

  
Klausow  
Bürgermeister

## Begründung zur Bebauungsplanänderung

### 1. Änderung zum B-Plan Nr. 2/96

### „Ortslage Middelhagen“ Gemeinde Middelhagen

#### 1) Grundsätze

##### 1.1) Anlass der Änderung

Anlass zur Fortschreibung des B-Plans „Ortslage Middelhagen“ ist die Hoffnung, mit einer Öffnung des zentralen Bereichs für kommerzielle Nutzungen - respektive für private Investoren - die Ortsmitte beleben und baulich sowie gestalterisch aufwerten zu können. Die bisher dort angesiedelten Nutzungen des Gemeinbedarfs (Kurverwaltung, Gemeindeamt, Feuerwehr) sind auch ohne Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude ist.

Die Fortschreibung bietet darüber hinaus die Chance, den Bebauungsplan an die bisher erfolgten Baumaßnahmen anzupassen. Aus Gründen der beschränkten finanziellen Mittel der Gemeinde wurde bei der Anlage des öffentlichen Parkplatzes darauf verzichtet, das gemäß Bestandsschutz gewerblich genutzte Gebäude nördlich des Parkplatzes einzubeziehen. Der gegenüber der ursprünglichen Planung in seiner Ausdehnung reduzierte realisierte Parkplatz erweist sich jedoch als ausreichend.

## 1.2) Rechtliche Situation

Die Änderung bezieht sich auf den genehmigten und bekanntgemachten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2/96 „Ortslage Middelhagen“ (Az: VIII 230-512.113 (II/96)-61.023). Der Bebauungsplan ist seit 21.10.2000 in Kraft.

Die Satzung über den Erhaltungsbebereich sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wird durch die Änderung nicht tangiert; die Örtlichen Bauvorschriften bleiben vollumfänglich in der bisherigen Fassung in Kraft.

Die Fortschreibung des Bebauungsplans erfordert eine parallele Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Middelhagen. Der FNP weist die Fläche bisher als Gemeinbedarfsfläche beziehungsweise als öffentliche Stellplatzfläche aus.

## 1.3) Geltungsbereich der Änderung

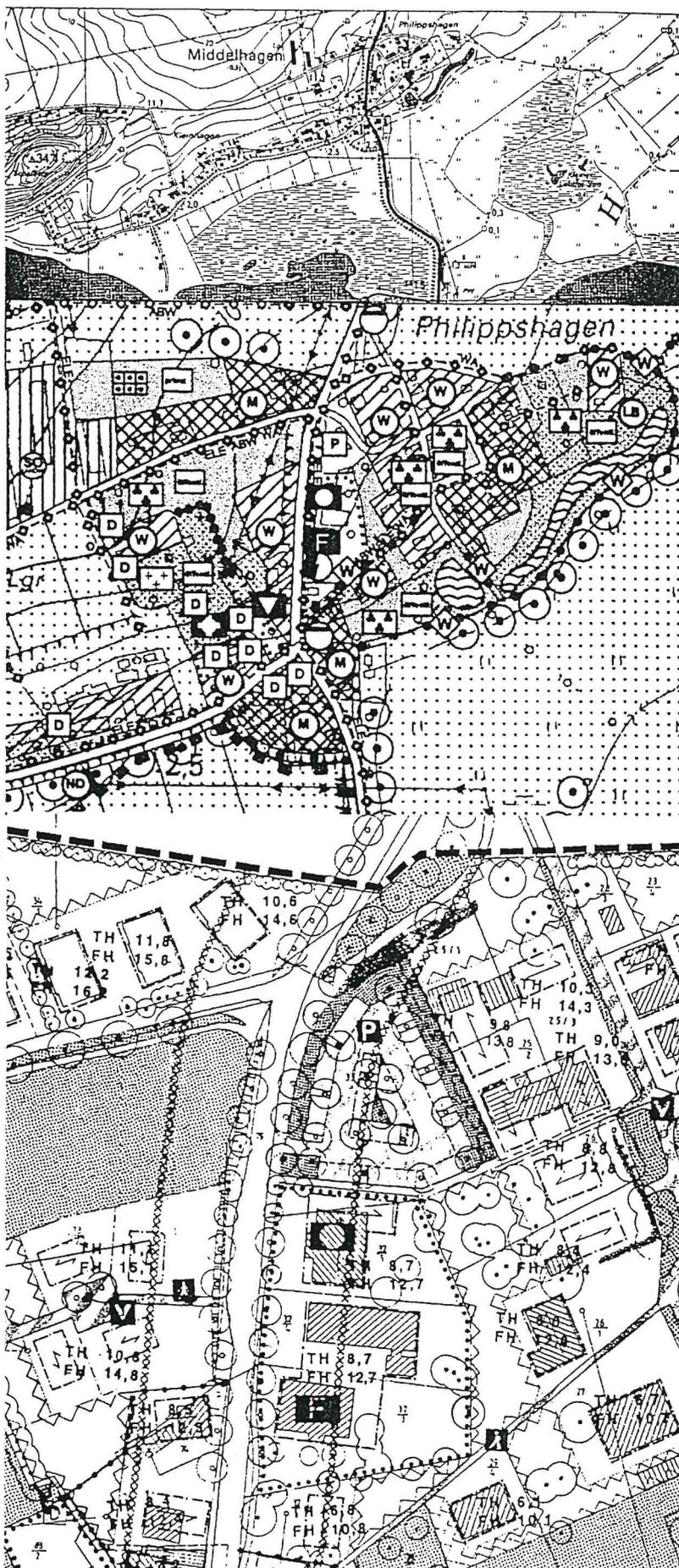
Die Fortschreibung umfasst den mittleren Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2/96 „Ortsmitte Middelhagen“ mit folgenden Flurstücken:

