

1. Ä N D E R U N G

**zum B - Plan Nr. 3 der Gemeinde Hohendorf / Landkreis Ostvorpommern
für das Gebiet „ Hohendorfer Berg “**

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterungen

2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Natürliche Verhältnisse
 - 2.2 Vorhandene Bebauung
 - 2.3 Verkehr
 - 2.4 Ver - und Entsorgung
 - 2.5 Nutzungseinschränkung

3. Zum Planinhalt
 - 3.1 Bebauung
 - 3.2 Verkehr
 - 3.3 Ver - und Entsorgung
 - 3.4 Landschaft / Grünflächen
 - 3.5 Immissionsschutz

1. Allgemeine Erläuterungen

Am 11.06.1997 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohendorf den Beschluß, die Satzung des B-Planes Nr. 3 „Hohendorfer Berg“ für eine Teilfläche mit einer 1. Änderung zu belegen. Die Teilfläche umfaßt ein Gebiet mit den Flurstücken 65/1; 65/3; 66/1; 66/2; 66/4; 66/6; 66/8; 68/1; 67/1 der Flur 1, Gemarkung Hohendorf.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche, welche westlich durch die Chausseestraße, östlich durch eine Linie unterhalb der Bergkuppe, südlich durch Äcker und Wiesen und nördlich durch eine vorhandene Wohnbebauung begrenzt wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca 24 500 m².

Mit dem Änderungsbeschluß werden folgende wesentlichen Planziele verfolgt:

- Die Änderung des „Mischgebietes“ im Baufeld Nr.1 in ein „Allgemeines Wohngebiet“ soll die zulässigen Nutzungsarten einschränken.
- Im geänderten Baufeld Nr. 2 werden mit der günstigeren Ausrichtung der Gebäude einerseits und der Verlagerung des Spielplatzes an die nördliche Peripherie andererseits, Verbesserungen in der Wohnqualität angestrebt.

Es sind insgesamt 38 Wohneinheiten geplant.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am Südrand des Ortes, östlich der Landstraße 26

Die Topographie weist ein hügeliges Gelände aus. Der Hohendorfer Berg im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde an der höchsten Stelle mit 26,20 m HN vermessen.

Von dieser Höhe fällt das Gelände in südwestlicher Richtung auf eine Höhe von 15,7 m HN.

Die ehemals landwirtschaftliche Fläche wird zur Zeit nicht mehr genutzt.

Auf der gesamten Fläche befindet sich kein Biotop, das nach § 20 c BNatSchG bzw. § 2 des Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg - Vorpommern geschützt ist.

Das künftige Wohngebiet grenzt unmittelbar an die neu berechnete Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf an.

2.2 Vorhandene Bebauung

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Ortsdurchfahrt und im Norden und Süden von vorhandener Dorfbebauung begrenzt.

2.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Westen mit einer Verkehrsanbindung an die Ortsdurchfahrt L26 erschlossen.

2.4 Ver - und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene, an der L26 verlaufenden und bereits mit einem Abzweig versehenen 100 PE - HD Leitung gewährleistet.
Eine Löschwasserbereitstellung soll über Hydranten der Wasserversorgungsleitungen erfolgen. Vorgesehen ist die Ableitung des Schmutzwassers über die vorhandene Kanalisation im „Bergweg“ in das zentrale Ortsnetz. Im weiteren wird das Schmutzwasser der Kläranlage Wolgast zur Behandlung zugeführt.
Die Niederschlagsabflüsse von den verkehrsmäßig gering belasteten Straßen sollen versickert werden.
Die elektrotechnische 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 verläuft, betragen ca. 180 m und sind somit gewährleistet.

2.5 Nutzungseinschränkungen

Eine Bebauung mit Hauptgebäuden an der L 35 kann, aus Gründen des Immissionsschutzes, nur mit einem Abstand von $\geq 20,00$ m erfolgen.
Die Topographie und der Flächenzuschnitt zwingen zu Stichstraßentrassen, die mit der Geländehöhe verlaufen.

3. Zum Planinhalt

3.1 Bebauung

Das vorgegebene Planungsgebiet wird im Westen von der Ortsdurchfahrtsstraße L26, im Norden und Süden von der vorhandenen Dorfbauung und im Osten von der offenen Landschaft begrenzt.
Mit der geplanten Bebauung wird der südöstliche Ortsrand als Innenbereich abgerundet. Sämtliche Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen und sind als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.
In Abstimmung mit dem Amt für Planung des Landkreises OVP werden nur Baukörper mit Satteldach oder Walmdach zugelassen. Die Bebauung kann entsprechend dem Bedarf mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) erfolgen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Das II. Vollgeschoß ist nur im Dachraum zulässig.
Es sind Dachdeckungen aus Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig.
Je Wohneinheit ist eine Antenne zulässig.
Die Bebauung folgt den Höhenlinien und wird durch das Straßenleitsystem vorgegeben. Etwa 50 % der Grundstücke weisen eine Hanglage auf.

3.2 Verkehr

Eine in Ost - Westrichtung angelegte Erschließungsstraße (Planstr. A) und die mit den Höhenlinien verlaufenden Stichstraßen teilen das Gebiet in einzelne Baufelder.

Die Planstr. A erhält einseitig im Anbindebereich einen Geh - und Radweg. Stellflächen sind auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

Die Planstraßen A u. B werden mit einem Verkehrsraum von mind. 4,75m ausgebaut. Das heißt ,daß gem. „ Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen“, bei verminderter Geschwindigkeit ein Begegnungsfall LKW / PKW gewährleistet ist. Das bedeutet, am Fahrbahnrand abgestellte Fahrzeuge wirken sich nicht störend auf den Verkehrsfluß aus. Die Planstr. B endet mit einem Wendehammer mit den notwendigen Abmessungen nach der EAE 85, Blatt 37 ,Wendeanlagentyp 3-1.

Für die Entwässerung der Verkehrsflächen kommen Entwässerungselemente gemäß EAE 85 und RAS - Ew zur Anwendung.

Die Planstraße D (Gehweg) stellt eine Verbindung des B-Plangebietes zum „Bergweg“ dar.

3.3 Ver- und Entsorgung

Siehe Pkt. 2.4

Zur Versorgung des künftigen Wohngebietes mit Heizgas wurde eine vertragliche Erschließungsvereinbarung mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH abgeschlossen.

Der Anschluß der vorhandenen Wohnbauten an das Gasversorgungsnetz ist bereits erfolgt.

Es liegt der geplanten Versorgung mit Elektroenergie ebenfalls ein Vertrag zugrunde. Ein Standort für eine Trafostation ist ausgewiesen.

Der Ausbau des 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 - und 3 - achsige Müllfahrzeuge bestehen.

Eine Stellfläche für Entsorgung (Container) ist an der Erschließungsstraße ausgewiesen.

3.4 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.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage der aktuellen Bilanzierungsrichtlinien.*1

Ein Spielplatz in Verbindung mit Grünanlagen ergänzt die Gesamtanlage.

Im Bereich vor der Straßenanbindung an die Ortsdurchfahrt sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und die Fläche als Grünanlage auszubilden.

Eine Heckenbepflanzung parallel zur L 26 trägt den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.

3.5 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 vorhandene Situation,

daß die Straße im betreffenden Bereich in einem Einschnitt verläuft, kommen den Fragen des Schallschutzes entgegen (vorhandener Schallschutzwall). Zusätzlich wird auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose vom 26.02.1998 (Anlage 1) die Forderung für das Baufeld I erhoben, die Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Seite anzuordnen sowie die der Straße zugeordneten Räume mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen.



Handwritten signature in blue ink.