

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Behrenhoff für das Gebiet zwischen dem Flurstück 258 im Nordwesten, den Flurst. 236 und 237 im Norden, den Flurst. 171 (teilweise mit 55 m Grundstücksgröße von der Kleinbahn), 173, 174, 175 und 176 (teilweise), der Verlängerung der Flurst.Grenze 232/3 und den Flurst. 272 bis 277 im Süden und Südosten.

1) Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der sich z. Zt. in Aufstellung befindet (Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Behrenhoff als Anlage). Rechtsgrundlage bildet der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 18.08.1992.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von 12 ha.

2) Ziel und Zweck der Planung

Durch starke Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken von Bewohnern des Ortes und aus Greifswald (Generationsvertrag), soll durch eine sparsame Erschließung die Möglichkeit geschaffen werden, daß Baulücken geschlossen werden und Grundstücke geteilt werden können, damit die Infrastrukturmaßnahmen (Strom- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßenbau) für bereits bebaute Grundstücke finanziert werden können. Damit sich diese erforderlichen Investitionen tragen, werden Grundstücke und Baulücken entlang der Ringstraße im Südwesten, der Dorfstraße/Stresower Allee in Nord-Südrichtung und der Gartenstraße/Kleinbahn, die alle teilweise bebaut sind, erschlossen.

Da erst am 30.05.1994 (nach der Beschlußfassung) die Trinkwasserschutzzonen geändert und neu festgesetzt wurden, müssen die Teilgebiete 5 (teilw.), 8 und 9 als Versagungsflächen behandelt werden (die vorh. Bebauung ist davon ausgenommen) weil in der Trinkwasserschutzzone II keine weiteren Baugebiete genehmigt werden können. Dieser Sachverhalt ist im Gemeinderat beraten worden. Der Geltungsbereich sollte deswegen aber nicht mehr geändert werden.

3) Planerische Festsetzungen

Entlang der vorgenannten Straßen werden Entwicklungen sowohl für die vorh. Bebauung als auch für die neu ausgewiesenen Grundstücke vorgezeichnet, der Schutz der vorh. Alleen und die im Besitz der Gemeinde befindlichen Wegeparzellen für die Erschließung gesichert.

Teilgebiet 1:

Auf dem Flurstück 271 sollen zwei Hausgruppen mit 6 bzw. 5 Wohneinheiten in 1-geschossiger Bauweise entstehen. Nördlich dieses Teilgebietes ist ein Kinderspielplatz angeordnet. Die GRZ von 0,3 ermöglicht es, daß auch kleinere Grundstücke aus sozialen Gründen entstehen und die Hausform des Reihenhauses auch kostengünstiges Bauen sichert.

Teilgebiet 2:

An der teilweise bebauten Ringstraße sollen die Baulücken in 1-geschossiger Bauweise geschlossen werden. Da die Grundstücke 80 m tief sind, sind sie quer zu teilen. Die rückwärtigen vier Grundstücke sind über die Planstraße B erschlossen (insgesamt 4 WE - 2 vorhanden).

Teilgebiet 3:

Das 3-geschossige Wohngebäude mit 22 WE wird im Bestand gesichert. Der rückwärtige Teil des Flurstückes 267 soll als Kleingartengelände für diese Wohneinheiten genutzt werden. Die vorh. Garagen und die Zufahrt sollen zum Teilgebiet 2 mit Schutzgrün optisch und akustisch getrennt werden.

Teilgebiet 4:

Westlich der Dorfstraße ist das bebaute Grundstück teilbar, so daß eine weitere Bebauung mit zwei 1-geschossigen, freistehenden Gebäuden möglich ist. Die Streuobstwiese wird aus ökologischer Sicht als erhaltenswert erachtet.

Teilgebiet 5:

Die Grundstücke zwischen der Dorfstraße und der Gartenstraße nördlich der Planstraße D sind bebaut. Auf den Flurst. 234 und 237 hat ein Besitzerwechsel stattgefunden und die vorhandenen Gebäude sind abgerissen worden. Für diese Fläche sind Einzel- und Doppelhäuser in 1-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die Grenze zwischen der Trinkwasserschutzzone II und III läuft diagonal durch dieses Teilgebiet. Der Bestand ist gesichert. Der östliche Teil wird als Versagungsfläche betrachtet.

Teilgebiet 6:

Südöstlich der Ringstraße ist das Flurstück 277 und 274 bereits bebaut. An dieser vorh. Erschließungsstraße, die mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen werden muß, ist eine Parzellierung der Flurstücke 272, 273, 274 möglich, so daß an der Ringstraße vier Grundstücke entstehen können und an der Stresowerallee fünf Grundstücke (Einzel- und Doppelhäuser in 1-geschossiger Bauweise).

