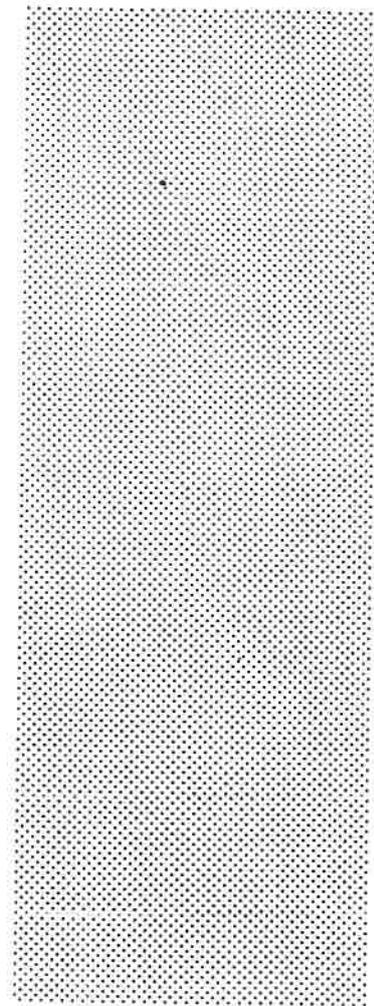


Gemeinde Behnkendorf

Bebauungsplan Nr. 1 **- Eigenheimsiedlung -**

Begründung April.2001



Beauftragter Planer:

U·R·B·A·N 
PLANUNGSGESAMTGESELLSCHAFT
UND PARTNER DER ARCHITECTEN JUNGTAGE GMBH

DIPL.-ING. ARCH. VOLKER DOENCH
STEINSTR. 4..... 17489 GREIFSWALD
TELEFON..... 03834 / 82 99 90
TELEFAX 03834 / 82 99 91
E-MAIL URBAN.Office@t-online.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 – Gemeinde Behnkendorf Ortsteil Behnkendorf

1	Zweck des Bebauungsplanes (B-Planes).....	2
2	Städtebauliche Ziele	2
2.1	Verhältnisse der Gemeinde.....	2
2.2	Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Topographie/Geologie.....	3
2.3.1	Baugrund	3
2.3.2	Hydrogeologie	3
2.4	Nutzung und Gestaltung.....	3
2.5	Verkehr und ruhender Verkehr	4
2.6	Ver- und Entsorgung/Erschließung	4
2.7	Kinderspielflächen	5
3	Umweltverträglichkeit.....	5
3.1	Immissionen.....	6
3.2	Versiegelung	6
3.3	Öffentliche und private Grünflächen.....	6
3.3.1	öffentliche Grünflächen	6
3.3.2	private Grünflächen	7
4	Festlegungen des B-Planes	7
4.1	Textliche Festsetzungen	7
4.2	Sonstige Festsetzungen.....	8
4.2.1	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	9
4.2.2	Hinweis	9
5	Flächenbilanz.....	9
6	Rechtsgrundlagen und Literatur.....	11

Begründung zum Entwurf(2. Durchgang)

Bebauungsplan Nr. 1 – Gemeinde Behnkendorf

Ortsteil Behnkendorf

1 Zweck des Bebauungsplanes (B-Planes)

Abgrenzung: Das Plangebiet wird begrenzt durch den Bach im Süden, die Feldmark und die Kreisstraße K 17 im Westen, im Norden durch die Gemeindestraße Flurstück 18/4 und die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 19/2 und 19/9.

Geltungsbereich: Gemarkung Behnkendorf, Flur 2, Flurstücke 18/1, 18/2; 18/3; 19/1; 19/2; 19/3; 19/4; 19/5; 19/6; 19/7; 19/8; 19/9; 20; 21/3; 21/4; 21/5; 21/6; 21/7; 21/8; 21/9; 21/10; 21/11; 21/12; 21/13; 21/14; 21/15; 21/17; 21/18; 21/19; 22 .

