

Begründung

zu dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Alt Rehse/Kreis Waren

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde zwischen den Straßen nach Penzlin und Wustrow und der künftigen Gemeindegrenze. Diese ist an dieser Stelle identisch mit der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 164/2.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 soll eine geordnete Bebauung für das Plangebiet nach §§ 30 - 33 BauGB gewährleistet werden. Die Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Alt Rehse wird geprägt durch eingeschossige Fachwerkhäuser mit Schilfdächern, die in den Jahren 1934/35 errichtet wurden.

Nach den städtebaulichen Festlegungen der Gemeinde sollen in diesem Kernbereich auf den wenigen noch vorhandenen Standorten Wohnhäuser gleicher Bauweise gebaut werden.

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes sollen weitere Wohnflächen im westlichen und südwestlichen Randbereich der Gemeinde entstehen.

Dies ist einmal von der günstigen Wohnlage und zum anderen dadurch bestimmt, daß die Gemeinde dort über Landeigentum verfügt bzw. bald verfügen wird.

Da die Einbindung dieser Wohnbauflächen in den Innenbereich der Gemeinde über eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aus rechtlichen Erwägungen nicht erreichbar ist, andererseits die Gemeinde den dringenden Wohnbaubedarf nachkommen will, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Hinweis auf § 8 Abs. 4 Bau ZVO notwendig.

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 1 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 12 Ein-Familien-Häuser.

3. Städtebauliche Unterlagen

Für die Gemeinde Alt Rehse mit den Ortslagen Wustrow und Neu Wustrow liegt der Entwurf eines Flächennutzungsplanes vor. Dazu liegen auch Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde vom 14. 05. 1991 und des Landratsamtes Waren/Müritz Dezernat IV vom 11. 07. 1991 vor.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 1 fügt sich in die vorliegende Flächennutzungsplanung ein.

Abstimmungen zur Beplanung des betroffenen Gebietes wurden mit dem Amt für Regionalplanung in Neubrandenburg und mit dem Landratsamt Waren/Müritz bereits durchgeführt. Der beabsichtigten Einbeziehung der Wohnbaufläche in den Innenbereich der Gemeinde über eine Satzung nach § 34, Abs. 4 BauGB wurde nicht zugestimmt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

4. Technische Grundlagen des vorzeitigen Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 diente ein aktueller Vermessungsplan vom August 1991 sowie amtliche Planunterlagen des Grundbuch- und Katasteramtes Waren/Müritz.

Das Bebauungsgebiet wird im südwestlichen Bereich durch die Schutzzone II des vorhandenen Wasserwerkes begrenzt. Dazu liegt die Standortstellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neustrelitz, Abteilung Wasserwirtschaft vom 30. 07. 1991 und vom 11. 09. 1991 vor. Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 164/2 befinden sich noch Kleingärten auf Pachtbasis. Auf dieser Fläche sollen im Einvernehmen mit den derzeitigen Pächtern im 2. Bauabschnitt 4 Eigenheime gebaut werden.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Grund und Boden in dem zur Überplanung anstehenden Gebiet (Flurstück 164/2) ist zu 100 % Eigentum der Gemeinde Alt Rehse. Darüber liegt der Grundbuchauszug Nr.37 v. 28.8.91 der Gemeinde Alt Rehse vor. Für das Flurstück 164/2, Flur 2 der Gemarkung Alt Rehse liegt eine Teilungsgenehmigung des Landratsamtes Waren/Müritz, Dezernat IV/Bauamt vom 02.09.1991 vor.

6. Geplante Bebauung

In dem Bebauungsplangebiet sind nur Ein-Familien-Häuser in offener Bauweise zugelassen. Mit den Festsetzungen zur Satzung soll eine dem Gesamtbild der Gemeinde und der Landschaft angepaßte Gestaltung erreicht werden.

7. Schallschutzmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet sind besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Straße nach Wustrow liegt in einem Hohlweg mit einer über 3,- m hohen Böschung zur geplanten Wohnbebauung. An der Böschungskante befindet sich eine dichte Hecke. Damit ist eine ausreichende Abschirmung gegen Verkehrslärm gegeben. Außerdem wird diese Straße nur selten befahren. Auf der anderen Straße nach Penzlin ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ebenfalls mit geringer Lärmbelastigung zu rechnen.

8. Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird verkehrsmäßig an die nach Penzlin führende Straße angeschlossen. Die Erschließungsstraße wird 4,0 m breit mit einseitigem Fußweg ausgebildet, der im Ausnahmefall (Vorbeifahrt LKW und PKW) befahren werden kann.

Die Straße ist vorübergehend eine Sackgasse. Nach der Erschließung des 2. BA wird sie weitergeführt und nördlich an die Straße nach Penzlin angebunden.

Die Fahrgeschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt.

PKW-Stellplätze einschl. für Besucher befinden sich auf den Grundstücken.