Flst. 32/3, 32/4, 32/5, 33

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf Teilumfänge der Festsetzungen, insbesondere auf die Art der Nutzung sowie im nördlichen Bereich (bisher Parkplatz) auf die überbaubaren Grundstücksflächen.

## 1.4) Bisherige Festsetzungen im Bereich der Änderung

Im Bereich der Änderung wurde bisher in Übereinstimmung mit dem FNP eine Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung, Feuerwehr) sowie ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.



## 2) Konzept

### **2.1) Entwicklungskonzept für den zentralen Bereich**

Die Gemeinde beabsichtigt, die Ortsmitte zu beleben und baulich sowie gestalterisch aufzuwerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bereich entlang der Landstraße historisch eine „Fuge“ zwischen den Ortsteilen darstellt: westlich das Straßendorf Kleinhagen, östlich der Bereich des ehemaligen Gutshofs mit der weiten Platzanlage. Diese „Fuge“ ermöglichte in der Vergangenheit eine Straßenführung unter weitgehender Umgehung der historischen baulichen Strukturen. Damit jedoch sind die Schwierigkeiten für das Ortsbild vorprogrammiert: bis auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich vor der „Linde“ (Abzweig nach Kleinhagen) hat man derzeit an der Straße kaum den Eindruck einer innerörtlichen Situation - dementsprechend rücksichtslos ist oft auch das Fahrverhalten der Autofahrer. Gleichwohl kommt dem zentralen Bereich eine hohe Signalwirkung zu: zum Einen selbstverständlich schon durch die Lage an der Landstraße, die als Verbindung nach Tiesow stark touristisch frequentiert wird, zum Anderen als Verbindung zwischen dem neuen öffentlichen Parkplatz im Norden der Ortslage und den touristischen Attraktionen um die Kirche (Schulmuseum, historischer Friedhof).

Erst eine bauliche und funktionelle Verdichtung - mit einem Ausbau der bestehenden flachen Schuppen zu „richtigen“ Gebäuden - wird die Situation entlang der Landstraße eindeutig als innerörtlich erscheinen lassen. Diese Aufwertung ist ohne private Investoren - respektive zusätzliche kommerzielle Nutzungen - nicht zu erreichen. Die durch die Bebauungsplanänderung angesprochene Belebung des zentralen Bereichs der Ortslage Middelhagen wird sich also positiv auf das Ortsbild und, so ist zu hoffen, auch belebend auf den Tourismus auswirken. Der Eindruck, den der Besucher, gleich ob als Durchfahrender oder Besucher des historischen Bereichs, derzeit unweigerlich erhält, ist kaum geeignet, die Qualität Middelhagens als Erholungs- und Ferienort adäquat zu kommunizieren.

## 3) Änderungen der Festsetzungen im Einzelnen

### **3.1) Baugebietsflächen**

#### Bereich der Gemeinbedarfsflächen

Der Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird neu als Mischgebiet ausgewiesen. Die bisher dort angesiedelten Nutzungen des Gemeinbedarfs (Kurverwaltung, Gemeindeamt, Feuerwehr) sind auch ohne Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert, da die Gemeinde Eigentümerin des Grundes und der Gebäude ist. Eine Ausweitung der gemeindlichen Nutzungen über das bisherige Raumprogramm hinaus ist nicht absehbar.