Größe: Das Plangebiet hat eine Größe von 3,68 ha.

In der Gemeinde Behnkendorf fehlen zur Sicherstellung einer gesunden Eigenentwicklung kurzfristig verfügbare Flächen für Wohnnutzung, insbesondere im Eigenheimbereich. Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Fläche verbindet die Ortslage Behnkendorf mit der Ortslage Groß Behnkehagen.

Die Abgrenzung zur Landschaft erfolgt durch einen Grünpufferstreifen entlang des Bachbettes.

Die Erschließung des künftigen Baulandes erfolgt über die von der Kreisstraße 17 abzweigende Gemeindestraße und wird über eine als Ringstraße ausgebildete Planstraße A und eine als Sackgasse ausgebildete Planstraße B im Inneren ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 BauGB geschaffen werden.

2 Städtebauliche Ziele

2.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Behnkendorf ist eine kleine ländliche Gemeinde mit derzeit 406 Einwohnern, sie liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Miltzow und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist ein Zuwachs von 15 % der Einwohner möglich. Bei 406 Einwohnern wäre also ein Zuwachs von ca. 60 Einwohnern im Rahmen der Eigenentwicklung möglich, dies entspricht einer Zunahme von ca. 27 Wohneinheiten(WE) bei einer Belegung von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit.

Durch den B-Plan Nr. 1 wird die Möglichkeit geschaffen für maximal 14 neue Wohneinheiten Baurecht zu schaffen und die bereits vorhandenen Wohnhäuser zu integrieren (5 wurden bereits vor 1993 genehmigt).

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet ist schon vor längerer Zeit in Grundstücke aufgeteilt worden, die für eine Bebauung vorgesehen waren. Parallel hierzu ist auch mit der Erschließung begonnen worden. Im Eigentum der Gemeinde Behnkendorf befinden sich folgende Flurstücke: 19/9, 21/5, 21/6, 21/8, 21/9, 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15 und 21/17. Für die Flurstücke 18/1, 18/2 und 18/3 (Gemeindestraße) ist die Gemeinde Rechtsträger (E.d. V.). Die übrigen Flurstücke sind im privatem Eigentum.

2.3 Topographie/Geologie

Das Bebauungsgebiet fällt insgesamt von Nord nach Süd, also Richtung Bach etwa 2 m ab. Der Bach bildet einen tieferen Einschnitt von 2 bis 4 m im Gelände. Die südliche Uferzone läuft hierbei flacher aus als die Uferkante nach Norden, also in Richtung zu den geplanten Bauflächen.

2.3.1 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Im Plangebiet werden nach dem Kenntnisstand des Geologischen Landesamtes folgende Baugrundschwächezonen erwartet: südlich und westlich an den Geltungsraum angrenzende lokale Niederungsgebiete, die mit Flachmoortorf bis 2 m Mächtigkeit erfüllt sind.

2.3.2 Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte, M.: 1:50 000, > 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Osten.

2.4 Nutzung und Gestaltung

Mit dem B-Plan Nr.1 wird eine bereits begonnene Abrundung des Dorfes planungsrechtlich fixiert.

Ziel der Planung ist es, die bereits bestehenden 8 Gebäude, sowie ein weiteres beantragtes Wohnhaus planungsrechtlich zu sichern, in die Umgebung einzubinden und das Gebiet als in sich geschlossenen Bereich festzulegen und als Ganzes in die Ortslage einzubinden.

Als städtebauliche Ziele wird folgendes planungsrechtlich gesichert:

- Räumliche Fassung der geplanten regionaltypischen Wohngebäude zwischen Straße und Bachbett, der nachbarschaftliche Identifikation ermöglichen soll.
- Verknüpfung der beiden Ortsteile Behnkendorf und Groß Behnkenhagen.
- Eine entsprechend der vorherrschenden ländlichen Bauweise lockere Bebauung auf überwiegend großen Grundstücken.

