate GRZ von 0,2 erforderlich. Die zulässige Grundfläche ermöglicht bis zu sieben Gebäude mit durchschnittlich rund 150 qm Gebäudegrundfläche zuzüglich 30 qm Terrassen. Damit wird der Umfang der baulichen Nutzung auch zukünftig geringer ausfallen als der derzeitige Bestand der Altanlage mit 1.608 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrassen, Wege und Nebenflächen).



Für Nebenanlagen gilt zukünftig die Standardregelung des § 19(4) BauNVO mit einem 50% Zuschlag für Nebenflächen. Ein erhöhter Zuschlag ist angesichts der angehobenen GRZ nicht mehr erforderlich.

Hinsichtlich der First- und Traufhöhe ist die neu aufgenommene Verpflichtung auf Reetdächer zu berücksichtigen. Angesichts der größeren Stärke der Dachhaut ist die Traufhöhe anzuheben. Eine Rohrdeckung erfordert zudem steilere Dachneigungen von mind. 49, konstruktiv sinnvollerweise aber 50 Grad Neigung, was bei der Bemessung der zulässigen Firsthöhe zu berücksichtigen ist. Hieraus ergeben sich eine festgesetzte Firsthöhe von 10,0 m, beziehungsweise Traufhöhe von 4 m über dem jeweiligen Gelände. Die neuen Gebäude werden damit etwas niedriger ausfallen als das nördlich anschließende Appartementhaus (FH 14,9 m HN bei ca. 4,0 m Geländehöhe).

Angesichts des bewegten Geländes wird die Festsetzung zur Trauf- bzw. Firsthöhe abschnittsweise differenziert im Höhensystem HN festgesetzt.

### 2.2.3) Anzahl der Wohnungen

Um dem Charakter eines Sonstigen Sondergebiets „Fremdenverkehr“ gerecht zu werden, werden die Nutzungseinheiten auf eine Wohnung pro Gebäude begrenzt. Das OVG Niedersachsen hat mit Urteil vom 18. September 2014 (Az. 1 KN 123/12) bekräftigt, dass die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden sowohl für Wohn-, als auch Ferienwohnnutzung gilt, da sich der Festsetzung ein bauordnungsrechtliches Verständnis des Begriffs Wohnung zugrunde liegt.

### 2.2.4) Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Bereits im Zuge der Ursprungsplanung wurde festgestellt, dass die Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft eine besondere Chance, aber auch eine große Verpflichtung für die Entwicklung des Areals darstellt. Besondere Bedeutung kommt dabei dem weit in Richtung Küste vorspringenden südlichen Bereich zu, der als Übergang in die Dünenlandschaft von Bebauung befreit werden und sich naturnah entwickeln können soll. Der Bereich bleibt deshalb von der Änderung ausgespart und ist nach wie vor als private Grünanlage (teilweise in Überlagerung festgesetzter Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB) ausgewiesen.

### 2.2.5) Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden um eine strikte Festlegung auf Reetdächer ergänzt. Die Reetdächer entsprechen der regionalen Erscheinungsform der historischen Bebauung im Ort Lobbe. Eine einheitliche Reetdeckung, die sich nördlich mit der Appartementanlage am Göhrener Weg und südlich mit dem neuen Strandhus fortsetzt, stellt ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortes sicher und ist nicht zuletzt angesichts der hauptsächlich fremdenverkehrlichen Nutzung sinnvoll, da die Dachform bei Übernachtungsgästen für ein authentisch regionales Ortsbild steht.

## 2.3) Flächenbilanz

Damit ergibt sich für den Bereich der 1. Änderung (entspricht Sondergebiet) folgende Flächenbilanz:

| <i>Nutzung</i> | <i>Fläche</i> | <i>zulässige Grundfläche 1. Änderung</i> | <i>zulässige. Versiegelung 1. Änderung</i> | <i>zulässige Grundfläche Ursprungsplan</i> | <i>zulässige Versiegelung Ursprungsplan</i> | <i>Gebäude Bestand</i> |
|----------------|---------------|--|--|--|---|------------------------|
| Sondergebiet   | 6.760 qm      | 1.352 qm                                 | 2.028 qm                                   | 723 qm                                     | 1.445 qm                                    | 1.608 qm               |
| Grünfläche     | 466 qm        | --                                       | --   |  |   |                        |



