

**Bebauungsplan Nr. 1 / 2001**

**„Wohnen am Göhrener Weg“**

**Gemeinde Middelhagen  
Ortsteil Lobbe**

**Satzungsexemplar**



  
Kliesow  
Bürgermeister

## Begründung der Planung

### 1) Grundsätze

#### 1.1) Geltungsbereich der Planung

Für einen Teilbereich der ehemaligen Ferienanlage California in Lobbe soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst

- die Flurstücke 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 der Flur 3 in der Gemarkung Lobbe, jeweils bis zu einer Tiefe von 55 m gemessen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) aus,
- der Teilbereich des öffentlichen Weges Flurstück 76, soweit er an das Flurstück 140 der Flur 3 in der Gemarkung Lobbe angrenzt,
- die Flurstücke 88 bis 98 der Flur 2 in der Gemarkung Lobbe.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha qm.

#### 1.2) Bestand

Das Planungsgebiet westlich des Göhrener Wegs zerfällt in mehrere Teilbereiche, die alle durch ehemalige Ferienanlagen genutzt waren:

- Im Norden befindet sich das ehemalige Ferienobjekt des VEB Tiefbau Berlin, das ca. 1980 errichtet wurde. Es steht seit 1990 leer. Seitdem liegen keine Nutzungsanträge vor. Die baulichen Anlagen umfassen vier Wohngebäude, ein Heizhaus sowie diverse Nebenanlagen. Die Fläche wurde durch den Landkreis Rügen als maßgeblicher Baurechtsbehörde in einer Stellungnahme vom 20.04.2001 als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. Die bebauungsrechtliche Situation ist von der früheren Nutzung nicht mehr geprägt; der Bestandsschutz ist angesichts des desolaten Zustands sowie der Jahre zurückliegenden Nutzungsaufgabe nicht mehr vorhanden.
- Der mittlere Abschnitt gehört zum Bereich der Ferienanlage California, die Anfang der 70er Jahre durch VEB Harzer Werke errichtet wurde. Die ehemals hier befindlichen Bungalows wurden nach der Wende nicht mehr genutzt und aufgegeben. Die Treuhand als der damalige Eigentümer riss daraufhin ersatzlos die verfallenden Bungalows ab. Die Fläche ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.
- Der südliche Abschnitt des Planungsgebiets umfasst den Kernbereich der ehemaligen Ferienanlage California. Er ist Teil der Ortslage Lobbes und befindet sich damit im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Es bestehen hier umfangreiche bauliche Anlagen: ein massives, teilweise zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 930 qm; nördlich und südlich schließen mehrere Reihen Bungalows (ca. 920 qm überbaute Fläche) an, von denen ein Teil bereits zum Jahreswechsel 2000 / 2001 von der Treuhand mit ABM-Kräften abgerissen wurde. Mit dem begonnenen Teilabriss, der als Ergebnis der Verkaufsverhandlungen mit dem jetzigen Eigentümer, der Blattwerk GmbH in Berlin, vertraglich vereinbart worden war, sollte eine zügige Neubebauung vorbereitet werden. Der erfolgte Teilabriss wirkt sich demnach nicht auf die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich aus.

Um das Hauptgebäude befinden sich zusätzlich große versiegelte Flächen, die teil als Anlieferung und Stellplätze für das Hauptgebäude, teils als Zufahrt für die hinteren Bungalows dienen. Diese werden auch heute noch genutzt, den bisherigen Benutzern (Verein Bungalowsiedlung

Lobbe e.V.) wurde noch vor dem Verkauf an den jetzigen Eigentümer durch die Treuhand vertraglich Nutzungsrecht bis zum Jahr 2015 eingeräumt.

Ein Rückbau ist beabsichtigt, lässt sich aber angesichts der bestehenden Nutzungsverträge erst langfristig verwirklichen.

### 1.3) Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ gemäß der Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 sowie innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen. Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) ist Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung, in dem gemäß Biosphärenreservatsverordnung „durch nach-altige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungs-ähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten“ sind.

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt zusätzlich innerhalb des Gewässerschutz-treifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

### 1.4) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Middelhagen besteht ein Flächennutzungsplan (Satzungsbeschluss vom 15.02.2001), aus dem die Planung entwickelt wird. Der Flächennutzungsplan weist für den Planungsbereich folgende Flächen aus:

