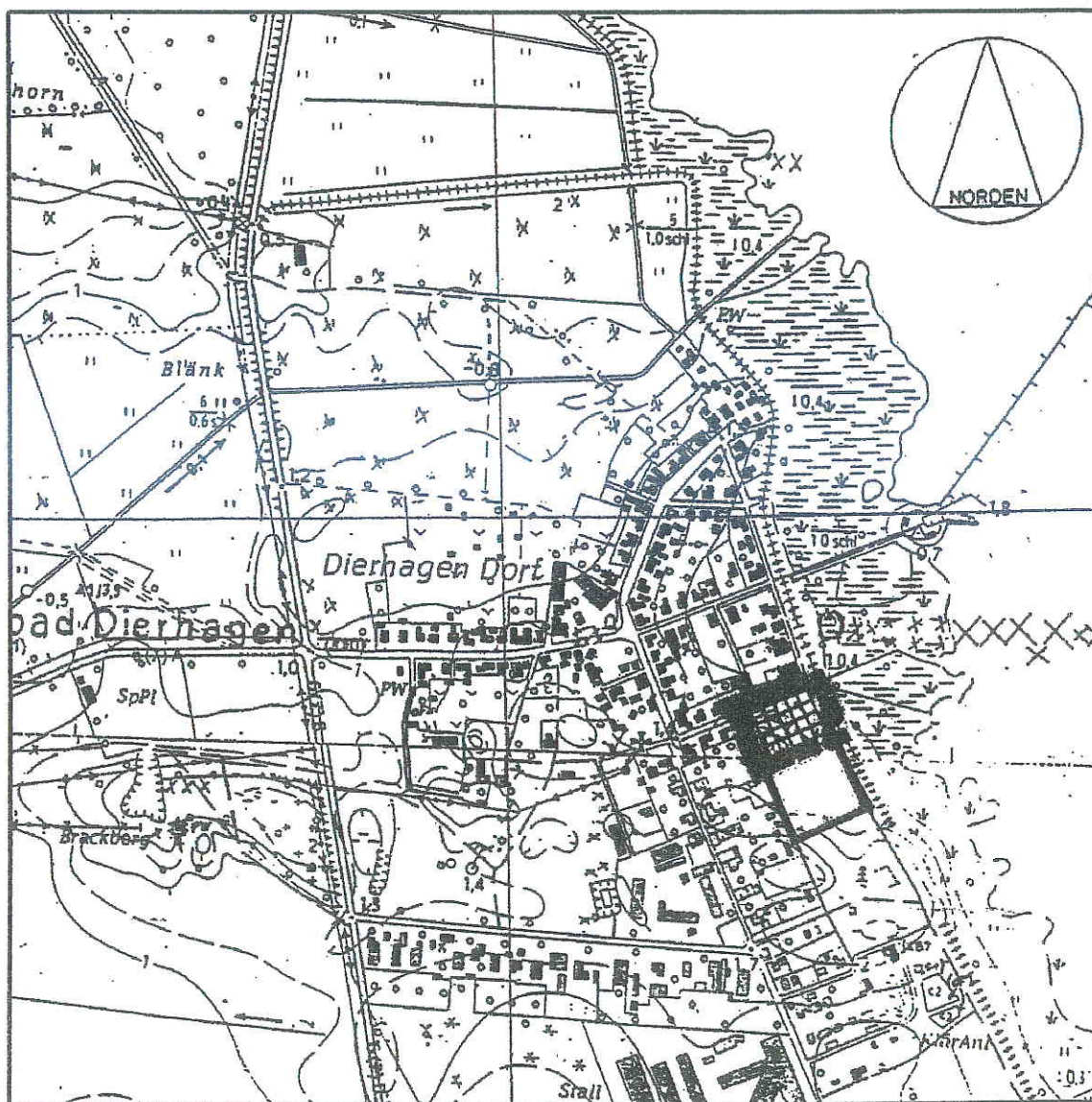


GEMEINDE DIERHAGEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 " AM WÄLDCHEN "

BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-1024822-03
25.04.2002

GEMEINDE DIERHAGEN

Amt Darß-Fischland

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„Am Wäldchen“

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: planen + beraten Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
 Norbert Reimann

Stand: April 2002

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufgabenstellung
3. Räumlicher Geltungsbereich / Planungsgrundlage
4. Situation des Planbereiches
5. Planungskonzeption
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Gestaltung
 - 5.3 Verkehr
 - 5.4 Ökologie/Landschaftsbild
6. Ver- und Entsorgung
7. Denkmalschutz/Pflege
8. Flächenbilanz
9. Kostenschätzung

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1990)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- die Bauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (DVOBl. M-V S. 468, 612), geändert mit Datum vom 28.03.2001.

