

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/96 mit Örtlichen
Bauvorschriften und Erhaltungssatzung
Gemeinde Middelhagen, Ort Middelhagen**



Klupsow
Bürgermeister

1. Geltungsbereich

Für das Gebiet Ortslage Middelhagen, entsprechend der Planzeichnung

(von der Landstr. L 292 nach Westen entlang der nördlichen Grenze der Flst. 34, 35, 36, 37 bis Flst. 42/2; umfahrend die Flst. 42/2, 42/1, 43/1 entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze; nach Süden entlang der westlichen Grenze des Flst. 69 (Zuweg zum Pfarrhaus /Friedhof) sowie der Flst. 86, 87; nach Osten auf der südlichen Grenze des Flst. 81/3 (Dorfstr.); abzweigend nach Süd-Osten entlang des inneren Deichfußes bis zur Landstr. nach Lobbe; in gerader Verlängerung nach Osten bis zur östlichen Grundstücksgrenze von Flst. 61/2, entlang dieser nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flst. 1 <Gem. Lobbe> (Weg entlang des Gutsteiches); nach Nordosten entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grenze von Flst. 1 <Gem. Lobbe> und Flst. 16, abzweigend nach Norden und Nordwesten entlang der östlichen bzw. nordöstlichen Grenze des Flst. 9; nach Westen entlang der nördlichen Grenze von Flst. 8 (Weg); weiter nach Westen in gerader Verlängerung entlang der südlichen Grenze des unbefestigten Weges über die Flst. 6, 23/4, 23/3 bis Flst. 24; gradeaus weiter nach Westen bis zum ehemaligen Verlauf der Landstr. nach Baabe (Flst. 5); nach Südwesten entlang deren nordwestlicher Grenze zum Ausgangspunkt)

wird ein Bebauungsplan aufgestellt mit dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

2. Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ortslage Middelhagen sucht die Entwicklung dieses zentralen Ortsteils durch Planungssicherheit zu befördern und gleichzeitig in eine in Bezug auf die sensible landschaftliche Lage im Biosphärenreservat und der wertvollen historischen Substanz des Ortes angemessene Form zu leiten.

Statt einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hinein wird eine Innenentwicklung angestrebt, die die vorhandenen Qualitäten respektiert, bzw. in einigen Bereichen durch eine Stärkung der baulichen Struktur erst erfahrbar werden läßt. Das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß der Nutzung dient dabei als Anhaltspunkt für die weitere Verdichtung, im Bereich westlich der Dorfstraße wird die Ortslage behutsam nach Norden um vier Wohngebäude erweitert, um zum einen den Ortskern entlang der Dorfstr. abzurunden und zum anderen aber durch die Aufschließung des Areals die Wegeführung um den Friedhof (d.h. auch die Erlebbarkeit dieses wichtigen historischen Bereichs) zu stärken. Der Blick auf die Kirche von Norden ist aufgrund der Eingeschossigkeit der Gebäude sichergestellt.

2.1 Bestandsanalyse

Grundlage der Planung bildet die Bestandsanalyse: Das B-Plangebiet gliedert sich historisch bedingt in drei verschiedene Zonen, die durch private oder öffentliche Grünbereiche deutlich voneinander geschieden bleiben sollen:

- die auf das Geviert vor dem Gutshof bezogenen Gebäude,
- dem Straßendorf in Verlängerung von Kleinhagen mit jüngeren Gebäuden v.a. längs der Dorfstraße,
- der einseitigen Bebauung entlang der Straße zur ehem. LPG mit z.T. erst jüngst genehmigten Häusern.

Diese historischen Entwicklungsschritte sollen bei weiterer Verdichtung nicht verschliffen, sondern akzentuiert werden. Dies betrifft v.a.

- die Dorfstraße im Bereich südlich der Feuerwehr
- das Geviert vor dem Gutshof sowie die von dort aus nach Norden und Osten verlaufenden Straßen.

Die Gliederung zwischen der Bebauung um den Gutshof und dem stärker dörflichen Bereich bei der Kirche wird durch eine Grünzäsur aufrechterhalten, die im Süden an den Dorfteich, im Norden über einen neu anzulegenden Parkplatz an den Kirchenacker anschließt.

Der eigentliche Ortseingang aus nördlicher Richtung wird erst in Höhe der Feuerwehr gesehen, die straßenbegleitende Allee aus Richtung Baabe folglich bis hierher fortgeführt. Der Kirchenacker bleibt in seinem nördlichen Teil unbebaut; die neue Bebauung schließt sich unmittelbar an den Ortskern an.