Generell gilt für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise, welche die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte in Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschreitet. Zum Schutz des Ortsbildes wird daher auch eine maximal 1 geschossige Bebauung zugelassen.

Durch die Festlegung der Hausform als Einzel- oder Doppelhaus sowie der Festlegung der höchstzulässigen Zahl auf max. 1 Wohnung pro Gebäude wird die Entstehung von über die zulässige Eigenentwicklung von Wohnungseinheiten hinausgehende Zahl gebremst. Da der Begriff Doppelhäuser in städtebaurechtlichen Sinn sich nur bezieht auf zwei an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaute, im übrigen freistehende Häuser von insgesamt bis zu 50 m Frontlänge, führt deren Zulassung nicht zur Erhöhung der möglichen Wohneinheiten, da die Mindestgrundstücksgrößen dies einschränken. (siehe auch Kommentar zur Baunutzungsverordnung. 9. Auflage, von Fickert/Fieseler, 1998)

Da dies jedoch nicht ausreicht um die Einhaltung der zulässige Zahl der Wohneinheiten zu gewährleisten, wird für den Bereich des WA 1 entsprechend der vorhandenen Parzellierung eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 Qm festgesetzt. Für die bestehenden Gebäude an der Dorfstraße, die eine Grundstücksgröße unter 1000 qm Größe aufweisen besteht Bestandschutz, eine weitere Aufteilung dieser Grundstücke ist jedoch nicht gewünscht und durch die Festsetzung auch nicht möglich.

Im Bereich des WA 2 ist die bereits vorgenommene Pazellierung mit der kleinsten Grundstücksgröße von 490 qm zugrundegelegt worden, hier ist die Mindestgrundstücksgröße ausgerichtet auf die bestehenden Verhältnisse auf 490 qm festgesetzt.

Den formulierten städtebaulichen Zielen unterwirft sich auch die nutzungsmäßige Ausweisung der Gebiete. Im gesamten Gebiet soll die Wohnnutzung eindeutig Vorrang haben, so daß hier die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) vorgenommen wurde.

Die in den textlichen Festsetzungen fixierten Einschränkungen bzw. Festlegungen gestalterischer Details der Häuser sollen dazu beitragen, ein regionaltypisches, dem dörflichen Erscheinungsbild verbundenes Ensemble herzustellen, dem sich das Einzelbauvorhaben unterzuordnen hat.

Somit wird die bauliche Einbindung in den Ort gesichert. Ebenso wird die Einbindung in die Landschaft über textliche Festsetzungen geregelt.

So soll eine eindeutige Grenze zur Landschaft, speziell zum Bach im Süden durch Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), die sich südlich der Kläranlage noch ausweitet, erfolgen und außerdem durch die zu bepflanzende größere Abstands- und Ausgleichsgrünfläche am östlichen Rand des Gebietes (Flurstück 19/2) formuliert werden.

2.5 Verkehr und ruhender Verkehr

Insgesamt ist Behnkendorf an das überörtliche Verkehrsnetz über die Kreisstraße 17 von Brandshagen (an der B 96 Greifswald/Stralsund) nach Miltzow bzw. Wittenhagen gut angebunden. Eine Bushaltestelle an dieser Straße liegt in maximal 400 m Entfernung zu den Wohngebieten.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen bereits teilweise erschlossen. Die bestehende Erschließung wird über die als Ringstraße ausgebildete Planstraße A und die als Sackgasse ausgebildete Planstraße B im Inneren ergänzt.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den eigenen Grundstücken zu schaffen. Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum möglich.

2.6 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Da die Versorgungsleitungen in der Gemeindestraße bereits vorhanden sind, ist die Anbindung des Wohngebietes an das Ortsnetz ohne übermäßigen Aufwand sofort zu realisieren. Auch die Abwasserentsorgung wurde zwischenzeitlich durch die neu erstellte Kläranlage innerhalb des Gebietes bereits gesichert.

