
Gemeinde Brandshagen

Bebauungsplan Nr. 1

Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Brandshagen**
Kreis Nordvorpommern

Planung: **OLAF**
Büro für
Ortsentwicklung,
Landschafts- und
Freiraumplanung

Auf den Hörnern 7
18519 Brandshagen
Tel.: 0 38 328 / 65 7 35
Fax: 0 38 328 / 65 7 34
e-mail: info@olaf.de

Stand: 5. März 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	2
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	2
4.1	Städtebauliche Konzeption	2
4.2	Art der baulichen Nutzung	3
4.3	Maß der baulichen Nutzung	3
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
4.5	Äußere Gestaltung	3
4.6	Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung	3
4.7	Öffentliche Grünflächen	3
4.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
4.9	Verkehrliche Erschließung	4
4.10	Ver- und Entsorgung	4
4.11	Immissionsschutz	4
4.12	Schutz von Natur und Landschaft	4
4.13	Gewässer	4
4.14	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	5
4.15	Städtebauliche Daten	5
4.16	Kosten	5

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Brandshagen westlich der Niederhöfer Straße und nördlich der Dorfstraße. Er umfaßt in der Gemarkung Woltershagen die Flur 1 mit den Flurstücken 36/1-36/3, 37/1-37/3, 38/1-38/3, 39/1-39/3, 40/1-40/50, 62/2, 62/4-62/34, 62/36,62/37 und in der Gemarkung Middelhagen die Flur 2 mit den Flurstücken 1/2, 1/6-1/42, 1/44-1/88, 1/93-1/102.

2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 28.8.1990 gefaßt. Am 16.03.1994 wurde der Bebauungsplan mit Maßgaben und Auflagen durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.

Die Bekanntmachung der Satzung und der Erteilung der Genehmigung erfolgte jedoch ohne eine Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben.

Bei den textlichen Festsetzungen wurden mehrere Änderungen beschlossen.

Die Gemeindevertretung von Brandshagen hat am 16.05.2000 beschlossen, den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Brandshagen“ gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs werden die Grundzüge des Entwurfs des B-Plans Nr. 1 „Wohngebiet Brandshagen“ nicht berührt.

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 wird jedoch das Verfahren nach § 3 Abs. 3 BBauG erneut durchlaufen.

Der Zweck entspricht dem § 8, der Inhalt dem § 9 des BauGB.

Der Plan wird nach § 10 BauGB beschlossen.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 soll der Bebauungsplan der aktuellen Situation im Baugebiet angepaßt werden, um für die Gemeinde Brandshagen und die Bewohner des Baugebietes eine rechtssichere Plangrundlage zu haben.

Die Gemeinde Brandshagen liegt im Ordnungsraum der Hansestadt Stralsund mit einem Siedlungsschwerpunkt im Bereich Wohnen. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum mit ca.160 WE wird der Eigenbedarf und der Wohnraumbedarf für Zuzügler aus dem Ordnungsraum und außerhalb liegenden Räumen für einen Zeitraum von ca. 8 Jahren seit Beginn der Erschließung 1994 gedeckt.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet soll als ein ländlich geprägtes Wohnbaugebiet mit frei stehenden Wohnhäusern entwickelt werden. Die Grundstücke haben bis auf den Bereich der Bredenbecker Straße eine Mindestgröße von ca. 800m².

Im Bereich der Bredenbecker Straße wurden Doppelhäuser errichtet, die von ihrer Ausrichtung her eine klare räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebietes nach Westen und Südwesten darstellen.

Die Erschließung erfolgt überwiegend durch eine ringförmige Straßenführung.

Ein separates Fußwegenetz ermöglicht eine innere fußläufige Erschließung zwischen den Straßenverkehrsflächen.

Am nördlichen und westlichen Siedlungsrand wird das Wohnbaugebiet eingegrünt, damit es besser in die freie Landschaft eingebunden ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend des Bedarf der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß §4(3) BauNVO können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO wird die Geschoßflächenzahl mit 0,3 und die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoß zulässig.