Nach Fertigstellung des 2. BA wird der Wendehammer öffentlicher Parkolatz.

9. Grünflächen/Spielplätze

Grünflächen befinden sich südwestlich der Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone II sowie um die vorhandene Kiesgrube herum.

Innerhalb der Kiesgrube sollen Spiel- und Sportflächen hergerichtet werden.

10. Versorgungs-, Entsorgungsanlagen und Müllbeseitigung

10.1. Trinkwasserversorgung

Die geplanten Eigenheime können problemlos an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden, die vom Wasserwerk zum Dorf entlang der Straße nach Wustrow verläuft.

Über diese Leitung sowie über den Feuerlköschteich im Dorf wird der Feuerlöschwasserbedarf abgesichert.

10.2. Schmutzwasserleitung

Das Abwasser der geplanten Eigenheime wird über einen Pumpschacht zur Abwasseranlage der Bundeswehr in Alt Rehse geleitet.

Die Abstimmung dazu erfolgte am 08. 08. 1991 (Niederschrift der Neubrandenburger Wasser-AG vom 08. 08. 1991).

In absehbarer Zeit wird das gesamte Abwasser der Gemeinde über eine Verbundleitung zur zentralen Kläranlage nach Neubrandenburg geleitet (mit dem Bau der Leitung östlich des Tollensesees wurde begonnen).

10.3. Regenwasserableitung

Das Oberflächenwasser von Straßen und befestigten Hofflächen ist zu fassen und abzuleiten. Das Regenwasser der Dachflächen sollte zur Bewässerung aufgefangen oder über das Regenwassernetz der Verkehrsflächen abgeleitet werden.

10.4. Stromversorgung

Für die Energieversorgung mit Strom ist das Energieunternehmen EMO zuständig. Nach Vorabsprachen ist der Anschluß der geplanten Eigenheime an das vorhandene Netz möglich.

10.5. Telekom

In der Gemeinde Alt Rehse sind Anlagen der Deutschen Bundespost, Telekom vorhanden.

Inwieweit eine Versorgung der geplanten Eigenheime derzeit möglich ist, muß noch abgestimmt werden. Die Trasse für die zu verlegenden Telekomleitungen befindet sich im Gehweg.

10.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung der Gemeinde Alt Rehse erfolgt auf vertraglicher Grundlage durch die Müllabfuhr Waren/Müritz. Damit ist die Müllentsorgung der geplanten Eigenheime gesichert.

11. Baukosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Erschließung werden mit rund 350.000,-- DM geschätzt. Fördermittel sind noch nicht beantragt. Ohne Betrachtung von Fördermitteln erfolgt die Finanzierung wie folgt:

- Straßenbau und Straßenbeleuchtung	10 % Gemeinde 90 % Bauherren
- Ver- und Entsorgung	30 % Versorgungsträger 70 % Bauherren

Alt Rehse, den _____
Theil
Bürgermeister

Landschaftspflegerischer Begleitplan

zum

vorzeitigen Bebauungsplan Nr.1

Wohngebiet

ALT REHSE KREIS WAREN/M.

Landschaftspflegerischer Begleitplan
zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1
Wohngebiet Gemeinde Alt Rehse, Krs. Waren/Müritz

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Neubrandenburg, 20. Febr. 1992

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangssituation
 - 1.1 Planungsanlaß
 - 1.2 Zustandsbeschreibung des Planungsgebietes
- 2. Ziele der Grünordnung
 - 2.1 Allgemeine Ziele und Aufgaben des Grünordnungsplanes
 - 2.2 Ziele für das Bearbeitungsgebiet
- 3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB § 9
 - 3.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
 - 3.2 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - 3.3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - 3.3.1 Artenauswahl
 - 3.4 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
 - 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4. Aussagen zur Flächenbilanz und zum Eingriff auf Natur und Landschaft
 - 4.1 Flächenbilanz der geplanten Maßnahme
- 5. Übersichtsplan

1. Ausgangssituation

1.1 Planungsanlaß

Im Süd-Westen der Gemeinde Alt Rehse soll auf dem Gelände Flur 2 Flurstück 164/2 ein kleines Wohngebiet mit 8 (im Endausbau 12) Eigenheimen entstehen. Die Gemeinde will mit dieser Maßnahme einen Beitrag zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs leisten. Auf der Grundlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan wurde ein vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 für dieses Gebiet erarbeitet.

1.2 Zustandsbeschreibung des Plangebietes

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha. Davon werden z.Zt. ca. 1,1 ha Unland als Viehweide genutzt. Ca. 0,4 ha sind eine stillgelegte Sandgrube, ca. 0,1 ha sind bebaut und ca. 0,6 ha werden als Kleingärten und Flächen zur individuellen Tierhaltung genutzt. Außer einer spärlichen Bepflanzung der Kleingärten und einer Hecke entlang der Straße nach Wustrow gibt es auf der Fläche keinen Baum- und Strauchbestand.