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Dierhagen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wäldchen“ zu ändern, um den geänderten Anforderungen an die Infrastruktureinrichtungen des Ortes gerecht zu werden. In diesem Zuge zu verkleinernde öffentliche Flächen sollen der privaten Wohnnutzung verfügbar gemacht werden und damit der Deckung des lokal vorhandenen Bedarfes nach Wohnraum dienen.

Die Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) hat gem. § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen.

3. Räumlicher Geltungsbereich/Plangrundlage

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch den südöstlichen Rand der „Seestraße“
- im Südwesten: durch den südwestlichen Rand der Straße „Am Wäldchen“
- im Südosten: durch die südöstliche Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück Nr. 262/1)
- im Nordosten: durch den Fußweg am Deich (Verlängerung Wallstraße).

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Dierhagen in der Flur 2. Die exakte Abgrenzung ist dem Plan zu entnehmen.

Plangrundlage ist die amtliche Flurkarte (M. 1:1.000), die auf den Maßstab 1:500 vergrößert wurde. Die seit der Planerstaufstellung aktualisierte Grundstücksaufteilung wurde für den Änderungsbereich nachgetragen.

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes befindet sich am Rande der Ortslage Dierhagen-Dorf – unmittelbar hinter dem Deich. Die derzeit baulich nicht genutzte nördliche Teilfläche sollte für soziale Einrichtungen (Kindergarten, Kindertagesstätte, Seniorentreff) als „Gemeinbedarfsfläche“ vorgehalten werden.

Unmittelbar nördlich befindet sich bereits ein Kindergarten, der der Versorgung der Bevölkerung dient.

Der östliche Teil der „Gemeinbedarfsfläche“ sollte durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet werden und dem Ausgleich für das gesamte Plangebiet des B-Planes Nr. 3 dienen. Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich durchgeführt worden.

5. Planungskonzeption

5.1 Bebauung

Da die soziografische Entwicklung der Gemeinde die Vorhaltung von Gemeinbedarfsflächen der festgesetzten Art nicht mehr erforderlich macht, ist die Aufhebung der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ vorgesehen. Der im Flächennutzungsplan (FNP) in diesem Bereich der Gemeinde dargestellte Kindergartenstandort bleibt mit der nördlich der Verkehrsfläche gelegenen Einrichtung grundsätzlich erhalten. Die mit der FNP-Darstellung beabsichtigte Grundversorgung der Bevölkerung bleibt gewahrt.

Der gesamte Bereich der 1. Änderung des B-Planes soll in drei Teilflächen gegliedert werden und damit eine bedarfsgerechte Nutzung ermöglichen.

Der nordwestlichste Teil entlang der vorhandenen Verkehrsflächen soll analog der Umgebungsbebauung der Wohnnutzung dienen. Dabei ist eine Fortführung der Baustruktur des südlich angrenzenden Teils des Wohngebietes vorgesehen. Somit wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß BauNVO festgesetzt. Andere Nutzungsarten sind nur insoweit möglich, als dies nach § 4 der BauNVO zulässig ist. So können beispielsweise Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Bauform ist die Einzel- und Doppelhausbebauung zur Spezifizierung der offenen Bauweise vorgesehen. Mit der Planzeichnung wird eine Unterteilung in drei Grundstücke von ca. 500 m² Größe ermöglicht.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung maximal eines Vollgeschosses bestimmt.

Die Höhenausbildung der Gebäude wird zusätzlich durch die zulässige Dachneigung sowie die Festschreibung der maximalen Höhenlage über den Straßenkronen begrenzt.

Im neuen Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 fixiert. Dadurch ist auf den Grundstückspartellen die gleiche Ausnutzbarkeit wie unmittelbar südlich angrenzend möglich.

