

Begründung zum B-Plan Nr.3 der Gemeinde Hohendorf/ Kreis Wolgast für das Gebiet "Hohendorfer Berg"

1. Allgemeine Erläuterungen

Das im Flächennutzungsplan als südliche Abrundung des Ortes vorgesehene Mischgebiet mit einer Größe von 7,56 Hektar soll vorwiegend als Wohnbau-land genutzt werden. Dabei geht die Gemeinde davon aus das im Flächen-nutzungsplan im nordwestlichen Bereich mit rund 15 Hektar ausgewiesene allgemeine Wohngebiet um den Anteil der im B-Plan Nr. 3 in Anspruch ge-nommenen Fläche von 7,5 Hektar zu reduzieren.

Die Inanspruchnahme des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes "Hohendorfer Berg" vorwiegend als allgemeines Wohngebiet hat Vorteile be-züglich der Wohnlage und der Nutzung von Bauland das nicht mehr landwirtschaft-lich genutzt wird.

Die Gesamtfläche von 7.56 Hektar gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet mit 6,28 Hektar und 3 kleine Mischgebietsflächen mit 1,28 Hektar.

Die Mischgebietsfläche kann sowohl dem Wohnen dienen, als auch den Bedarf für Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen, gemäß § 6 Bau NVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die vorgesehenen kleinen Flächen als Mischgebiet (MI) sollen die Möglichkeit offen halten, bei Bedarf ein Kleinbeherbergsgewerbe und andere nicht störende Kleingewerbe in geringer Anzahl einordnen zu können, um dabei nicht § 4 (3) Bau NVO in Anspruch nehmen zu müssen (ausnahmsweise Zulassung). Der Bedarf re-sultiert zunächst aus erfolgten diesbezüglichen Nachfragen von Interessenten, die sich darauf berufen, daß das gesamte Gebiet im Teilflächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Vorwiegend sollen die betr. Flächen jedoch für Wohngebäude genutzt werden.

Die Lage der als MI ausgewiesenen kleinen Bereiche wurde so gewählt (Baufeld 1,15 und 16) daß sie sich in Randlage des Gebietes befinden wo ohnehin Beein-trächtigungen, zwar zumutbar und zulässig, für das Wohnen gegeben sind.

Z. B. Baufeld 1 Lage an der Landstraße 35, Baufelder 15 und 16 an der öst-lichen aus dem Ort führenden Dorfstraße.

Der Bedarf für den geplanten Wohnungsbau resultiert aus den umfangreichen Nach-fragen und vorliegenden Antragstellungen zum Kauf von Bauland für die Errichtung von Wohneigentum.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der B-Plan folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die eingeschalteten Behörden der Raumordnung und Landesplanung und der Regio-nalplanung wurden über die Planungsabsichten informiert und beteiligt.

Die von der Regionalplanung gegebenen Hinweise in der landesplanerischen Stel-lungnahme vom 3.8.1992 und die Hinweise des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Stellungnahme vom 16.11.1992 wurden berücksich-tigt.

Die umliegenden Gemeinden werden durch das Planvorhaben in Ihren Entwicklungs-planungen nicht beeinträchtigt. Sie wurden an der Planung beteiligt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am Südrand des Ortes, östlich der Landstraße 35 in der Trinkwasserschutzzone II und der künftigen TWSZ III der Wasserfassung Hohendorf. Die Topographie weist ein hügeliges Gelände auf. Der Hohendorfer Berg im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde an der höchsten Stelle

mit 26,20 m_nHN vermessen.

Von dieser Höhe fällt das Gelände in östlicher Richtung bis zur vorhandenen östlichen Dorfstraße auf eine Höhe von 4,70 m_nHN.

Die ehemals landwirtschaftliche Fläche wird zur Zeit nicht mehr genutzt. Auf der gesamten Fläche befindet sich kein Biotop, der nach § 20 c BNatSchG bzw. § 2 des Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg/Vorpommern geschützt ist.

3.2 Vorhandene Bebauung

Das Planungsgebiet wird im Westen an der Ortsdurchfahrt und im Norden von vorhandener Dorfbebauung begrenzt, während südöstlich an der vorhandenen Dorfstraße 3 Einzelsiedlungen vorhanden sind. Der Südrand grenzt an die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Auf der Höhe des Hohendorfer Berges befindet sich eine alte Meßstation die nicht mehr genutzt wird und abgebrochen werden soll, einschl. der dahin führenden Elt-Freileitung.

3.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Westen mit einer Verkehrsanbindung an die Ortsdurchfahrt L 35 und im Osten an die weiter auszubauende Dorfstraße erschlossen. Die innere Erschließung soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die vorh. an der L 35 verlaufende und bereits mit einem Abzweig versehene 100PE-Leitung gewährleistet. Bezüglich der gepl. Trinkwasserschutzzone III muß eine entspr. Abwasserentsorgung erfolgen.

Dazu ist eine Abwasserentsorgungsanlage für den gesamten Ort geplant mit Anschluß über eine Druckleitung die nach Wolgast zur neuen Kläranlage führt. Einzelkläranlagen werden nicht gestattet. Die vorh. Einzelkläranlagen werden im Zuge der neuen Abwasserentsorgungsanlage beseitigt.

Das Regenwasser wird getrennt über Vorfluter in die Peene abgeleitet.