Das Gelände fällt in süd-westlicher Richtung ab (ca. 10 %). Die vorhandenen Geländehöhen liegen lt. Vermessungsplan bei 48,00 bis 60,00 m über HN.

2. Ziele der Grünordnung

2.1 Allgemeine Ziele und Aufgaben des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan ist als Ergänzung zum Bebauungsplan in vielen Fällen erforderlich, um die geplanten Maßnahmen der Freiflächengestaltung, die Gestaltung des Orts-

und Landschaftsbildes, die Verbesserung der Umweltbedingungen sowie die Möglichkeiten der Nutzung der Anlagen für Freizeit und Erholung besser darzustellen. Grundlage der Ausarbeitung von Grünordnungsplänen ist das BauGB sowie das BNatschG § 8 Abs. (4).

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Bauleitplanung. Seine Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert und erhalten somit volle Rechtskraft.

2.2 Ziele für das Bearbeitungsgebiet

Für das Bearbeitungsgebiet ergeben sich folgende grünordnerische Zielvorstellungen:

- Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen und Freiräume
- Verbesserung der Umweltbedingungen durch Pflanzungen. Es werden heimische Pflanzen verwendet.
- Zuordnung von Grünelementen zu Bauvorhaben
- Abgrenzung des Bebauungsgebietes gegenüber der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB § 9

3.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

sämtliche Grundstücke werden an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden.

Im nordöstlichen Bereich (an der Gebelung der Straßen nach Penzlin und Wustrow) soll die unbebaubare Fläche

als öffentliches Grün durch Anpflanzen von Ziersträuchern und Rasenansaat gestaltet werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich die stillgelegte Sandgrube. Diese Fläche soll als öffentliche Grünfläche angelegt werden. Festgesetzt im Bebauungsplan ist die Anlage eines Spielplatzes. Um die mit Rasen befestigte Spielfläche sollen Bäume gepflanzt werden.

Zum öffentlichen Grün gehören weiterhin Baumpflanzungen entlang der Straße nach Penzlin sowie Strauchpflanzungen an der Böschungskante entlang der Straße nach Wustrow.

3.2 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine 2.400 m² große Fläche, die bereits in der Schutzklasse II liegt und deshalb nicht bebaubar ist. Sie wird von der Gemeinde an die angrenzenden Grundstückseigentümer mit der Auffassung verpachtet, auf der Fläche Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Fläche wird deshalb im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist als Abgrenzung zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Baumreihe zu pflanzen.

Weitere private Grünflächen entstehen auf den privaten Grundstücken durch Anlegen von Grünflächen und Kleingärten.

3.3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

3.3.1 Artenauswahl

Es sind bevorzugt heimische Pflanzenarten auszuwählen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Laubbäume, wie Buchen, Eichen, Ahorn und Birken, zu pflanzen. Die vorhandene Hecke entlang der Straße nach Wustrow ist durch weitere Weißdornstrauchanpflanzungen zu verlängern.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind natürlich Ziersträucher und ähnliche Anpflanzungen möglich. Außerdem sollten zwischen den Grundstücken soweit wie möglich Hecken als Abgrenzung angepflanzt werden.

3.4 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das nicht verunreinigte Regenwasser soll soweit wie möglich versickern. Das verunreinigte Regenwasser der befestigten Straßen und Garagenvorplätze ist abzufangen und über eine Regenwasserleitung abzuleiten.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt außerhalb des Plangebietes in einen Graben, der unter Umgehung des Wassergewinnungsgebietes an das vorhandene Grabensystem mündet.

Bautechnische Vorkehrungen zum Rückhalt von Verunreinigungen im Regenwasser sind zu treffen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei den durchzuführen Bauarbeiten ist der Oberboden
entsprechend DIN 18915 zu sichern.

4. Aussagen zur Flächenbilanz und zum Eingriff auf Natur und Landschaft

4.1 Flächenbilanz der geplanten Maßnahme

Gesamtfläche	ca. 20.200 m ² = 100,00 %
davon	
Verkehrsflächen	ca. 1.580 m ² = 7,82 %
öffentliche Grünfläche	ca. 5.541 m ² = 27,44 %
private Grünfläche	ca. 2.417 m ² = 11,96 %
Wohngrundstück	ca. 10.662 m ² = 52,78 %

Bei einer Grundflächenzahl von max. 0,3 gemäß Fest-
setzung im Bebauungsplan können von den Wohnbauflächen
max. rd. 3.200 m² versiegelt werden.

Somit beträgt der Anteil:

- Grün- und Gartenflächen	= 15.420 m ² = 76,34 %
- überbaute Flächen	= 4.780 m ² = 23,66 %.



Landschaftspflegerischer Begleitplan

Zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1
Gemeinde Alt Rehse Kreis Waren/Müritz