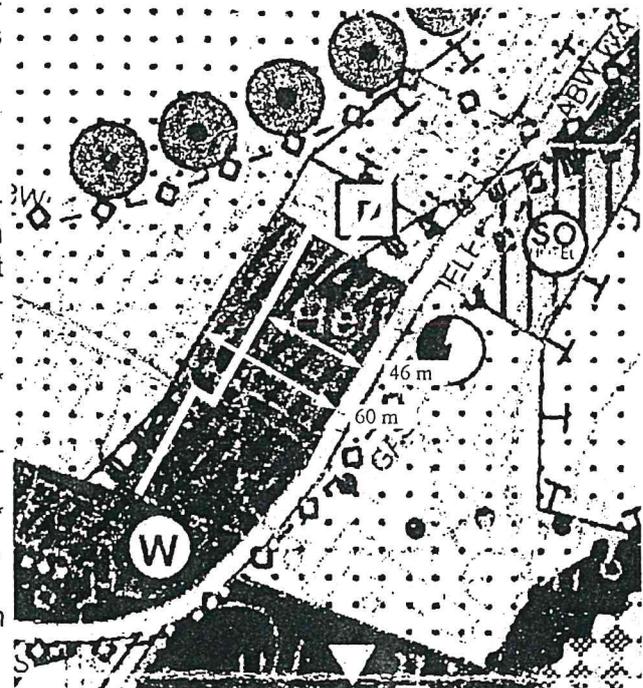
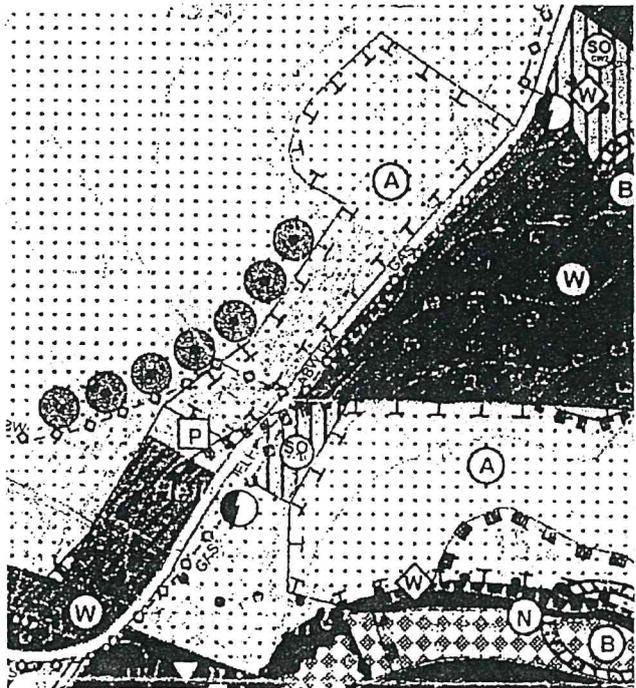
- Wohngebiet mit ca. 6.600 qm (ca. 60 m \* 110 m),
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit ca. 2.000 qm (ca. 40 m \* 50 m) südlich und ca. 22.360 qm nördlich des querenden Weges.
- öffentliche Stellplatzanlage mit ca. 1.200 qm (ca. 60 m \* 20 m).

Die Planung sieht vor:

- Wohngebiet mit 6.637 qm
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit insgesamt 25.235 qm, davon 2.877 qm südlich des Weges, sowie eine
- Stellplatzanlage von nur noch ca. 580 qm.

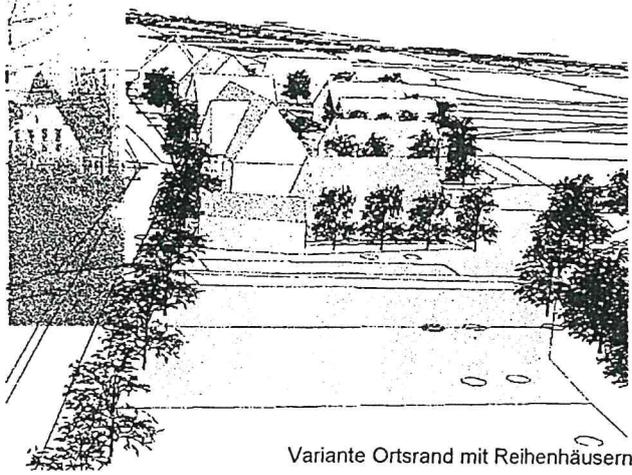
Gegenüber dem Flächennutzungsplan wurde die Verteilung der Flächen bei gleichbleibender Flächenbilanz leicht verschoben, um der spezifischen Situation der Ausbildung eines Ortsrands / Ortseingangs gerecht zu werden, die durch den Maßstabssprung der Planung vom Maßstab 1:5000 des FNP zum Maßstab 1:500 im Bebauungsplan nun differenzierter bewertet werden konnte.

- Zum Einen ist zur Formulierung eines Ortseingangs ein Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Appartementhausanlage anzustreben. Nur durch ein Gegenüber kann der negative Eindruck der realisierten Appartementhausbebauung (maßstabssprengend, unorganische An-



ordnung der Parkierung und damit unangemessene Aufweitung der Verkehrsfläche) gemindert werden.

- Zum Anderen erweist sich die im FNP vorgesehene Bebauungstiefe sowohl in Bezug auf das Erscheinungsbild des Ortsrands als auch in Anbetracht der spezifischen Höhenlagen als zu groß gewählt. Das Gebiet fällt nach Nord-Westen hin deutlich auf ca. 1,7 m ü.H.N. ab. Obwohl grundsätzlich auch für diese niederen Flächen Hochwasserschutz besteht (Deich Lobbe-Middelhagen), ist eine solche Lage doch aus Gründen der Siedlungstypologie abzulehnen, die historisch immer deutlich auf eine Höhenlage von ca. 2,0 m bis 2,5 m beschränkt blieb.



Variante Ortsrand mit Reihenhäusern

Desweiteren würde sich aus der Beibehaltung der im FNP zugrunde gelegten Bebauungstiefe eine harte Kante gegenüber der Landschaft ergeben. Die Bebauungsentwürfe zeigen hingegen, dass als Eingangssituation in den Ort Lobbe eine straßenbegleitende Bebauung, die sich erst allmählich in die Tiefe staffelt, vorzuziehen ist - nicht zuletzt, da das Straßendorf eine regional verbreitete Erscheinung darstellt. Die rückwärtigen Gebäude bleiben niedriger und von ihrer Lage her tiefer, so dass sich die straßenbegleitenden Gebäude deutlich abheben werden.

