

Ri/Sh-G3A016-4a  
13.01.1995

GEMEINDE DIERHAGEN

Amt Darß-Fischland

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Am Wäldchen"

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: Januar 1995

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufgabenstellung
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
4. Räumlicher Geltungsbereich/Planungsgrundlage
5. Entwickeln des Bebauungsplanes  
aus dem Flächennutzungsplan
6. Situation des Planbereiches
7. Planungskonzeption
  - 7.1 Verkehr
  - 7.2 Bebauung
  - 7.3 Gestaltung
  - 7.4 Ökologie/Landschaftsbild
8. Immissionen/Altlasten
9. Ver- und Entsorgung
10. Denkmalschutz/Denkmalpflege
11. Flächenbilanz
12. Kostenschätzung
13. Verfahrensvermerke

### 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GBL I Nr. 50, s. 929)

### 2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Dierhagen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Wäldchen" aufzustellen, um das bislang nur teilweise erschlossene Gebiet einer intensiveren baulichen Verdichtung zuzuführen. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten sollen der Wohnnutzung sowie dem Gemeinbedarf dienen. Ökologische Belange sollen dabei besonders berücksichtigt werden. Die Baumöglichkeiten sollen der Deckung des dringenden Bedarfes dienen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.1993 gefasst.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem "Allgemeinen Wohngebiet" eine zusätzliche Bebauung im unmittelbaren Anschluß an ein bestehendes Wohngebiet rechtlich zu ermöglichen.

Diese Bebauung soll gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Damit wird dem zunehmend steigenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung getragen.

Die neue Bebauung soll das durch die Lage am Bodden geprägte Landschaftsbild nicht überformen und landschaftsgestaltende Elemente berücksichtigen.

Durch großzügige Festsetzungen sollen den einzelnen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden, um ein vielfältiges Siedlungsbild zu erhalten.

#### 4. 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 das angrenzende Wäldchen
- 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 : 3940), die digitalisiert und auf den Maßstab 1 : 500 vergrößert wurde. Die im Laufe des Planverfahrens aktualisierte Grundstücksaufteilung wurde nachgetragen.

#### 5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan liegt noch nicht vor, deshalb handelt es sich gemäß § 8 (4) BauGB um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den dringenden Wohnbedarf der Gemeinde zu decken.

Das Amt für Raumordnung und Landespflege Rostock steht der Beplanung des Gebietes positiv gegenüber.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Rahmen- und Strukturplan (Entwurf 1992) entwickelt.

#### 6. Situation des Planbereiches

Der Planbereich befindet sich am Rande der Ortslage Dierhagen - Dorf - unmittelbar hinter dem Deich. Die derzeit ungenutzte Fläche ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Nördlich und westlich grenzen bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaute Bereiche an.

Unmittelbar nördlich befindet sich ein Kindergarten.

Südlich des Plangebietes steht ein Kiefernwäldchen. Die Fläche selbst ist nahezu eben und trägt die alte Katasterbezeichnung "Im Seehof".

## 7. Planungskonzeption

### 7.1 Verkehr

Ziel der Planung ist es, unterschiedliche Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes zu integrieren und homogen an den bestehenden Siedlungsbereich anzubinden.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die Seestraße und indirekt über die Wallstraße gewährleistet. Die zusätzliche Belastung für das vorhandene Wohngebiet kann angesichts der geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten als akzeptabel bezeichnet werden. Auch die geplante Gemeindebedarfseinrichtung wird keine großen Verkehrsströme erzeugen.

Die neuen Erschließungsstraßen wurden aus ökologischen Gründen in ihrer Breitenausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. So wird der Sandweg "Am Wäldchen" zu einer 6,75 m breiten Verkehrsfläche ausgebaut. Die beiden abzweigenden Wege werden in 5,0 m Breite errichtet. Der nördliche Weg (Planstraße A) wird dabei mit einer Wendeanlage versehen, die eine Befahrung mit einem zachsigen Müllfahrzeug zulässt. Der südliche Weg (Planstraße B) dient allein der Erschließung der anliegenden Wohngebäude. Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen, deshalb soll ein entsprechendes Verkehrszeichen auf diesen Umstand hinweisen. Die Planstraße B stellt eine zusätzliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Weg am Deich her. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Das Parken soll an unterschiedlichen Stellen innerhalb dieser Flächen möglich sein.