Anschlußmöglichkeiten an die vorhandene Regenwasserkanalisation bestehen. Ansonsten soll die Oberflächenentwässerung über Versickerung (Mulden/Schächte) erfolgen.

Die Fahrzeuge der Abfallentsorgung werden ausschließlich über die Planstraße A das Gebiet befahren. Für die über die Sackgasse Planstraße B erschlossenen Grundstücke wird eine entsprechende Stellfläche für die Abfallentsorgungsbehälter an der Einmündung zur Ringstraße A zur Verfügung stehen.

Zur Förderung ökologischen Bauens sind Kollektoranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung grundsätzlich zulässig, soweit sie nichtspiegelnd ausgebildet sind.

Der Erschließungsträger ist die Gemeinde Behnkendorf selbst, die Kosten für die Erschließung sind auf ca. 162.000,- DM geschätzt. Rund 121.000,- DM werden über den Erschließungsbeitrag der Anlieger wieder eingenommen. Die restlichen Kosten werden durch die Gemeinde übernommen.

Im Süden grenzt der Graben 7/2 an das Plangebiet, der sich in der Unterhaltungslast des Wasser und Bodenverbandes "Ryck-Ziese" befindet. Aus unterhaltungstechnischen Gründen des Grabens ist ein Streifen von mindestens 5 m an der Böschungsoberkante vorzugsweise an der Nordseite freizuhalten. Gemäß einer Vorortabsprache mit dem Wasser- und Bodenver-

band „Ryck-Ziese“ wird daher an der Nordseite des Grabens westlich des unbefestigten Planweges ein entsprechend 5-Meter-breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den zuständigen Wasser- und Bodenverband festgesetzt. Es wurde jedoch festgestellt, dass östlich des Planweges ein Unterhaltungstreifen aus topographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Bepflanzung nicht möglich ist, so dass hier auf ein entsprechenden Unterhaltungstreifen auf der Nordseite verzichtet werden muss und die Unterhaltungsarbeiten von der Südseite erfolgen werden müssen. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Anregung des Landkreises zu den Belangen der Wasserwirtschaft gem. Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) wird gefolgt durch Umgrenzung des Uferbereiches in einer Breite von sieben Metern landseits der Böschungskante mit der Signatur des Planzeichens 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 „Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“, sofern hiervon Bauflächen betroffen sind, und entsprechender textlicher Festsetzung.

2.7 Kinderspielflächen

In Entfernung von maximal 100 m liegt ein gut ausgebauter großer Kinderspielplatz. Bei den Kleinkinderspielflächen kann, da sie lt. Spielplatzgesetz erst bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern notwendig werden, davon ausgegangen werden, daß ausreichende Spielflächen auf den eigenen Grundstücken vorhanden sein werden. Daher erfolgt keine Ausweisung im Plangebiet.

3 Umweltverträglichkeit

Für die abschließende Genehmigung des B-Plan Nr. 1 – Wohngebiet Groß Behnkenhagen, Gemeinde Behnkendorf, Amt Miltzow wurde Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordvorpommern die Erstellung eines vereinfachten Grünordnungsplanes gefordert.

Die Bauvorhaben sind entsprechend § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und §1 des Landesnaturschutzgesetzes als Eingriff zu beurteilen und werden hiermit entsprechend bearbeitet.

Der Grünordnungsplan als Instrument zur Durchsetzung der Aspekte des Natur- und Umweltschutzes zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, auch im besiedelten Bereich, beinhaltet folgendes:

- Die Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs
- Möglichkeiten und Anregungen zur Minimierung des Eingriffs
- Ein Gestaltungskonzept zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch die, die nicht innerhalb des Planungsgebietes erfolgen
- Ausgleichsbilanzierung nach dem hessischen Modell

Ziel ist es, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt soweit als möglich im Planungsgebiet, bzw. in unmittelbarer Umgebung desselben auszugleichen. Dabei soll sich die mögliche Begrünung ökologisch wie städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Grundsätzlich steht aus landschaftsplanerischer Sicht einer Bebauung dieser Fläche in der vorgeschlagenen Form nichts entgegen.