Die Elt-Versorgung ist durch Erweiterung des Stromnetzes gesichert.

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Ferngasleitung FGL 98.06 DN 300, ND 25. Es kommt zu keiner Beeinflussung oder Berührung durch die geplante Bebauung.

Die Schutzabstände zur Ferngasleitung die südlich und östlich des Ortes verlaufen betragen ca. 180 m und liegen damit erheblich über dem zulässigen Schutzabstandsmaß.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten der Wasserversorgungsleitungen in den Straßenräumen.

3.5 Nutzungseinschränkungen

Eine Bebauung an der L 35 kann nur mit einem Abstand von = 20,00 m erfolgen. Die Topographie und der Flächenzuschnitt zwingen zu Stichstraßenrassen die mit der Geländehöhe verlaufen.

4. Zum Planinhalt

4.1 Bebauung

Das vorgegebene Planungsgebiet wird im Westen von der Ortsdurchfahrtstraße L 35, im Norden von der vorh. Dorfbebauung, im Osten von der weiter auszubauenden Dorfstraße und im Süden von der offenen Landstraße in Form landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Mit der geplanten Bebauung wird der südliche Ortsrand als Innenbereich abgerundet.

An der Ortsdurchfahrt L 35 und an der östlich das Gebiet begrenzenden Dorfstraße werden Mischgebietsflächen festgelegt mit insgesamt 1,28 Hektar.

Die restliche Fläche mit 6,28 Hektar dient dem Wohnen und ist als allgemeines Wohngebiet ausgelegt.

In Abstimmung mit dem Bauplanungsamt Wolgast werden nur eingeschossige Baukörper mit Satteldach zugelassen. Die Bebauung kann entsprechend dem Bedarf mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) erfolgen. Die Bebauung folgt den Höhenlinien und wird durch das Straßenleitsystem vorgegeben. Etwa 50% der Grundstücke weisen eine Hanglage aus.

4.2 Verkehr

Eine zwischen den Anbindepunkten - im Westen Ortsdurchfahrtsstraße und im Osten auszubauende Dorfstraße - zu errichtende Sammelstraße und die mit den Höhenlinien verlaufenden Stichstraße teilen das Gebiet in einzelne Baufelder.

Die Sammelstraße erhält beidseitig einen Gehweg und einseitig einen Radweg. Die kurzen Stichstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen geplant. Alle Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt. Die max. Steigung der Sammelstraße beträgt im ungünstigsten Bereich etwa 10%. Flächen für den ruhenden Verkehr werden neben den Stellplätzen auf dem Einzelgrundstück gesondert ausgewiesen. Hinzu kommen 40 öffentliche Stellplätze. Zwei Sperrmüllcontainer-Stellplätze sind vorgesehen.

Alle Stichstraßen erhalten einen Wendehammer bzw. eine Wendeschleife (Baufelder 7-8,13-14) mit den notwendigen Abmessungen nach der EAE 85 (Seite 50 und 51, Wendeanlagentyp 3 und 6).

4.3 Ver- und Entsorgung

Siehe Pkt. 3.4

Gegen eine Gasversorgung bestehen von Seiten des Hansa GAS GmbH keine Bedenken. In den Jahren 1993/94 ist der Aufbau einer wirtschaftlichen Gasversorgung in der Gemeinde Hohendorf vorgesehen. Der Standort für eine Trafostation ist ausgewiesen. Der Ausbau eines Fernmeldenetzes ist geplant. Die Abfallentsorgung wird in das Abfallentsorgungssystem des Kreises Wolgast einbezogen. Die Entsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke erreichen. Die Wendeanlagen, Wendehammer bzw. Wendeschleifen, sind nach der EAE 85 so ausgelegt, daß Wendemöglichkeiten für 2- u. 3-achsige Müllfahrzeuge bestehen.

4.4 Landschaft / Grünflächen

Die vorgesehene Bebauung gewährleistet eine weitgehende Begrünung der Einzelgrundstücke. Darüber hinaus wird am Südrand zur freien Landschaft hin ein 6 m breiter Streifen mit Pflanzangebot für einheimische Bäume (vorwiegend Laubbäume) und Sträucher festgelegt. Zwei Spielplätze in Verbindung mit Grünanlagen ergänzen die Gesamtanlage. Im Bereich vor der Straßenanbindung an die Ortsdurchfahrt sind die vorh. Bäume zu erhalten und die Fläche als Grünanlage auszubilden.

4.5 Immissionsschutz

Der B-Plan geht davon aus, daß im nördlich angrenzenden Dorfgebiet wie jetzt vorhanden auch künftig keine Großtierhaltung erfolgt um die Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Der Mindestabstand von der Ortsdurchfahrtsstraße mit 20,00 m und die vorh. Situation, daß die Straße im betreffenden Bereich in einem Einschnitt verläuft kommen den Fragen des Schallschutzes entgegen (vorh. Schallschutzwahl). Bei einem Gebäudeabstand von mind. 20,00 m zur L 35 müssen für Wohnbauten folgende Werte eingehalten werden:

(DIN 4109 Außenlärm)

Lärmpegelbereich IV; 66 - 70 dB

- Außenwand R_w = 45 dB

- Fenster R_F = 40 dB

AW-Masse = 250 kg/m²