Entsprechend der Richtzahlen für Stellplätze der Musterbauordnung sollen ca. 10 % der Stellplätze zusätzlich als Parkplatz im öffentlichen Raum hergestellt werden. Bei ca. 22 Wohneinheiten x 1 Stpl. ./ 10 % wären dies 2,2 Parkplätze. Unter Berücksichtigung der Kindergarten(etc.)einrichtung sollen jedoch insgesamt mindestens 5 Parkplätze in der Verkehrsfläche am Wäldchen angelegt werden. Darüber hinaus läßt die Seestraße ebenfalls das Parken zu.

### 7.2 Bebauung

Da der überwiegende Bereich des Plangebietes vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird dieser als "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. Um diese Offenheit zu gewährleisten, ist die längste Bauzeile in drei Baufelder unterteilt.

In diesem Bereich ist, als höhenmäßige Staffelung zum Wald, eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Im mittleren Plangebietsteil soll die Bebauung entsprechend der überwiegenden Umgebungsbebauung nur eingeschossig sein.

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

Für den nordwestlichen Plangebietsteil wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese soll als Kindergarten/-tagesstätte und als Seniorentreff dienen. Da ihre bauliche Ausprägung noch nicht festgelegt ist, ist eine maximal 2geschossige Bauweise ohne Dachneigungsbeschränkung zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig.

Im gesamten Baugebiet werden Grundflächenzahlen von 0,3 sowie eine der Zweigeschossigkeit entsprechende Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dadurch ist auf den Grundstückspartellen eine hohe Ausnutzbarkeit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet.

Gleichzeitig sind die Bauwilligen aber auch angehalten, die Versiegelung zu beschränken.

Die Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke. Zu den innenliegenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 3,0/4,0 m Abstand gehalten werden. Zum Fußweg am I hat der Abstand mind. 15,0 m zu betragen.

### 7.3 Gestaltung

Der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ist nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt, der eine gewisse Vereinheitlichung des Siedlungsbildes 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. Im Bereich der Gemeindebedarfsfläche sind Festsetzungen hinsichtlich Dachausformung nicht vorgesehen, um für dieses Sonderbauwerk gestalterische Spielräume offen zu lassen.

### 7.4 Ökologie/Landschaftsbild

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden soll.

Bei der Auswahl der Fläche wurde bereits darauf geachtet, daß ein weniger wertvoller Bereich (ungenutzte Wiese) bebaut wird. Die Bebauung selbst soll, durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen erkennbar, auf engem Raum in kompakter Bauweise erfolgen, um Fläche zu sparen.

Im nördlichen Teil des Gebietes stehen einige einzelne Bäume geringerer Qualität (Birken mit  $D = 20$  - 30, Kastanien mit  $D = 10$ ), die im Zuge der Bebauung möglichst berücksichtigt werden sollten, die wegen ihrer unterdurchschnittlichen Wertigkeit jedoch nicht gesondert festgesetzt werden.

Die wichtigsten Grünelemente liegen nicht innerhalb, sondern unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches.

Dies ist u. a. das südlich angrenzende Wäldchen (überwiegend Kiefern), eine mächtige Eiche ( $D = 100$ ) an der Straße "Am Wäldchen" sowie die Baumreihe ( $D = 30 - 90$ ) auf dem Deich.

Die Bebauung hält mindestens 15,0 m Abstand vom Rand des Wäldchens, so daß durch diese Entfernung ein gewisser Schutz für die bauliche Nutzung besteht. Der Waldbestand wird durch die baulichen Maßnahmen nicht berührt.

Die unmittelbar am Geltungsbereichsrand stehende Eiche soll dadurch in ihrem Bestand gesichert werden, daß im Nahbereich eine ausreichend große Baumscheibe innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche unversiegelt bleibt.

Die Baumreihe bleibt ebenfalls unberührt, da hochbauliche Anlagen einen Mindestabstand von über 15,0 m einhalten müssen.