Das Gebiet des B-Plans Nr.1 „Wohngebiet Groß Behnkenhagen“ liegt nordöstlich der eigentlichen Ortslage Groß Behnkenhagens und stellt ein Bindeglied zwischen ihr und dem ehemaligen Gut dar.

Es erstreckt sich in Ost-/Westrichtung an der Nordseite eines relativ naturnahen Bachlaufs. Insbesondere die Lage an dem Bach ist hier von grosser Bedeutung und entsprechend zu bearbeiten.

Aus Gründen der Umweltverträglichkeit werden in den textlichen Festsetzungen Maßgaben zu Art und Umfang der baulichen Nutzung, der Versiegelung von Flächen und der Anpflanzung von

Bäumen und Strüchern erlassen. Dabei haben diese Maßgaben z.T. auch Schutzfunktionen gegenüber möglichen Emissionen aus den Bereichen Verkehr und Landwirtschaft.

Der vereinfachte Grünordnungsplan ist der Begründung angehängt.

3.1 Immissionen

Bezüglich Schallimmissionen sei gesagt, daß die Kreisstraße als Hauptlärmemittent minimal 40 m von den Baugebieten entfernt liegt und als Puffer in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist, die heute schon zum Großteil als Wall ausgebildet ist; so daß mit einer über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmimmission nicht zu rechnen ist.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden natürlicherweise durch den das Plangebiet begrenzenden Bach von der Wohnbebauung abgegrenzt. Jedoch sind saisonal bedingte Geruchs- und Lärmbelästigungen (Aufbringen von Stalldung; Aussaat-/Erntezeit) nicht auszuschließen. Diese sollen durch Bepflanzungen entlang des Baches und dem anschließenden Grünbereich gepuffert werden und sind ansonsten als ortsüblich anzusehen.

Bei der im Plangebiet vorhandene Kläranlage handelt es sich um eine geschlossene Mundox-Anlage von der, wenn überhaupt nur sehr geringe Emissionen im Bereich der Schächte, bzw. bei Reinigungs- und Wartungsarbeiten ausgehen können. Der Abstand zur geplanten Bebauung beträgt minimal 12 Meter.

3.2 Versiegelung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflußbeiwert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

3.3 Öffentliche und private Grünflächen

Die hier vorzunehmenden Anpflanzungen richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten, d.h. nach den geologischen und hydrologischen Verhältnissen.

Grundsätzlich sollen Bepflanzungen überwiegend (uneingeschränkte Pflanzbindung bzw. eingeschränkte Pflanzbindung) mit einheimischen, standortgerechten, laubwerfenden Gehölzen erfolgen.

3.3.1 öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen erfüllen verschiedene Funktionen:

- sie bilden einen lesbaren und erlebbaren Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft
- sie sind ein erster Schritt zur Biotopvernetzung in einer stark ausgeräumten Agrarlandschaft, in der sich jedoch immer wieder "Inselbiotope" finden (Sölle, Feldholzinseln), die auf diese Weise verbunden werden können.
- sie dienen dem Schutz vor Immissionen aus der Umgebung (Verkehr, Landwirtschaft)

Im Plangebiet werden verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen. Diese dienen als Pufferzone zwischen divergierenden Nutzungen, im vorliegenden Fall zwischen Wohnen und intensiver Landwirtschaft, und sind gleichzeitig als Ausgleichsflächen im Sinne von § 8 a BNatSchG anzusehen.

Für diese Bereiche wird ein Pflanzgebot mit uneingeschränkter Pflanzbindung erlassen, welches beinhaltet, daß hier laut beigefügter Pflanzliste standortgerechte, einheimische, laubwerfende Gehölze gepflanzt werden müssen. Bestehende Bepflanzungen, wie Hecken, Bäume und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und weiter zu entwickeln.