Der FNP wird den Darstellungen des B-Plans angepasst. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde von der Gemeindevertretung am 23.08.2001 gefasst. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Ein rascher Verfahrensablauf ist sichergestellt, da alle Träger öffentlicher Belange bereits im B-Planverfahren zur flächenneutralen Verschiebung der Abgrenzung des Wohngebiets gehört wurden; eine positive Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt mit Schreiben vom 24.07.2001 vor.

## 1.5) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Verbesserung des Wohnangebots im Ort Lobbe in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans,
- Verbesserung des Erscheinungsbilds der Bebauung durch eine dem historischen Bestand angepasste Körnigkeit und Maßstäblichkeit der Bebauung und Parzellierung,
- Formulierung eines neuen Ortsrandes / Ortseingangs für Lobbe, Ausbau der Ortsrandeingrünung
- Beseitigung städtebaulicher Missstände im Bereich nördlich der Ortslage durch Renaturierung der Außenbereichsgrundstücke westlich des Göhrener Wegs

## 1.6) Erfordernis der Planung

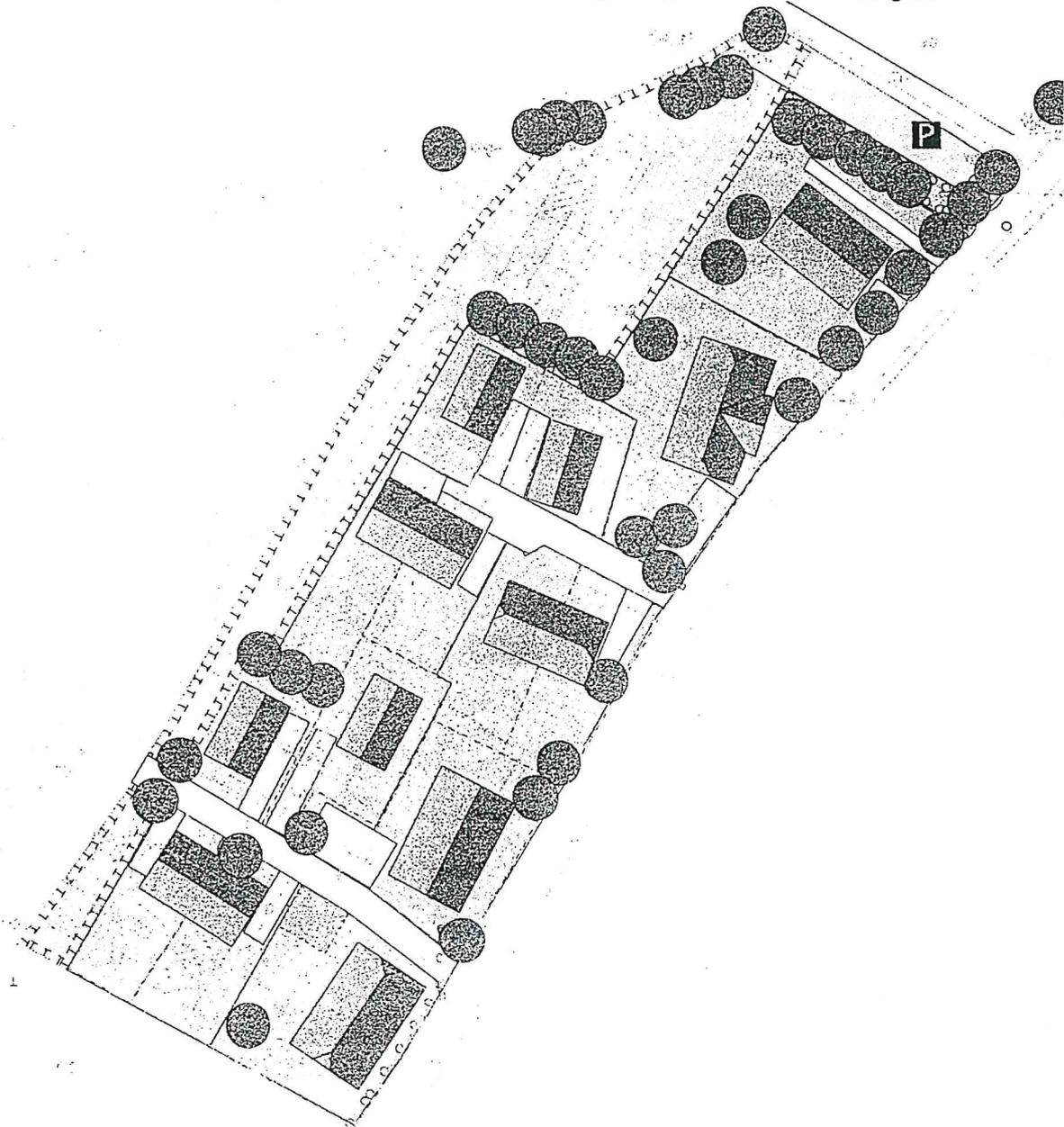
Ein Bauleitplanverfahren ist notwendig, um die Ziele des Flächennutzungsplans umzusetzen. Die Planung soll die Beseitigung städtebaulicher Missstände, hier u.a. die aufgegebenen und verfallenen Gebäude im Außenbereich, vorbereiten sowie die Umstrukturierung der der Ortslage Lobbe zugehörigen Teilbereiche des Planungsgebietes zum Wohngebiet voran bringen. Angesichts der Nutzungsänderung (Sondergebiet Fremdenbeherbergung in Wohngebiet) sowie des heterogenen Umfelds läßt sich auch hier die notwendige Neubebauung nicht aus dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB entwickeln.