| <i>Nutzung</i>      | <i>Fläche</i>   | <i>zulässige<br/>Grundfläche<br/>1. Änderung</i> | <i>zulässige.<br/>Versiegelung<br/>1. Änderung</i> | <i>zulässige<br/>Grundfläche<br/>Ursprungsplan</i> | <i>zulässige<br/>Versiegelung<br/>Ursprungsplan</i> | <i>Gebäude<br/>Bestand</i> |
|---------------------|-----------------|--|--|--|---|----------------------------|
| Verkehrsfläche      | 10 qm           | --   | 10 qm  | --   | --  | --                         |
| <b>Gesamtgebiet</b> | <b>7.226 qm</b> | <b>1.352 qm</b>                                  | <b>2.038 qm</b>                                    | <b>723 qm</b>                                      | <b>1.445 qm</b>                                     | <b>1.608 qm</b>            |

Die zulässige Grundfläche von 1.352 qm ermöglicht bis zu sieben hochwertige Wohngebäude. Damit wird die bauliche Nutzung auch zukünftig geringer ausfallen als derzeit (Bestand der Altanlage mit 1.608 qm Gebäudegrundfläche).

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

#### Verkehrsführung / Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll der Ursprungsplanung folgend über die bestehende Gemeindestraße „Göhrener Weg“ erfolgen. Die einzelnen Grundstücke können separat erschlossen werden.

Eine erhebliche Verkehrszunahme ist für den Göhrener Weg nicht zu erkennen, da die Beherbergungskapazität im Vergleich mit der bestehenden Ferienanlage zukünftig sinkt.

Bei einer Bebauung in zweiter Reihe werden bei der Zerlegung der Baugrundstücke entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sein. Da diesen allerdings für die Öffentlichkeit keine Bedeutung zukommt, wird auf eine planungsrechtliche Darstellung verzichtet.

Der Stellplatznachweis ist auf den zu bildenden privaten Baugrundstücken zu führen. Die Darstellung einer zentralen Fläche für Stellplätze kann daher ersatzlos entfallen.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die bestehende Versorgungsleitung des ZWAR im Göhrener Weg gesichert werden.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Das Löschwasser kann nur im Umfang der Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Ergänzend kann Löschwasser aus dem bestehenden Löschwasserteich entnommen werden, der in der Ortslage Lobbe besteht.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Abwasserleitung des ZWAR im Göhrener Weg erfolgen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Zur Klärung der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserentsorgung wurde im Zuge der Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die zu der



Empfehlung kam, einen Retentionsbehälter ggf. mit gedrosselter Ableitung in die Kanalisation zu konzipieren, da Niederschlagswasser am Standort im Sinne des ATV-A 138 voraussichtlich nicht versickert werden kann.

Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz im ländlichen Raum allgemein ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dieser Grundsatz sollte auch vor dem Aspekt der ausschließlichen Reetbedachung nochmals geprüft werden. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V)

Ist eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserbeseitigung auf Grund der örtlich herrschenden Verhältnisse nicht möglich, muss eine kanalgebundene öffentliche Anlage zur Abwasserableitung in einen geeigneten Vorfluter geschaffen werden.

### Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Auf dem Gelände befinden sich Anlagenteile der EDIS AG, u.a. die Transformatorenstation „Lobbe Urlauberdorf“. Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen.

### Telekommunikation

Der Anschluss an die anliegenden Telekommunikationsanlagen ist in Erweiterung des Telekommunikationsnetzes möglich. Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Generell gilt für die hinsichtlich des Änderungsumfangs begrenzte Änderung der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

- die *Belange des Tourismus*; angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismus-



schwerpunktraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Die Flächen bleiben auch zukünftig vorrangig einer fremdenverkehrlichen Nutzung vorbehalten.

- die *Belange des Ortsbilds*; aufgrund der hohen visuellen Präsenz der Gebäude im Strandbereich ist dem Ortsbild eine hohe Bedeutung zuzumessen. Durch eine aufgelockerte Bebauung mit einheitlicher Reetdeckung wird der bisher unbefriedigende Zustand des heterogenen Gebäudebestands der Altanlage beseitigt und ein ansprechendes Erscheinungsbild sichergestellt.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da die flächenmäßige Abgrenzung des Baugebiets bzw. der Bebauung in Richtung des sensiblen Uferbereichs nicht verändert werden. Die Festsetzungen in Bezug auf die Grünordnung (Rückbau bestehender Gebäude im ufernahen Bereich, Ausweisung von Grünflächen, Festsetzung von Pflanzgeboten) werden in vollem Umfang gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan beibehalten.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Der derzeitige Grundstückseigentümer hat die Planänderung beantragt und unterstützt die verfolgten Planungsziele.