- Flächen nördlich des Bachlaufs: Da eine Bepflanzung zwischen Gräben und privaten Grundstücken nicht möglich ist (Bewirtschaftung Bachlauf, muss hier der Frischwiesencharakter erhalten bleiben)
- Raumbildende Gehölze - Auch die Bepflanzungen innerhalb der Ortslage, im öffentlichen Bereich fallen unter die uneingeschränkte Pflanzbindung. Hierzu gehören raumbildende Gehölze im Straßenraum - Auf dem Seitenstreifen entlang der Planstraßen A und B sind im Abstand von 15-20 m ein Baum als Hochstamm (mind. 3x v.) mit Ballen zu pflanzen. Dabei werden entlang der Planstraßen A und B *Crataegus carrierei* (Apfeldorn) und im Kreuzungsbereich *Sorbus aucuparia* (Eberesche) zum Einsatz kommen.
- Feldgehölze/Hecken – die anzupflanzenden Hecken sind gemäß Pflanzschema im Grünordnungsplan 5-reihig zu pflanzen. Dabei wird pro m² 1 Strauch und in regelmäßigen Abständen ein Klein- oder Großkroniger Baum gemäß Pflanzliste gesetzt.

Feldahorn (*Acer campestre*); Spitzahorn (*Acer platanoides*); Sandbirke (*Betula pendula*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Winterlinde (*Tilia cordata*); Stieleiche (*Quercus robur*); Rotbuche (*Fagus sylvatica*); gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*); Ulme (*Ulmus carpiniifolia*)

Haselnuß (*Coryllus avellana*); Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*); Sanddorn (*Hippophäe rhamnoides*); Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*); Vogelkirsche (*Prunus avium*); Traubenkirsche (*Prunus padus*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*); Faulbaum (*Rhamnus frangula*); Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); Salweide (*Salix caprea*); Oxelbeere (*Sorbus intermedia*); Hundsrose (*Rosa canina*); Brombeere (*Rubus fruticosus*)

- Bestehendes Feldgehölz auf dem Flurstück 19/2 – es ist zu pflegen und zu erhalten bzw. gegebenenfalls standortgerecht zu erneuern.
- Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden im Grünordnungsplan beschrieben und sind durch die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 gesichert.

3.3.2 private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen wird ein Pflanzgebot mit eingeschränkter Pflanzbindung erlassen. Dies betrifft vor allem die mögliche Grundstückseinfriedung mittels einer Hecke - diese soll in jedem Fall aus ortsüblichen Laubheckengehölzen hergestellt werden.

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Für die Grundstücke an sich gilt, daß eine Bepflanzung zu einem überwiegenden Teil mit einheimischen, standortgerechten Laub- und Obstgehölzen erfolgen soll.

Völlig versiegelte Flächen im Bereich der Außenanlagen sind nicht zulässig.-Eine Befestigung kann nur in Form von Pflaster/Platten mit hohem Fugenanteil und wassergebundenen Decken erfolgen um zu gewährleisten, daß Regenwasser weitestgehend versickern kann und nicht mittels Kanalisation abgeführt werden muß.

4 Festlegungen des B-Planes

4.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

- § 1 textl. Festsetz. Dem beabsichtigten ländlichen Wohncharakter entsprechend, werden die Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Hiermit wird ein Vorrang der Wohnnutzung an diesem Standort planungsrecht-

lich festgeschrieben. Entsprechend der ländlichen Eigenart sind nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind neben den im § 4 Abs. 3 aufgelisteten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da diese Gebiete einer Schutzbedürftigkeit unterliegen, sind Räume für selbstständig Tätige nur ausnahmsweise zulässig, da eine Beschränkung auf einen bestimmten Wohnflächenanteil auf der Grundlage des § 13 BauNVO rechtlich nicht möglich ist, soll so der Nutzungsschwerpunkt und die „Wohnartigkeit“ der betroffenen WA-Gebiete gesichert werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihrer mangelnden Gebietstypik und der damit verbundenen Gebietsunverträglichkeit aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

Durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl auf max. 1 Wohnung pro Gebäude wird die Entstehung von über die zulässige Eigenentwicklung von Wohnungseinheiten hinausgehende Zahl gebremst. Da dies jedoch nicht ausreicht um die Einhaltung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten zu gewährleisten, wird entsprechend der vorhandenen Parzellierung eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Wichtig für die Zulässigkeit der Nutzungen in allen Baugebieten ist der für den Einzelfall anzuwendende § 15 der Baunutzungsverordnung „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“:

„(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

§ 2 textl. Festsetz. Durch die Festsetzung der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit nicht höher als 0,50 m über der senkrecht in kürzester Entfernung gelegenen Verkehrsfläche soll das Erscheinungsbild der Siedlung sich an die topografischen Verhältnisse anpassen und auch optisch die Eingeschossigkeit gewährleistet werden, um die Einfügung in das Ortsbild zu sichern.

§ 3 textl. Festsetz. Entfällt, da die Erschließung bereits abgeschlossen ist

§ 4 und 5 textl. Festsetz. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Daher wird im Plangebiet die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Regenwasser) als Maßnahme zur Grundwasserneubildung festgeschrieben und partielle Baum- und Strauchpflanzungen ausgewiesen.

§ 6 textl. Festsetz. Die ausgesprochenen eingeschränkten und uneingeschränkten Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Gärten und auf dem Grünstreifen.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere

die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

4.2.1 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Das jeweilige Spektrum der Zulässigkeiten ist relativ groß gefaßt, da eine Einengung des Bauherren nicht beabsichtigt und auch da das jetzige Ortsbild keine strikte Einheitlichkeit aufweist, dennoch sollen hier zumindest die besonders auffälligen Farben und Formen ausgeschlossen werden, die dem Ortsbild auch bisher fremd sind.

§ 7 textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Dachformen in den B-Plan aufgenommen. Außerdem sind für Garagen bzw. Carports gestalterische Vorgaben erarbeitet worden, insbesondere sind für den Fall dass Garagen oder Carports an der jeweilig angrenzenden Grundstücke aneinandergesetzt werden, diese gemeinschaftlich zu gestalten.

§ 8 textl. Festsetz. Auch die Festlegungen für die Einfriedungen in Höhe und Material dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild.

Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Farbtöne werden folgende RAL-Farben zur Orientierung und Empfehlung angegeben:

Für die hellen, natürlichen Farbtöne		Für die natur- bis ziegelroten Farbtöne	
RAL 7035	Lichtgrau	RAL 2001	Rotorange
RAL 7044	Seidengrau	RAL 3011	Braunrot
RAL 9001	Cremeweiß	RAL 3013	Tomatenrot
RAL 9002	Grauweiß	RAL 3016	Korallenrot
RAL 9018	Papyruseiß	Ral 3009	Oxidrot
RAL 1013	Perlweiß		
RAL 1014	Elfenbeinweiß		
RAL 1015	Hellelfenbein		