2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Middelhagen liegt derzeit noch nicht vor. Der in den Jahren 1990/91 erarbeitete Entwurf wurde in der Gemeindevertreterversammlung vom 12.03.1998 zurückgezogen und gleichzeitig ein neuer Aufstellbeschuß gefaßt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren bearbeitet.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan entspricht in seinen Darstellungen den Planungen des Bebauungsplans.

2.3 Nutzungen

Die Differenzierung der Nutzungen sucht der Entwicklung der Ortslage Middelhagen sowohl als Wohnstandort wie auch entsprechend der überragenden Bedeutung des Tourismus als Ferienort gerecht zu werden. Große Bereiche werden deshalb als Mischgebiete ausgewiesen, in den Wohngebieten *ist* zur Unterstützung eines kleinteiligen Tourismus *Beherbergung* zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer dauerhaften Wohnnutzung steht. Das ehem. LPG-Gelände wird als *sonstiges* Sondergebiet ausgewiesen, um den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb an dieser Stelle langfristig zu sichern und unkontrollierte Umstrukturierungen zu verhindern. *Eine Ausweisung als MD wurde verworfen, da angesichts der für MD typischen Mischnutzung / Gemengelage in diesem Falle andere Nutzungen unabhängig von der Hofstelle (Wohnen, Gewerbe) nur schwer ausgeschlossen werden könnten, dies aber angesichts der damit entstehenden ökonomischen Verwertungsaussichten eine Verlagerung des Betriebs in den Außenbereich provozieren könnte. Bei einer Aufgabe der Landwirtschaft an dieser Stelle jedoch wäre die Größe und der Zuschnitt der Flächenausweisung im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung erneut planerisch zu überdenken.*

Die räumliche Verteilung von Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet orientiert sich im Wesentlichen an der Aufnahmefähigkeit der historischen Struktur für die

unterschiedlichen Nutzungen, d.h. an Parzellen- und Gebäudegröße sowie der Leistungsfähigkeit der Erschließung.

Der weitere Umkreis um die Kirche wird mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche des Museums als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft, um die Würde des Ortes zu wahren. Das Gebiet auf der Westseite des Gutshofangers und entlang des diagonalen Verbindungswegs werden in Ansehung der gering dimensionierten Erschließung sowie der vorherrschenden Wohnnutzung ebenfalls als WA ausgewiesen. Lediglich die Ostseite des Gutshofs unter Einschluß des historischen Gutsgebäudes wird in Ansehung der dort bereits vorhandenen touristischen Betriebe als Mischgebiet ausgewiesen. Die Bauflächen entlang der Straße nach Alt-Reddivitz werden angesichts der Belastungen (Straße, landwirtschaftlicher Betrieb) ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Um die traditionell vorherrschenden Wohnformen zu sichern und einer Aufteilung in nur saisonal bewohnte Kleinstwohnungen zu verhindern, wird in den allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 WE / Wohngebäude, in den Mischgebieten auf 4 WE / Wohngebäude beschränkt. Die angestrebte Kleinteiligkeit der Wohnnutzung mit dem weitgehenden Ausschluß von Mehrfamilienwohnhäusern helfen, die vorhandene, durch den Eigennutzer geprägte Wohnstruktur fortzuentwickeln. Die negativen, gerade für ein historisch geprägtes Ortsbild entscheidenden städtebaulichen Folgen einer Verdichtung (Bedarf an öffentlichen (Besucher-)Stellplätzen, die mit Ausnahme des geplanten Parkplatzes praktisch nicht vorhanden sind; verstärkte Versiegelung der Gärten für Parkierung) können somit weitgehend in ihrer Auswirkung begrenzt werden.

Da sich die Festsetzung auf das einzelne Wohngebäude bezieht, ist eine angemessene Grundstücksnutzung sichergestellt.

2.4 Sicherung des historischen Ortskerns

Der Bereich des historischen Ortskerns um Kirche und Friedhof wird mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 (1)1 BauGB belegt. Es gilt § 172 (3) BauGB.

2.5 Grünordnung

Die Ortsränder im Norden und Westen werden durch Erhaltung und Ergänzung vorhandener Hecken- bzw. Baumpflanzungen akzentuiert, im Südosten durch die Weiden und Eschen rings um den Dorfteich. Im westlichen Teil des Dorfteiches, der heute nur noch wenige Bäume aufweist, wird die uferbegleitende Bepflanzung wiederhergestellt.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Nach §1a (3) BauGB ist lediglich die geplante Bebauung auf Flst. 73/2 als Eingriff zu werten; alle übrigen im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen sind bereits nach § 34 BauGB zulässig. Der Eingriff auf Flst. 73/2 kann ausgeglichen werden, vergl. hierzu die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Anhang.

Zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit der für den Ausgleich herangezogenen Fläche sind die Pflegemaßnahmen wie etwa die Schnittfolge im Einzelnen zu definieren.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Immissionsbelastung L292

Gemäß Verkehrszählung vom Juni/Juli 1994 ist die Dorfstraße tags mit im Schnitt 390 Kfz/h, nachts mit 46 Kfz/h belastet. Nach den entsprechenden Grenzwerten der DIN

18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) ergeben sich gemäß dem von der Gemeinde Middelhagen in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten zur Immissionsbelastung von 1994 für die Bebauung beidseitig Abstände von 29 m von der Straßenmitte. Konfliktbereiche ergeben sich folglich im unmittelbaren Straßenrandbereich.

Auf die Immissionssituation wird zur Vermeidung rechtlicher Ansprüche als nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung ergänzend hingewiesen. Somit ist sichergestellt, dass Nutzer des Baugebiets verbindlich informiert werden, in voller Kenntnis der Lärmsituation siedeln und somit gegenüber der Gemeinde keinen Anspruch auf zusätzlichen Schallschutz geltend machen können.

Ein Freihalten des verlärmten Bereichs ist im Bestand mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans sowie der Erhaltungssatzung nicht vertretbar: Das Resultat wäre die völlige Auflösung des Ortsbilds.

Da die städtebaulichen Belange innerhalb des historischen Ortskerns derart überwiegen, sollten an den Gebäuden wenigstens die Grenzwerte für Schallimmissionen aus Verkehrswegen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV /4/), die für den Bau von Straßen gilt, nicht überschritten werden. d.h. tags von 59 dB(A) und nachts von 49dB(A) im WA sowie 64 dB(A) und 54 dB(A) im MI.

Gemäß den Grenzwerten nach der 16.BImSchV ergeben sich für die als MI eingestuftten Flächen Abstände von 7 m, für die als WA eingestuftten Baugebiete von 18 m. Auch diese Abstände werden von der bestehenden Bebauung zum Teil noch unterschritten.

Die notwendige Abwägung zwischen Ortsbild und zuzumutender Verlärmung sollte die jeweils besondere Situation innerhalb des Kontexts mitberücksichtigen, d.h.:

- Abstand gem. DIN 18005 für die neue Bebauung außerhalb des historischen Siedlungsgebiets
- Abstand gemäß BImSchV für neu zu errichtende Gebäude innerhalb des historischen Siedlungsgebiets im WA
- Abstand gemäß BImSchV für neu zu errichtende Gebäude innerhalb des historischen Siedlungsgebiets im MI
- eine Überschreitung der Grenzwerte der BImSchV nur innerhalb der als Erhaltungsbereichs nach § 172BauGB ausgewiesenen Flächen, da hier Neubaumaßnahmen nur als Ersatzbebauung möglich sind und der Erhalt des historischen Ortsbilds eindeutigen Vorrang genießt.

Für die Bebauung, bei der die Lärmbelastung die Grenzwerte der DIN 18005 überschritten werden, werden Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorgeschrieben:

3.2) Immissionsschutz Parkplatz

Middelhagen weist in der touristischen Saison einen hohen Bedarf an Stellplätzen auf, um seiner Funktion als kulturelles Zentrum Mönchguts mit Kirche, Schulmuseum etc. gerecht zu werden. Zudem fällt der bestehende Parkplatz durch eine Neubaumaßnahme in Zukunft weg. Deshalb wird auf dem Gelände nördlich anschließend an die Kur- und Gemeindeverwaltung ein neuer Parkplatz angelegt. Störungen der umliegenden Nutzungen werden zum einen durch die Lage (mit der Dorfstraße im Norden und Westen, der Kur- und Gemeindeverwaltung im Süden), zum anderen auf Anregung der Angrenzer durch einen 5 m breiten Grün- und Gehölzstreifen mit einem ca. 1,4 m hohen Steinwall gegen die angrenzende Wohnbebauung im Osten ausgeschlossen.

3.3) Immissionsschutz Sondergebiet

a) Geruchsbelästigung:

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb stellt derzeit keine Geruchsbelästigung dar.