Die Ausweisung als Mischgebiet eröffnet die Chance, diesen zentralen Bereich stärker zu entwickeln. Angestrebt wird, in Partnerschaft mit privaten Investoren den Gebäudebestand auszubauen. Dabei sollen im Erdgeschoss vorwiegend gewerbliche Flächen für Handel sowie Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie im Dachgeschoss ergänzend Wohnungen entstehen.

Ein Mischgebiet mit einer parzellenweisen Mischung unterschiedlicher Funktionen wird sich darüber hinaus wesentlich besser in die kleinteilige Struktur der historischen Bebauung einfügen als der große monofunktional genutzte Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche. Der angestrebte Ausbau wird sich damit positiv auf das Ortsbild auswirken - zumal der vorhandene Gebäudebestand wenig ansehnlich ist; die großen, flach geneigten Dächer wirken im Kontext der historischen dörflichen Architektur als Fremdkörper. Ein Ausbau mit stärker geneigten Dächern ist zwar auch bisher im Bebauungsplan vorgesehen, erscheint jedoch ohne ergänzende kommerzielle Nutzungen als nicht umsetzbar.

#### Bereich des öffentlichen Parkplatzes

Im nördlichen Bereich, der in der alten Fassung des Bebauungsplans als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen war, besteht eine Werkstatt, die kürzlich gemäß Bestandsschutz umfangreich renoviert wurde und derzeit gewerblich genutzt wird. Ein Abriss wird - schon aus finanziellen Gründen - derzeit nicht mehr erwogen. Gleichzeitig wird der inzwischen von der Gemeinde realisierte öffentli-

che Parkplatz (mit 45 Stellplätzen) langfristig als ausreichend erachtet.

Ein schmaler Streifen im Osten des Parkplatzes, der bisher aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Abstandsfläche zu der angrenzenden Wohnbebauung freigehalten worden war, ist inzwischen von der Gemeinde den jeweiligen Nachbarn verkauft worden. Dementsprechend wird die Fläche ihrer jetzigen Nutzung als Hausgarten entsprechend wie die angrenzenden Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Funktion der Fläche als lärmmindernde Abstandsfläche jedoch auch weiterhin gegeben ist, wird auf der neuen Wohngebietsfläche Fläche keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich die Möglichkeit, die bestehende Situation auf dem Flurstück 33 mit einem kleineren öffentlichen Parkplatz, der Mischgebietsnutzung am Ortseingang sowie den inzwischen privatisierten Grundstücksflächen östlich des Parkplatzes in die Planung zu übernehmen.

### 3.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Entsprechung der übrigen Mischgebietsflächen im Bereich des B-Plans 2/96 festgesetzt. Auch die Anzahl der Wohneinheiten wird wie in den übrigen Mischgebieten auf vier pro Wohngebäude beschränkt, um eine Aufteilung in nur saisonal bewohnte Kleinstwohnungen zu verhindern (siehe Begründung zum B-Plan). Da die betreffenden Grundstücke sich im Eigentum der Gemeinde befinden, wird die Gemeinde über den B-Plan hinaus die zukünftige Nutzung beeinflussen können.

Trauf- und Firsthöhe werden mit 4 m beziehungsweise 9 m bezogen auf das jeweilige Niveau (in m ü. HN) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die neue Bebauung der Hanglage folgend ansteigt und sich in den Bestand der historischen Bebauung in Bezug auf die Kubatur harmonisch einfügt.

## 4) Auswirkung der Änderung

### 4.1) Flächenbilanz

In der Flächenbilanz stellen sich die Änderungen wie folgt dar:

	<i>alt</i>	<i>neu</i>
Baugebietsflächen	4.224 qm Gemeinbedarf	5.249 qm Mischgebiet 55 qm Versorgungsanlage 334 qm Allgemeines Wohngebiet
öffentlicher Parkplatz / Verkehrsgrün	2.890 qm	1.475 qm (45 St.)

### 4.2) Ökologische Auswirkungen

Das Maß der Bebauung orientiert sich am Bestand bzw. an der bisherigen Festsetzung, so dass sich die Änderung nicht auf die Größe der Baukörper auswirkt. Das zusätzliche Baufenster im Norden auf der bisherigen Parkplatzfläche nimmt keine unversiegelten Flächen in Anspruch, da das Gebäude hier bereits vorhanden ist. Der neu als Wohngebietsfläche festgesetzte Bereich wird als Abstandsfläche zum Parkplatz auch zukünftig nicht bebaut.

Die Änderung wirkt sich somit in Bezug auf Ökologie nicht spürbar aus. Ein neuer Eingriff findet nicht statt. Die Bebauung / Bodenversiegelung besteht oder ist bereits nach der alten Fassung des B-Plans zulässig.

### 4.3) Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die veränderte Planung keine Kosten.