4.2.2 Hinweis

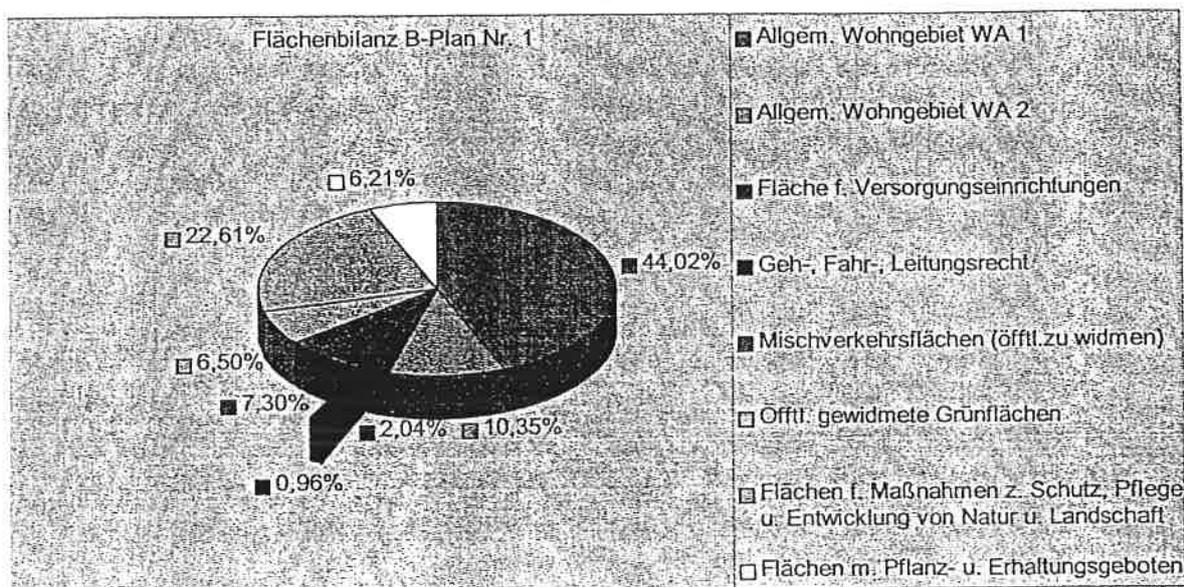
Belange der Bodendenkmalpflege Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren entsprechend wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde z.B. aus slawischer Siedlungszeit auftauchen sollten.

5 Flächenbilanz

Da von der Ausweisung des neuen Baugebietes im wesentlichen ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind, ist eine Ausweisung von Ausgleichsflächen gem. §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) normalerweise nicht notwendig. Über die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und raumbildenden Gehölzen, sowie der Sicherung von bestehenden Gehölzen wird aber ein wesentlicher Beitrag zur Umweltvorsorge geleistet. Um eine Bepflanzung des Gebietes mit ortstypischen Gehölzen sicherzustellen, wird im B-Plangebiet ein Pflanzgebot gemäß beigefügter Pflanzliste ausgesprochen.

Die Flächenbilanz für das B-Plangebiet weist folgende Bilanz aus:

Flächenbilanz B-Plan Nr. 1:	Fläche in ha:	Gesamt in ha:	Anteil in %:	Gesamt in %:
Allgem. Wohngebiet WA 1	1,6230 ha	2,0045 ha	44,0%	54,4%
Allgem. Wohngebiet WA 2	0,3815 ha		10,3%	
Fläche f. Versorgungseinrichtungen	0,0751 ha	0,3045 ha	2,0%	2,0%
Geh-, Fahr-, Leitungsrecht	0,0353 ha		1,0%	
Mischverkehrsflächen (öfftl.zu widmen)	0,2691 ha	1,3025 ha	7,3%	8,3%
Öfftl. gewidmete Grünflächen	0,2398 ha		6,5%	
Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft	0,8336 ha	1,3025 ha	22,6%	35,3%
Flächen m. Pflanz- u. Erhaltungsgeboten	0,2291 ha		6,2%	
Plangebiet	3,6866 ha		100,0%	



Es wird ein Ausgleich in Höhe von 97 % erreicht (siehe Biotopwertberechnung nach dem hessischen Modell in der Anlage 1)

Die Flächen wurden im verwendeten CAD Programm ermittelt und überprüft, eine Belegskizze der Berechnung mit der Zuordnung der Flächen ist in der Anlage 2 beigefügt.

6 Rechtsgrundlagen und Literatur

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 1466));
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.199 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 30. April 1998;
- Fickert, Hans Carl: Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes und ergänzender Rechts- und Verwaltungsvorschriften von Hans Carl Fickert und Herbert Fiseler, 9. teilw. Neubearb. und erw. Aufl., Stuttgart, Berlin, Köln 1998)
- Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 1997

Behnkendorf, den ^{27.04.}.....2001




.....
Der Bürgermeister