## 2) Konzept

### 2.1) Nutzung Wohnen

Planungsziel ist ein lebendiges, differenziertes Wohnquartier, das sich gegenüber der bestehen-

den Bebauung nicht abgrenzt. Dazu ist eine Bebauung durch vielfältige Einzelgebäude gegenüber der Ausbildung einer einheitlichen Wohnsiedlung vorzuziehen: Differenzierung soll sich sowohl in der architektonischen Formensprache wie auch im Nutzungsprogramm niederschlagen.



Konzept Bebauung; 1:1000

Angestrebt werden unterschiedliche Wohnformen - was mittels unterschiedlicher Parzellengrößen sowie einer differenzierten Gebäudeanordnung auch planerisch provoziert wird. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Wohnform, die von der Wohnung im kleinen Mehrfamilienhaus bis zum privaten Reihen- und Doppelhaus reichen wird, als auch für die Art des Wohnens selbst. Zulässig sind private Erst- und Zweitwohnungen, aber als Ausnahme auch touristisches Wohnen auf Zeit, soweit dies der Wahrung des Charakters als Wohngebiet insgesamt nicht zuwiderläuft.

### 2.1.1) Bebauung

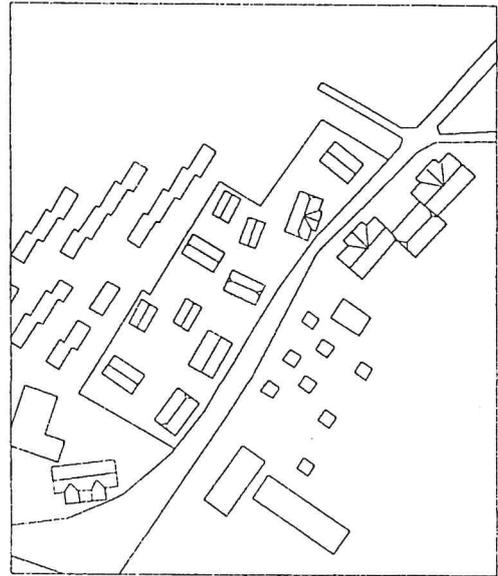
Die Planung sieht eine für den ländlichen Bereich charakteristische Gruppenbildung mit differenzierten Gebäudegrößen und einer kontrolliert abgestuften Höhenentwicklung vor.

Entlang der Straße reihen sich relativ große, kräftige Bauten, die den Maßstab der gegenüberliegenden Appartementhaus-Bebauung aufnehmen und die in die Bebauung der Dorfstraße einfüh-

ren. Die neuen Gebäude stehen traufständig zur Straße, ihre Ausrichtung wirkt auf den ersten Blick unregelmäßig, sie orientiert sich jedoch streng am geschwungenen Verlauf des Göhrener Wegs.

Rückwärtig schließen sich relativ kleine, zudem topographisch deutlich tiefer liegende Gebäude an. Im Unterschied zu den vorderen Gebäuden, die sich individuell in Szene setzen, bleiben die rückwärtigen Bauten bewusst niedrig sowie schlicht und bilden den Übergang in die Landschaft aus. Die hierarchische Abstufung von straßenbegleitenden und rückwärtigen Bauten führt die Typologie von Haupt- und Nebengebäude mit zeitgemäßen Nutzungen weiter.

Den Ortseingang bildet eine Engführung, die direkt auf das gegenüberliegende bestehende Apartmenthaus antwortet. Das Motiv des vorspringenden, giebelständig ausgebildeten Mittelrisalits wird übernommen. Das neue Gebäude folgt mit seiner Ausrichtung jedoch nicht dem Knick des Göhrener Wegs, so dass sich der Blick in die Landschaft trotz der deutlichen Gegenüberstellung der Bauten allmählich weitet.



### 2.1.2) Erschließung / ruhender Verkehr

Angesichts der vielen negativen Beispiele - nicht zuletzt auch im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets - wird der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein großer Stellenwert zugemessen. Stellplätze sind sowohl von der Straße abgeschirmt anzuordnen, gleichzeitig ist der Übergang in die Landschaft von Verkehr freizuhalten, nicht nur aus ökologischen Gründen, handelt es sich doch beim Rand um eine fürs Wohnen privilegierte ruhige Lage.

Die Mehrzahl der Stellplätze wird hinter der straßenbegleitenden Bebauung angeordnet, jedoch nicht unmittelbar am Übergang zur Grünfläche / Landschaft. Wo Stellplätze doch, wie im nördlichen Bereich, an die Straße heranrücken müssen, werden sie von einem Hof aus erschlossen, der mit zusätzlichen Nebengebäuden (Holzschuppen für Fahrräder, Müll, etc.) eingebunden werden kann. Zur Straße werden die Hofflächen mit einer deutlichen Einfriedung mit definierten Einfahrtsbereichen geschlossen.

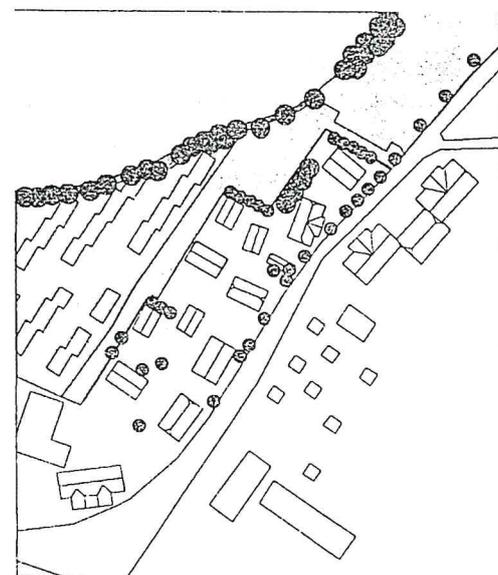
### 2.1.3) Grünkonzept Wohngebiet

Die Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft stellt eine besondere Chance, aber auch eine große Verpflichtung dar.