Damit sich die Bebauung den leicht bewegten topographischen Verhältnissen anpasst, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Höhenlage um das Maß der natürlichen Steigerung zu vermehren oder zu vermindern.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um den Charakter eines aufgelockerten Siedlungsbildes zu erhalten ist nur eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Doppelhäuser wurden im Bereich der Bredenbecker Straße realisiert.

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

Damit der öffentliche Straßenraum in Verbindung mit den Vorgartenbereichen einen breiten großzügigen Eindruck vermittelt, dürfen die Baugrenzen entlang der Straßen "Bredenbecker Straße", "Strandstraße", "Kormoranweg", "Sundblick" und "Boddenring" durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. §12 BauNVO nicht überbaut werden.

4.5 Äußere Gestaltung

Aufgrund der vielfältigen Gestaltung der vorhandenen Gebäude werden keine gestalterischen Festsetzungen mehr getroffen.

4.6 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Im südlichen und im nördlichen Teil des Bebauungsplans liegen in zentraler Lage je eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz.

4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum ersten Entwurf des Bebauungsplans Nr.1 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1 wurde mit Schreiben vom 28.03.1994 hergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in den nördlichen und westlichen Randbereichen des Bebauungsplans durchgeführt worden. Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die bereits im Straßenraum gepflanzten Bäume werden als zu erhaltende Bäume dargestellt.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Niederhöfer Straße mit den Zufahrten Strandstraße, Kormoranweg und Boddenring erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Gemeinde hat den Bereich des allgemeinen Wohngebietes als Zone dreißig ausgewiesen. Die Sichtdreiecke an der Niederhöfer Straße sind für die Annäherungssicht ausgelegt. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Fußgängerweg. Die Spielplätze werden über Fußwege erschlossen. Der Fußweg, der vom Kormoranweg zur Löschwasserenntnahmestelle führt hat die zusätzliche Zweckbestimmung als Zufahrt für Löschfahrzeuge.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Rewa, die EWE und die e.dis mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom voll erschlossen worden. Das Abwasser wird zum zentralen Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Miltzow gepumpt. Der vorhandene Teich im Süden des Plangebietes ist als Löschwasserenntnahmestelle ausgewiesen.

4.11 Immissionsschutz

Im allgemeinen Wohnbaugebiet ist die Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerblichen Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass in deren Einwirkungsbereich die zulässigen Lärm-Immissionswerte gemäß TA-Lärm vom 26.08.1998 nicht überschritten werden.

4.12 Schutz von Natur und Landschaft

Der Teich im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Soll, der ein nach § 20 LNatG-MV geschütztes Biotop ist. Die im Randbereich stehenden Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

4.13 Gewässer

Der vorhandene Teich im südlichen Teil des Plangebietes ist als Wasserfläche dargestellt. Er nimmt das Oberflächenwasser des Wohngebietes auf. Eine Einleitgenehmigung liegt vor.

4.14 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen für den Bebauungsplan sind abgeschlossen. Alle öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Eigentum der Gemeinde Brandshagen. Die Wohnbauflächen sind im privaten Eigentum. Eine Katastervermessung hat stattgefunden.

4.15 Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet umfasst 15,2044 ha
davon sind

allgemeines Wohngebiet	6,9787 ha
Gebäudeflächen	2,9909 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,6457 ha
Öffentliche Grünflächen	0,2241 ha
Wasserfläche	0,4500 ha
Verkehrsflächen	1,9150 ha

4.16 Kosten

Die Kosten der Erschließung wurden von einem Erschließungsträger getragen. Für die Gemeinde Brandshagen entstehen keine weiteren Kosten, da die Erschließung und die Bebauung des Bebauungsplangebietes abgeschlossen ist.



Ackermann
Bürgermeister