Teilgebiet 7:

Auf der Ostseite der Stresowerallee sind die Flurst. 232/4 bis 232/6 längs teilbar und in 1-geschossiger Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen.

Durch die Teilung entstehen Grundstücke von jeweils ca. 1.500 m². Diese großen Grundstücke bilden mit den Gartenflächen einen freien Übergang zur Landschaft.

Teilgebiet 8: - Versagungsfläche

Östlich der Gartenstraße gibt es auf den Flurst. 171 und 173 eine vorh. Bebauung aus einem Einzel- und einem Doppelhaus. Das Flurstück 173 ist in vier Grundstücke teilbar, die zwischen 1.000 bis 1.200 m² Größe sein können.

In diesem Teilgebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Teilgebiet 9: - Versagungsfläche

Nordöstlich der Straße an der Kleinbahn soll die vorh. Bebauung bis zum Feldweg ergänzt werden. Die Flurst. 173 teilweise, 174, 175 und 176 teilweise sind so groß bemessen, daß eine Querteilung möglich ist. Dadurch entstehen Grundstücksteile von ca. 2.000 m², die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaubar sind.

Teilgebiet 10:

Südwestlich der Kleinbahn soll die vorh. Bebauung um fünf Grundstücke erweitert werden, damit alle Erschließungsstraßen die mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen werden müssen, doppelseitig genutzt werden.

Die Nutzungsziffer in den Teilgebieten 1, 2 und 4 bis 10 sind mit 0,2 sehr niedrig gehalten.

Die Nutzungen nehmen Rücksicht auf die vorh. dörfliche Bebauung (MD). Eine Ausnahme bildet der Bestandsschutz für das Teilgebiet 3 mit dem ortsuntypischen 3-geschossigen, flachgedeckten Mehrfamilienhaus.

Um neben dem Angebot an Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken auch eine soziale Komponente zu berücksichtigen, sind im Teilbereich 1 zwei Reihenhauszeilen von 40 bzw. 46 Länge eingeplant.

4) Erschließung

Die vorh. Erschließung des Ortes wird in seiner Gesamtstruktur übernommen.

Die Stresower Allee / Dorfstraße und die Kleinbahn / Gartenstraße führen als Alleen radial aus dem Ort heraus. Die Gartenstraße umfährt auf der Ost- bzw. Südseite den vorh. Park. Diese vorh. Erschließungsstraßen sollen um einseitige Erschließungsgräben (Rigolen) ergänzt werden. Die vorh. Straßenbegrenzung läßt den Ausbau auch von ein- bzw. zweiseitigen Bürgersteigen zu. Die Ringstraße erhält einen Fahrradweg von 2,50 m Breite. Die Planstr. D verbindet die Gartenstraße und Dorfstraße. Ihre

Parzellenbreite beträgt 17 m, so daß an dieser Stelle neben der Fahrspur von 5 m, ein Fahrradweg von 2,50 m Breite, einem einseitigen Parkstreifen von 2,25 m Breite und einem Fußweg mit 1,50 m noch ein Grünstreifen mit einseitiger Rigole von 6 m anzulegen ist.

Die Planstraßen A und C sollen nur im Richtungsverkehr befahrbar sein, deshalb ist die Fahrspur nur 3,50 m breit. Die Planstraße A und C soll mit dem Bürgersteig niveaugleich gepflastert werden. Die Planstr. C wird Spielstraße (6 km/h).

5) Grünordnende Maßnahmen

Der Grünordnungsplan ist als Anhang der Begründung beigelegt. Die wesentlichen Teile sind als textliche Festsetzungen übernommen worden (§ 9 (1) 20, 25a, 25b).

6) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet und der gesamte Ort werden an das zentrale Abwassersystem der Stadt Greifswald angeschlossen. Der Zeitplan sieht vor, daß dies bis 1994 erfolgt. Um diese Investitionsmaßnahme zu finanzieren, werden neben der vorh. Bebauung weitere 47 Grundstücke geschaffen.

Die vorh. Bebauung besteht aus 37 Wohneinheiten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus den vorhandenen Teichen.

7) Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden auf ca. DM 2 Mio. geschätzt. Das Regenwasser der Dachflächen versickert auf den Grundstücken, das Oberflächenwasser der Straßen und Wege entwässert in die Rigolen, die mit Sickergruben versehen sind, die über Rohrleitungen in den anzulegenden Schilfgürtel vor dem Teich auf der Westseite des Plangebietes entwässern.

Diese Begründung wurde mit Satzungsbeschluß der
Gemeindevertretung Behrenhoff für den B-Plan Nr. 1 am
21.04.94... gebilligt.

Behrenhoff, den ...24.11.94...

.....
- Der Bürgermeister -