Zur Landschaft hin wird eine harte, gerade Kante vermieden; der gestufte Rand leitet in den Siedlungsbereich ein.

Der rückwärtige Grünbereich wird sich naturnah entwickeln können. Er liegt tiefer als die Hausgärten, so dass sich der Übergang vom gepflegten Grün der Hausgärten zur naturnahen Landschaft schon aus der Topographie ergibt.

Zur Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers wird eine Feuchtfäche / Teich angelegt, der im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Grabens am Ortsrand steht.



### 2.1.4) Flächenbilanz Wohngebiet

Die Planung sieht folgende Flächen vor:

WA: ca. 6637 qm, davon

- mit einer GRZ / GFZ von 0,3 / 0,3: 2834 qm;
- mit einer GRZ / GFZ von 0,25 / 0,25: 2968 qm;
- mit einer GRZ / GFZ von 0,2 / 0,2: 835 qm.

Bei voller Ausnutzung der Bebaubarkeit resultieren eine max. GR / GF von ca. 1760 qm.

### 2.1.5) Öffentliche Stellplatzanlage

Die öffentlichen Stellplatzflächen werden in Verbindung mit dem bestehenden Feldweg realisiert, der langfristig nicht aufgegeben werden kann (Erschließung Ackerland, Führung der Abwasserleitung). Insgesamt können damit sowohl Kosten wie auch ökologische Belastungen (versiegelte Flächen) eingespart werden.

Der öffentliche Stellplatz umfasst mit der Wegefläche (incl. Verkehrsgrün und Abpflanzung) ca. 580 qm am nördlichen Rand des Plangebiets im Übergang zur Wiese.

### 2.2) Fläche für Entwicklung von Natur und Landschaft

Der nördliche Bereich wird als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB.

Die Gemeinde sichert sich durch diese Ausweisung Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB realisiert werden können, auch wenn sich der konkrete Ausgleichsbedarf aus anderen Vorhaben ergibt. Sie hat diese Flächen deshalb im Rahmen des Ausgleichspools Rügen dem Landschaftsverband Rügen gemeldet und gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2000 als Maßnahmen der Kategorie 1 vorgeschlagen. Vorbereitet wurden die Maßnahmen bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Middelhagen, der sich wiederum etwa auf die Aussagen des Ersten Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern stützt. Dieser hatte bezogen auf das Planungsgebiet gefordert, bestehende Bebauung im Außenbereich, die nicht mehr genutzt wird und das Landschaftsbild beeinträchtigt, zurückzubauen (Kapitel III-Planung, 2.6.2-Erforderliche Maßnahmen, Punkt 6.4).

Die Flächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Lobber See Niederung, eines sowohl ökologisch wie für das Landschaftsbild wichtigen und prägenden Feuchtgebiets. Die Gebäude, aber auch ihre verbuschte Einzäunung, stellen einen deutlichen Fremdkörper in dieser weiten, offenen Landschaft dar. Der störende Eindruck wird verstärkt durch die isolierte Lage westlich des Göhrener Wegs.

Mit Schreiben vom 18.04.2001 bestätigte das Nationalparkamt Rügen als zuständige Naturschutzstelle die naturschutzfachliche Begründung der Rückbaumaßnahmen. Hierbei wird vom Nationalparkamt auf folgende rechtliche Grundlagen verwiesen:

- Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern, 1998, insbesondere Teil II, 4. Natur und Landschaft. Punkt 4.2.6 (5) führt hierzu aus: „Nicht mehr genutzte Flächen sollen, sofern keine weiteren Nutzungsabsichten oder Planungen vorliegen, renaturiert oder landschaftsgerecht gestaltet werden.“ Angesichts der Lage in der Schutzzone III des Biosphärenreservats „Südost-Rügen“ ist gleichfalls auf Punkt 4.3(2) zu verweisen: „Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen.“
- Landesnaturschutzgesetz M-V, insbesondere § 2(2) Nr. 10: „Nicht genutzte oder dauerhaft nicht mehr bewirtschaftete Flächen und solche, auf denen die Nutzung beschränkt ist, sollen der natürlichen Nutzung überlassen bleiben oder auf andere Weise dem Naturschutz dienen, soweit öffentliche Zweckbestimmungen nicht entgegenstehen.“
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen; insbesondere der Schutzzweck Landschaftsbild (§ 3) sowie das Entwicklungsgebot: „Im Biosphärenreservat ist es geboten, (in der Schutzzone III) belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wiederherzustellen“ (§ 5(1) Nr. 6).

### 3) Festsetzungen im Einzelnen

#### **3.1) Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

##### Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Verbesserung des Wohnangebots im Ortsteil Lobbe wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet eingestuft, wobei jedoch abweichend von § 4 BauNVO (3) störende und schwer integrierbare Anlagen (insbesondere Gartenbau und Tankstellen) ausgeschlossen werden. Touristisch motiviertes Wohnen ist zulässig, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind jedoch nur eingeschränkt (unter Wahrung der allgemeinen Gebietsscharakteristik) möglich.