Die Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 4,0/5,0 m Abstand gehalten werden. Der größere Abstand

zur Seestraße berücksichtigt das Erscheinungsbild des gesamten Straßenraumes und schafft eine angemessene Großzügigkeit für eine der Hauptachsen des Ortes.

5.2 Gestaltung

Der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ist nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt, der eine gewisse Vereinheitlichung des Siedlungsgebietes erzeugt, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer gewährt.

Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung als Satteldach mit einer Neigung von 35 – 45° festgesetzt.

5.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Seestraße und die Straße Am Wäldchen gewährleistet. Die zusätzliche Belastung für das vorhandene Wohngebiet kann angesichts der sehr geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten als unbedeutend bezeichnet werden, zumal die geplante Gemeinbedarfseinrichtung dafür entfällt.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke kann von den bezeichneten Verkehrsflächen aus erfolgen, ohne dass Zufahrtsbereiche gesondert fixiert würden. Die Zufahrt zur Grünfläche (z.B. Sandlieferung) ist nur von der Seestraße aus möglich.

5.4 Ökologie/Landschaftsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen werden müsste. Im Gegenteil wird eine wesentliche Reduzierung der rechtlich zulässigen Versiegelung erreicht.

Die ca. 900 m² große und bereits bepflanzte „Ausgleichsfläche“ bleibt erhalten. An dieser Stelle wird jedoch auf die nicht mehr erforderliche „Gemeinbedarfsfestsetzung“ verzichtet.

Unmittelbar westlich angrenzend entsteht ein großzügiger Spielbereich für den nördlich vorhandenen Kindergarten. Er soll zur besseren Einbindung in die Umgebungsstrukturen allseitig mit Gehölzen eingegrünt werden. Zu den benachbarten Wohnflächen wird zusätzlich eine leichte Aufwallung (Wallhecke) vorgenommen, um eine zusätzliche Abschirmung zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf verwiesen, dass dieser Kinderspielplatz ohne die spezifische Nutzungsfestsetzung Bestandteil der „Gemeinbedarfsfläche“ geworden wäre und somit keine Änderung auf ggf. mögliche Emissionen zu erwarten ist.

Im Hinblick auf die Versiegelung ist jedoch festzustellen, dass sich diese im Bereich der öffentlichen Grünfläche um ca. $(1200 \text{ m}^2 \times 0,3) = 360 \text{ m}^2$ reduziert.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist der Versiegelungsgrad unverändert, da die Grundflächenzahl mit 0,3 GRZ der zuvor festgesetzten entspricht.

Somit entsteht eine rechnerisch positive Kompensationsbilanz, die sich dadurch noch erhöht, dass die im Änderungsbereich vorhandene „Ausgleichsfläche“ durch die benachbarte Grünfläche eine zusätzliche Stärkung erfährt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, zumal die zulässige Wohnbebauung benachbarte Baustrukturen homogen ergänzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Das Schmutzwasser ist in das zentrale Klärwerk einzuleiten. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Es wird angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen ein Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden oder aber es in offenen Mulden/Teichen auf dem Grundstück zurückzuhalten, um Abflussspitzen zu reduzieren.

Die Strom- und Telefonversorgung ist sichergestellt.

7. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Flächenbilanz

	Flächen (Bestand)	Fläche (Planung)	%-Anteil
Gemeinbedarfsfläche	ca. 3.600 m ²	./.	
Ausgleichsfläche	(ca. 900 m ²)	ca. 900 m ²	* 25
Allgemeines Wohngebiet	./.	ca. 1.500 m ²	42
Öffentliche Grünfläche	./.	ca. 1.200 m ²	33
Gesamtfläche	ca. 3.600 m ²	ca. 3.600 m ²	100

9. Kostenschätzung

Zusätzliche Kosten entstehen nur durch die Anlegung der öffentlichen Grünfläche. Diese Kosten können durch die Veräußerung der Grundstücke als Wohnbaufläche finanziell kompensiert werden. Somit sind im Haushalt keine zusätzlichen Mittel bereitzustellen.

Aufgestellt:
Rostock, 11.04.2002
RI/Sc-1024-08

planen + beraten Hahn GmbH R:

