

Gemeinde Oettelin, Kreis Bützow
Landkreis Bützow
(Bezirksamt)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Zepeliner Weg"

Die Wahl des Standortes für den Bau von Einfamilienhäusern in Oettelin fiel auf den ehemaligen Schulacker, da sich dieser im Besitz der Gemeinde befindet und wegen der geringen Bodengüte schwer zu verpachten ist. In der gesamten Ortslage steht infolge von Altbebauung und Altlasten durch Viehanlagen kein geeigneter Standort zur Verfügung.

Das Bebauungsgebiet liegt ca. 400 m südöstlich der nächsten Stallanlage entfernt. Eine Schmiede befindet sich in ca. 800 m Entfernung am anderen Ende des Dorfes. Da Oettelin keine Durchgangsstraße besitzt, ist das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmbelästigung gering.

Die Fläche des B-Planes wurde der vorhandenen Grundstücksfläche angepaßt. Privatflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die vorhandenen Büsche und Bäume an der Süd- und Westseite sollen erhalten und durch weitere Anpflanzungen zu öffentlichen Parkanlagen (Grün- und Windschutzstreifen) auf allen vier Seiten des Gebietes erweitert werden. An der Nordseite ist der Grünstreifen vor den angrenzenden Hausgärten so angelegt, daß ein Zugang zu den Gärten über den Rasenstreifen bzw. Parkstreifen möglich ist.

Die Zufahrt zu dem Wohngebiet bezieht einen unplanmäßig entstandenen Feldweg, der als Gewohnheitsrecht nicht mehr beseitigt werden kann, mit ein. Dieser Weg dient weiterhin als Zufahrt zu den dahinterliegenden Ackerflächen.

Der Straßenquerschnitt von neun Meter Breite berücksichtigt neben einer 4,00 m breiten Anliegerstraße und einem 1,50 m breiten Gehweg einen Grünstreifen mit einer Baumreihe. Der Grünstreifen soll den ländlichen Charakter betonen und die Möglichkeit des Parkens neben der Straße bieten. Die Parkplätze am Rande der Siedlung sind vorwiegend für Besucher. Die Wohnstraße ist als Ring gestaltet, wodurch eine Wendeschleife entfällt.

Die Hauptfirstrichtung der Häuser soll einheitlich parallel zur Straße liegen. Bei Eckgrundstücken kann eine von beiden Straßenkanten angenommen werden. Die Dachform soll den anschließenden alten Häusern entsprechen, die überwiegend als Krüppelwalmdach ausgeführt sind. Die festgelegte Traufhöhe und die Dachneigung entspricht dem im Dorf vorherrschenden Häusern im Landhausstil.

Die vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen soll zur Aufstellung von Sammelbehälter für Wertstoffe, für Schalt- und Steuerschränke der Energie-, Telekom- und Wasserversorgung, sowie für Anschlagtafeln dienen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind oder werden planmäßig an den Baubereich herangeführt, so daß keinerlei Zuleitungen erforderlich werden. Die Zufahrtsstraße wurde 1991 neu ausgebaut.

Der B-Plan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, wodurch neben den Wohngebäuden auch nichtstörendes Gewerbe, Versorgungseinrichtungen, Herbergen, Gaststätten, Anlagen der Verwaltung u. a. zulässig sind. Die geplanten Grundstücke haben eine Größe von 700 bis 800 m² und lassen so bei einer Grundflächenzahl von 0,3 Nebengebäude zu. Die Nebengebäude sollen sich unauffällig in die Bebauung durch Verwendung von gleichem Fassadenmaterial wie für das Haupthaus einordnen. Die offene Bebauung mit Einzelhäusern erlaubt eine Bepflanzung der Zwischenräume und mit einheimischen Laubgehölzen. Die Anzahl der Parzellen ergab die Ausnutzung der vorhandenen Fläche.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß die Gemeinde Oettelin nicht mehr schrumpft, sondern sich zu einer stabilen Dorfgemeinschaft mit 250 bis 300 Einwohnern entwickelt.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Heine".

(Ä) Erweiterung der Begründung

- 1) Die Löschwasserversorgung kann aus den vorhandenen Löschteichen am Weg nach Groß Schwiesow (Entfernung 260 m) und dem Teich im Dorf (Entfernung 340 m) erfolgen. Für die Erstbrandbekämpfung kann Wasser aus der Trinkwasserleitung entnommen werden.
- 2) Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Zu beachten ist laut LWaG § 20 Wassergefährdende Stoffe (zu § 19 g bis 19 l WHG). "Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne § 19 g Wasserhaushaltsgesetz ist anzeigungspflichtig".



A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Heine".