##### Maß der baulichen Nutzung

Die Summe der Grundfläche der geplanten Gebäude im neuen Wohngebiet entspricht dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen. Die relativ geringe Grad an Bebauung / Versiegelung sowie vor allem die mit der beschränkten Traufhöhe kontrollierte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bewirkt, dass die neue Bebauung harmonisch in die bestehende Situation integriert wird.

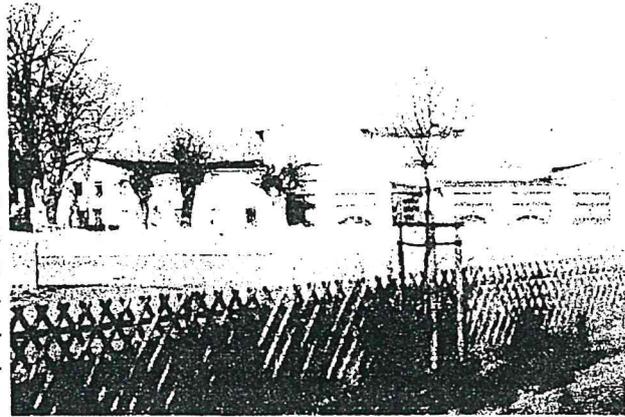
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der jeweiligen Situation differenziert ausgewiesen. Zur Landschaft hin werden topographisch tiefer gelegene eingeschossige Bauten vorgesehen. Nicht zuletzt aus Gründen des Hochwasserschutzes bei Deichbruch wird hier die Erdgeschosshöhe auf mind. 2,50 ü.H.N. festgelegt. Entlang der Straße wird in Übereinstimmung mit den östlich sowie südlich angrenzenden Gebäuden eine Bebauung mit größeren Baukörpern zugelassen; angesichts der Beschränkung der Traufhöhe auf 4 m jedoch jedoch nicht dominant wirken werden.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich soll eine Erhöhung der Kapazität durch kleinere Einheiten verhindern, wie sie bei touristisch / saisonal genutzten Anlagen häufig anzutreffen ist. Angestrebt werden hier statt dessen zur Erweiterung des Wohnangebots im Ortsteil Lobbe familienfreundliche Einfamilienhäuser für die Dauernutzung. Die Einschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude reagiert zudem auf Befürchtungen, dass die knapp dimensionierten Erschließungsflächen (über Wegerecht) überlastet werden, wodurch erhebliche Störungen für die Anwohner resultieren könnten. Angesichts nur begrenzt verfügbarer Flächen für Stellplätze auf den Grundstücken wäre eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zudem auf externe Stellplätze angewiesen, die ohne negative Auswirkungen für das Straßenbild (Überhandnahme der Stellplätze am Göhrener Weg) nicht zur Verfügung gestellt werden können.

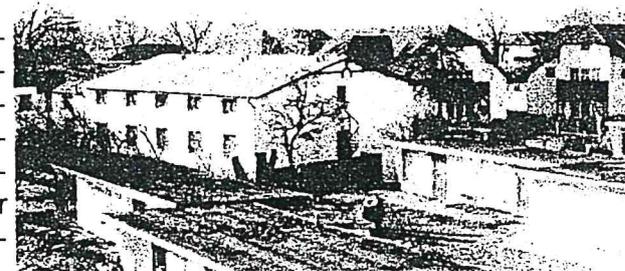
##### Erschließung / Verkehrsflächen / Ver- Entsorgung

Das Baugebiet ist gemäß seiner Lage am Göhrener Weg innerhalb der Siedlungsfläche Lobbes voll erschlossen, in Anbetracht der Umstrukturierung besteht jedoch die Notwendigkeit, die innere Erschließung neu aufzubauen.

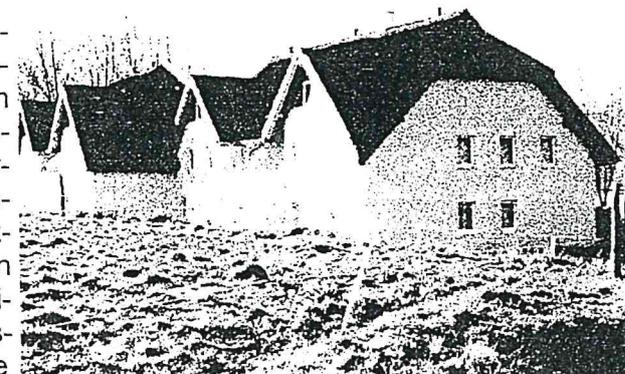
Die neu anzulegenden Verkehrsflächen werden nicht ausparzelliert, sondern über Wegerecht gesichert. Eine solche private Erschließung erscheint angesichts der geringen Zahl der betroffenen



Pension



Rückgebäude Pension und Neubauten Mehrfamilienhäuser Nr. 21



Appartementhaus am Göhrener Weg

Grundstücke sowohl in Bezug auf die Kostensituation als auch auf den späteren Unterhalt angemessen und entsprechen der Entwicklungsabsicht des jetzigen Eigentümers.

Allein der südliche Stichweg steht einem größeren Nutzerkreis offen; er bindet durch zu der bestehenden Bungalowsiedlung und ermöglicht deren Bewohnern wie bisher einen schnellen Zugang zum Strand. Da die Bungalows jedoch von der Alten Landstraße (Lobbe-Middelhagen) bereits erschlossen sind und zudem nur noch über eine beschränkte Nutzungsdauer bis ca. 2015 verfügen (danach gemäß Flächennutzungsplan Grünfläche), besteht für die Anlagen einer öffentlichen Straße keine Notwendigkeit.