Die Planung ist insgesamt gekennzeichnet durch das Bestreben zur Eingriffsvermeidung/-minimierung. Deutlich wird dies besonders durch die geringen Straßenbreiten, die nur eine Minimumversiegelung aufweisen.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind Baumbepflanzungen in den Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen (ein großkroniger, heimischer Laubbaum pro 500 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Zudem müssen offene Stellplatzanlagen eingegrünt werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese soll standortgerecht bepflanzt werden.

Für Garagenanlagen wird die Empfehlung zur Dach- und/oder Wandbegrünung gegeben.

Die Fläche nordöstlich des Baufensters der Gemeinbedarfsfläche soll begrünt und gestaltet werden.

Zusätzlich wird eine Fläche in der Gemeinde Dierhagen, Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Teilstück Flurstücke 109/110, mit der Lagebezeichnung "Schwedenschanze" bereitgestellt. Ein Teil dieser Fläche mit ca. 700 m<sup>2</sup> soll als Ausgleich für verbleibende Eingriffe im Plangebiet aufgenommen werden. Diese Fläche ist als Aufforstungsfläche im Flächennutzungsplan (derzeit in Aufstellung) vorgesehen.

Insgesamt wird der durch Vermeidungsmaßnahmen geringe Eingriff innerhalb des Plangebietes durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.

Um eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind die Festsetzungen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Uferzone der Saaler Boddenküste wird durch die geplante Baumaßnahme nicht negativ beeinflusst, es sich bei dem Baugebiet im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage, um eine "große Baulücke" handelt und die Abstände der Bebauung zum Deich sogar noch größer sind als bei der angrenzenden Bebauung.

Das Landschaftsbild wird aufgrund dieser zurückspringenden Einzel- und/oder Doppelhausbebauung nicht überformt, sondern homogen ergänzt. Dafür sorgen auch die vorgenommenen Höhenfestsetzungen.

Die Anlage eines Spielplatzes ist innerhalb des Neubaugebietes nicht vorgesehen, da in der Nachbarschaft ausreichende Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

### 8. Immissionen/Altlasten

Das Plangebiet erfährt derzeit keinerlei nennenswerte Belastungen durch äußere Emissionen.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### 9. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Schmutzwasser ist in das zentrale Klärwerk einzuleiten. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung 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 wird sichergestellt.

### 10. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes 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, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen 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 eventuelle auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

### 11. Flächenbilanz

	Fläche in ha	% Anteil
Allgemeine Wohnfläche	ca. 0,8	57
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,4	29
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,2	14
Gesamtfläche	ca. 1,4	100

12. Kostenschätzung

Verkehrsfläche

ca. 2.000 m<sup>2</sup> Mischverkehrsfläche x 160,00 DM  
(inkl. "Am Wäldchen") = 320.000,00 DM

Schmutzwasserentsorgung

600 x 450,00 DM = 270.000,00 DM

Niederschlagswasserentsorgung

ca. 600 m x 350,00 DM = 210.000,00 DM

Begrünung

9 Bäume à 500,00 DM mit Unterpflanzung = 10.000,00 DM  
 900 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenbepflanzung = 10.000,00 DM  
 700 m<sup>2</sup> Aufforstung = 5.000,00 DM

brutto ca. 825.000,00 DM

Die Erschließungskosten werden auf die entsprechenden Erwerber entsprechend Erschließungsbeit nach BauGB umgelegt.

Für die Erschließung der drei Häuser direkt am Wäldchen, Eigentümer Fam. Junge, ist ein gesonder Vertrag mit der Gemeinde zu vereinbaren.

13. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dierhagen hat der Begründung des Entwurfes am  
zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom  
1.7.95 einschließlich öffentlich ausgelegt. 2

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und ergänzt von der Ge-  
meindevertretung in seiner Sitzung am 25.01.95 als Begründung der Satzung gebilligt.

Dierhagen, den 3.4.95

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Gemeindeverordnetenvorsteher)

Aufgestellt:  
Osnabrück, 13.01.1995  
Ri/Sh-G3A016-4a

D. Wallendorf  
Geschäftsführender Gesellschafter