Es findet keine Tierhaltung statt. Sollte Tierhaltung als Nutzung hinzukommen, ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zum Wohnen im angrenzenden Mischgebiet für den Einzelfall nachzuweisen.

b) Lärmbelästigung:

Ein von der Gemeinde bestelltes Lärmgutachten (Bestandsanalyse zur Ermittlung der örtlichen Immissionsbelastung der Gemeinde Middelhagen im Rahmen des Anerkennungsverfahrens zum Erholungsort) kam 1994 zu dem Ergebnis:

" Geräuschemissionen des Maschinenstützpunktes (Reparatur Werkstatt) werden aufgrund seiner Lage im nördlichen Ortsrandbereich und den damit verbundenen relativ großen Entfernungen zu besonders schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsbereichen nicht gesondert betrachtet. Ein Überschreiten der gebietsabhängigen Tagrichtwerte kann unter Annahme eines <Normalbetriebs> (kleine Reparatur- Wartungs- und Reinigungsarbeiten) jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden."

Der schalltechnische Orientierungswert für das angrenzende Mischgebiet beträgt tags 60 dB; er entspricht dem des Dorfgebiets, für das vergleichbare landwirtschaftliche Betriebe charakteristisch sind. Die Betriebszeit (07-17.30 h, Saison 07-22 h) erstreckt sich nur am Tag, so dass bei der Beurteilung des Nachtzeitraums keine Emissionen zu erwarten sind.

3.4) Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist gesichert, es handelt sich um einen bereits im Zusammenhang bebauten und somit erschlossenen Ortsteil. Die Verdichtung überschreitet nicht das nach § 34 zulässige Maß baulicher Nutzung.

Lediglich die Trinkwasserversorgung muß im Bereich der Dorfstraße neu aufgebaut werden; nach Aussage des zuständigen Zweckverbands ist die Maßnahme für das Jahr 2000 bereits in den Investitionsplan eingestellt.

3.5) Niederschlagswasser

Es besteht derzeit keine Regenwasserableitung auf dem Plangebiet; das Regenwasser wird dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht. Schwierigkeiten sind nicht bekannt.

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes besteht der oberflächennahe Baugrund in der Gemeinde Middelhagen aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten. Der obere Grundwasserleiter ist nördlich und südlich der Ortslage Middelhagen, jedoch vorwiegend außerhalb der bebauten Flächen, vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen nicht geschützt. Der Fluabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt außerhalb des ungeschützten Grundwasserbereichs überwiegend ≥ 5 bis 10 m. Die Anlage von Versickerungsmulden und -schächten mit Retentionsraum ist somit möglich.

Da der Grad der Versiegelung im Zuge der Planung in der bereits weitgehend verfestigten Ortslage (um den Abzweig nach Kleinhagen) nicht erhöht wird, ist eine Beibehaltung der bisherigen Form der Niederschlagswasserentsorgung über dezentrale Versickerung gegeben. Die Möglichkeit flächiger Versiegelung wird durch die Forderung nach wasserdurchlässigem Bodenaufbau für Stellplätze und Zuwegungen gegenüber dem zur Zeit zulässigen Maß sogar deutlich reduziert, so daß sich die Erfahrungswerte aus der jetzigen Situation übertragen lassen. In den vorwiegend dem Wohnen dienenden östlich und nördlich angrenzenden Bereichen bleiben große private Gärten erhalten (gesichert als freizuhaltende Flächen), so daß auch in diesen Bereichen Schwierigkeiten nicht zu erwarten sind.

4 Örtliche Bauvorschriften

Durch Örtliche Bauvorschriften wird eine ortbildverträgliche und landschaftsadäquate Gestaltung der baulichen Anlagen gefestigt. Die Vorschriften über Trauf- und Firsthöhe (als Regel Wandhöhe 4 m über natürlichem Gelände, Firsthöhe 8 m), über Dachform (Satteldach mit eindeutiger Firstrichtung) sowie die Ausbildung der Dachaufbauten und Vorbauten orientieren sich an den landschaftsspezifischen Bauformen. Ziel ist nicht eine enge Kopie historischer Formen und deren Übernahme auf neue Bauformen, sondern der Ausschluß von groben Verunstaltungen, die sich aus einer generellen Missproportionierung der einzelnen Teile eines Gebäudes (Bezug Dachneigung zu Giebelbreite, Dachfläche zu Dachaufbauten, etc.) ergeben können. Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Einfahrten suchen den spezifischen Charakter der noch dörflich geprägten Straßenräume zu bewahren.

Der Ausschluss von weithin-auffälligem Dachmaterial sowie von grellen Wandfarben mit einem Helligkeitswert von über 70 unterstützt die Integration der Bebauung in die weit einsehbare Landschaft.



Klipesow

Bürgermeister

14.02.2000