Gas, Wasser und Abwasser tangieren das Planungsgebiet; ein Anschluss ist möglich. e.dis Energie Nord AG wird das Gebiet mit Strom versorgen (Schreiben vom 16.03.2001).

Niederschlagswasser ist gemäß LWaG M-V auf den einzelnen Parzellen zu versickern. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser mit dem Gefälle nach Westen abzuleiten und in einen auf der Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegenden Teich einzuleiten. Der Teich wird eine Verbindung (Überlauf) bekommen zu dem wiederhergestellten Grabensystem entlang der Ortsrandeingrünung sowie dem kürzlich sanierten Dorfteich. Das fehlende Teilstück zwischen dem Teich und den Anlagen des Wasser- und Bodenverbands wird der Vorhabenträger erstellen.

#### Bauweise, Baufenster, Flächen für Nebenanlagen

Um einer monoton gleichmäßigen Bebauung wie einer künstlich inszenierten, letztlich aber leblosen Unregelmäßigkeit gleichermaßen vorzubeugen, werden die Baufenster bewußt größer als die zulässigen Gebäude gewählt; die Größe der Baukörper wird durch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung bereits wirkungsvoll beschränkt. Dem Anspruch der Bebauung entsprechend werden raumbildende Vor- und Anbauten unterstützt (Überschreitung der Baufenster mit untergeordneten Bauteilen); sie ermöglichen eine intensive Verzahnung der Gebäude mit den umliegenden Freibereichen, sei es als räumliche Fassung eines Vorbereichs oder als abgeschirmte Terrasse im rückwärtigen Bereich.

Flächen für Nebenanlagen werden präzise bestimmt, um zu verhindern, dass sich Stellplätze und ihre Zufahrten in die Gartenzonen hinein ausbreiten. Ein teilweises Einfahrtsverbot vom Göhrener Weg aus stellt sicher, dass Stellplätze, die unmittelbar von der Straße aus angefahren werden, nicht überhand nehmen und somit die klare Kante zwischen öffentlichen und privaten Flächen nicht aufgelöst wird (vgl. örtliche Bauvorschriften über Einfriedungen).

### **3.2) Landschaftspflege / Ökologisch relevante Einzelfestsetzungen**

Wesentliches Ziel neben der Gestaltung des Ortsrands ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstands, der sich aus der mit der Wende erfolgten Nutzungsaufgabe der touristischen Anlagen westlich des Göhrener Wegs ergab. Dabei sind zwei Bereiche zu unterscheiden: zum Einen der nördliche Bereich, auf dem der Rückbau bereits teilweise erfolgt ist; zum Anderen der zum Bauungszusammenhang der Ortslage Lobbe gehörende südliche Bereich, auf dem die bestehenden touristischen Altanlagen durch ein lockeres, anspruchsvolles Wohngebiet ersetzt werden sollen.

#### 3.2.1) Renaturierung der Außenbereichsflächen

Der nördliche Bereich wird als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Vorrangige Maßnahmen ist die Beräumung der Flächen sowohl von den Resten der ehemaligen Bebauung (inclusive der Fundamente sowie sonstiger baulicher Anlagen) sowie von den wilden Ablagerungen, die seit der Nutzungsaufgabe zu verzeichnen waren („wilde Müllkippe“). Dafür liegen der Gemeinde Finanzierungszusagen von privaten Bauherren vor, die eine zügige Realisierung erwarten lassen.

Angestrebt wird eine naturnahe Freifläche. Die Verbuschung ist dabei zum Schutz des charakteristischen weiträumigen Landschaftsbilds in Grenzen zu halten; eine Nutzung als Grünland dementsprechend anzustreben.

### 3.2.2) Ökologische Belange im Wohngebiet

Die zukünftig für Bebauung vorgesehene südliche Fläche ist bei Planungsbeginn als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lobbe anzusehen (Innenbereich nach § 34 BauGB). Die Fläche ist bereits intensiv baulich genutzt; die geplante Versiegelung (GR ca. 1770 qm) entspricht in etwa der bereits bestehenden Bebauung. Auch die zusätzlichen teilversiegelten Flächen (Wege, Stellplätze) stellen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Ökologie keine entscheidende Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand dar, der durch die großflächig versiegelte Zufahrt geprägt ist. Ein Ausgleich ist deshalb nach § 1a (3) Satz 4 BauGB nicht notwendig, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Gemäß der generellen Planungszielsetzung der Gemeinde sowie in Entsprechung mit den Anforderungen eines hochwertigen, vorwiegend durch private Einfamilienhäuser bestimmten Wohngebiets sind jedoch den Belangen von Ökologie und Landschaft auch im Zusammenhang der Bebauung erhöhte Bedeutung zuzumessen. Vorhandene Potenziale sind deshalb zu schützen und die Ausbildung neuer Qualitäten bei der Umstrukturierung anzustreben.

Zur Reduzierung der Auswirkungen der neuen Wohnbebauung tragen folgende Festsetzungen bei: Größere Gehölze werden als zu erhaltend geschützt; bei Abgang sind die Bäume im Verhältnis zwei neue für einen bestehenden nachzupflanzen. Dabei finden teilweise auch Pappeln Berücksichtigung, weniger ob ihres ökologischen Wertes als wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild als maßstabsbildende Objekte. Der teilweiser Erhalt der vorhandenen Gehölze verhindert, dass die neuen Gebäude allzu „nackt“ vor dem Ort Lobbe entstehen.