Nutzungskonflikte zu der westlich angrenzenden Wohnnutzung und der nördlich vorhandenen Apartment-Anlage sind nicht zu erwarten, da sich festgesetzte Nutzungsarten in die bestehende Siedlungsstruktur des unmittelbaren Umfelds nahtlos einfügen.

## 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

### 3.2.1) Allgemeines

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

Durch die 1. Änderung werden möglicherweise folgende umweltrelevante Auswirkungen berührt.

- *Anlagebedingt* wird zulässige die Gesamtversiegelung im Plangebiet gegenüber der Ursprungsfassung um knapp 600 qm zunehmen; die Zunahme bleibt jedoch auf die Fläche des bisherigen Baugebiets beschränkt. Das Baugebiet selbst wird nicht ausgeweitet. Die im Zuge der Ursprungsplanung verankerte Rücknahme der Bebauung von der Küste wird vielmehr beibehalten. Auch zukünftig wird die Bebauung geringer ausfallen als derzeit (1.608 qm Gebäudegrundfläche Bestand), d.h. durch die Umsetzung der Planung wird sich die Gebäudegrundfläche gegenüber dem Ist-Zustand um 256 qm verringern. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind trotz der zusätzlichen Gebäude nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bebaut und liegt im Anschluss an die bestehende Ortslage. Durch die verpflichtend einheitliche Rohrdeckung wird ein harmonisches Ortsbild – auch im Hinblick auf die nördlich und südlich anschließenden Gebäude – sichergestellt. Die je nach Geländehöhe differenziert festgelegten Firsthöhen entsprechen dem für eine Reetdeckung konstruktiv erforderlichen und allgemein üblichen Maß, so dass sich die Gebäude in die das Landschaftsbild bestimmenden Silhouette des Ortes harmonisch einfügen werden.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die gemäß Ursprungsplanung zulässige Ferienanlage. Allgemein wird die Kapazität geringer ausfallen als bisher im Rahmen der Ursprungsplanung angenommen. Auch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung, die in der Umgebung bereits prägend vorhanden ist, wird keine qualitativ neuen Auswirkungen hervorrufen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht an-



ders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Die baubedingten Auswirkungen durch Baustellenlärm und erhöhtem Schwerverkehr sind temporär und entsprechen dem Umfang ortsüblicher Baumaßnahmen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) werden im Wesentlichen unverändert übernommen.

Im Zuge der Umsetzung wird die für die touristische Nutzung in Anspruch genommene Grundstücksfläche durch die Anlage von neuen Grün- und Pflanzflächen insbesondere im Bereich der Düne sowie des beginnenden Kliffs erheblich reduziert. Der bereits heute eingezäunte Bereich der Anlage wird durch eine intensiv gepflegte Rasenfläche charakterisiert. Nennenswerte Gehölzbestände bestehen nicht - die wenigen Gehölze sind typische Gartengewächse und nicht standortgerecht. Die Pappeln entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wurden bereits durch eine Neupflanzung ersetzt.

Angesichts der bestehenden intensiven touristischen Nutzung des Plangebiets (sowie der damit verbundenen intensiven und regelmäßigen Pflege der Außenanlagen) sind keine Vorkommen geschützter Tierarten zu erwarten. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete beansprucht. Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets mit ausschließlich Biotoptypen des Siedlungsbereiches (Nutzgarten, Zierrasen, Siedlungsgebüsch) ist lediglich mit dem Vorkommen von reinen Ubiquisten / Kulturfolgern zu rechnen. Allenfalls Fledermäuse könnten mögliche Spalten im Dachbereich der bestehenden Gebäude sporadisch als Sommerquartiere nutzen. Der Abriss bestehender Bebauung sollte daher grundsätzlich im Winter erfolgen, um einzelne Exemplare nicht zu gefährden. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

Gemeinde Middelhagen, Juni 2016