Die neue Wohnbebauung wird zudem durch Neupflanzungen aufgewertet; Bezugsgröße für deren Anzahl ist die versiegelte Grundfläche auf den einzelnen Grundstücken. Hierzu gehören vor allem die Pflanzungen entlang des Göhrener Weges sowie die gezielten Abpflanzungen am Übergang zu der tieferliegenden Fläche für Entwicklung von Natur und Landschaft, die eine Integration in das Landschaftsbild sicher stellen. Nach Norden hin trennt ein neuer Pflanzenstreifen die Bebauung von der freien Landschaft ab.

Zentrales Element der Landschaftspflege jedoch ist die Beschränkung der Tiefenentwicklung der Bebauung, mithin die Konzentration der Siedlungsflächen entlang des Göhrener Wegs. Der Rückzug aus den rückwärtigen, topographisch tieferliegenden Bereichen eröffnet die Chance, dort einen zusammenhängenden Grünbereich im Übergang zur Landschaft (vor allem nach Rückbau der restlichen Bungalows) auszubilden. Diese rückwärtige Fläche wird naturnah zu bewirtschaften sein. Angesichts des direkten Zusammenhangs mit der ökologisch wertvollen Ortsrandeingrünung (Graben mit umfangreichem Gehölzbestand) sowie der freien Landschaft (Feuchtgebiet Lobber See) wird sich diese naturnahe Fläche rasch entwickeln können.

Niederschlagswasser ist zu versickern (vgl. die Festlegungen im LWaG M-V). Im Zusammenhang mit der Festsetzung über die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V werden somit die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt auf das Unvermeidbare verringert. Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken selbst versickert, wird in einen neu anzulegenden Teich eingeleitet werden, der die ökologische Qualität der neuen Grünflächen positiv beeinflusst. Die durch die Einleitung des Niederschlagswassers erzeugten wechselnden Wasserstände sind ökologisch positiv zu beurteilen.

### **3.3) Örtliche Bauvorschriften für die neue Wohnbebauung**

Durch Örtliche Bauvorschriften wird die Zielsetzungen des Bebauungsplans nach einer für das Ortsbild verträglichen und der Landschaft adäquaten Gestaltung der baulichen Anlagen unterstützt. Dabei wird nicht die Kaschierung zeitgemäßer Bauten in historischem Gewand erstrebt und folglich nicht die Fixierung historischer, baugeschichtlich exakter Details, sondern der Ausschluss grober Verunstaltung, soweit dies mit wenigen, allgemein verständlichen Festsetzungen zu erreichen ist.

Die Vorschriften über Traufhöhe sowie über Dachform orientieren sich an der umgebenden Bebauung beziehungsweise an landschaftsspezifischen Bauformen, ohne jedoch heutige Anforderungen an Raumhöhen, Konstruktionshöhen, etc. aus dem Auge zu verlieren. Die Traufhöhe von 4 m bei eingeschossiger Bebauung resultiert aus der Überlegung, dass bei notwendigem Sockel

(ca. 0,50 m), einer Raumhöhe von mind. 2,50, besser jedoch 2,80 m und einer realistischen Konstruktionshöhe des Daches (Fußfette, Dämmung und Ziegellage mit 0,50 m) eine geringere Höhe zu ungerechtfertigten und ungewollten Einschränkungen führt. Bezugspunkt für die rückwärtigen Gebäude ist die aus Gründen des Hochwasserschutzes anzustrebende neue Geländehöhe von mind. 2,5 m ü.H.N..

Um bei der Höhe des Daches „Unglücke“ auszuschließen, sind Dachfirste jeweils in der Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Die Ausbildung der Dachaufbauten wird in ihrer Größe beschränkt, um deren untergeordnete Stellung als Ausbauelemente zu erhalten. Dacheinschnitte negieren die Priorität des Daches und sind zu unterbinden. Loggien in Dachgauben hingegen treten nicht anders als die Dachgauben selbst in Erscheinung, sie können deshalb im Rahmen der Dachgauben zugelassen werden.

Der Ausschluss von weithin auffälligem Dachmaterial (grellrote Ziegel) sowie der Ausschluss von grellen Wandfarben (Farbregelung mit Bezug auf den Hellbezugswert) unterstützt die Integration der Bebauung in die Landschaft und schafft eine bei allen Unterschieden zwischen den individuellen Häusern stimmige Gesamtatmosphäre. Aus ökologischen Gründen sind Solarzellen und -kollektoren - auch wenn sie im Ortsbild bis jetzt nicht gewohnt sind - als Dachmaterial zuzulassen.

Grundstücke werden gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche traditionell deutlich abgegrenzt, damit ein Ausufer des öffentlichen Raumes trotz der offenen Bauweise verhindert werden kann. Im rückwärtigen Landschaftsbereich sind Abgrenzungen nur zuzulassen, soweit die Einheitlichkeit und optische Zusammengehörigkeit der Fläche nicht aufgehoben wird.

#### **4.) Plangrundlage**

Die Planzeichnung basiert auf einer Anfang 2001 eigens erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

#### **5.) Kosten**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Middelhagen keine weiteren Kosten.

Die Wohnbebauung wird durch einen Vorhabenträger vorbereitet (Abriss sowie innere Erschließung), die äußere Erschließung ist vollständig vorhanden und ausreichend dimensioniert. Der öffentliche Parkplatz wird vom Vorhabenträger erstellt und der Gemeinde zur Nutzung kostenfrei übergeben. Angesichts vorliegender Zahlungsverpflichtungen privater Bauherren sind die geschätzten Kosten der Renaturierung von 200.000,- bis 300.000,- DM ebenfalls gesichert.

Middelhagen, August 2001