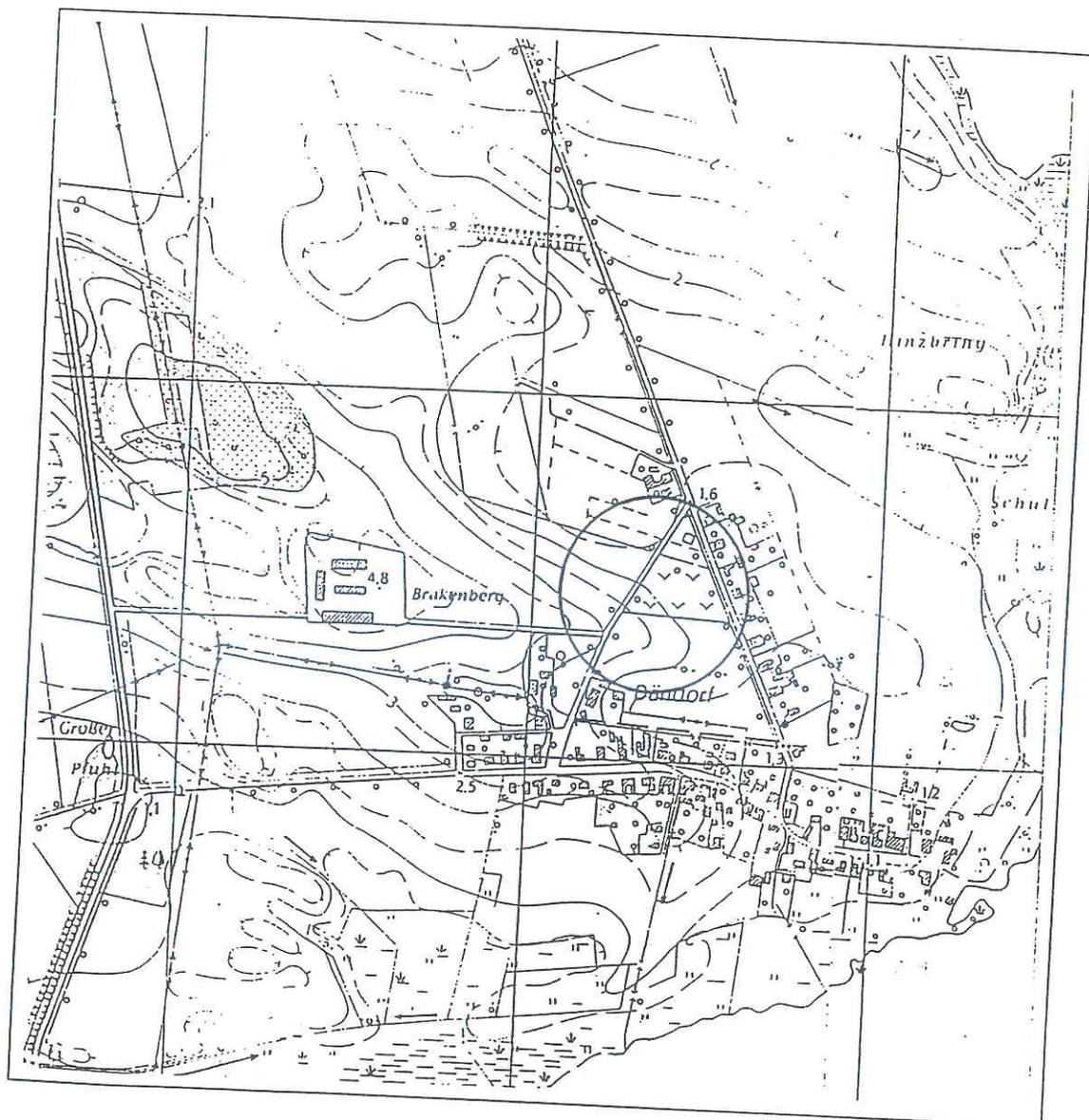


Gemeinde Dierhagen - Kreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Dändorf



BEGRÜNDUNG

Februar 1997

Gemeinde Dierhagen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Dändorf

Gliederung

1. **Verfahrensablauf**
2. **Anlaß der Planung**
3. **Lage des Baugebietes**
4. **Angaben zum Bestand**
5. **Planinhalt**
 - 5.1 Städtebaulich - räumliches Konzept
 - 5.2 Verkehrskonzept
 - 5.3 Grünkonzept
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
6. **Flächenangaben**
7. **Kostenangaben**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Dändorf

1. Verfahrensablauf

Die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 ist der Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung vom Hierbei wird die Zielrichtung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Dändorf weiterverfolgt, in dem zu überplanenden Bereich Wohnbauflächen anzuordnen.

Eine vorgezogene Trägerbeteiligung zu grundsätzlichen Aussagen der Planung wurde bereits im Rahmen des Entwurfes für einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan aufgestellt, da bisher nur der Entwurf des Flächennutzungsplanes vorliegt.

Ein städtebaulicher Vertrag für die Durchführung der Planung / Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Bauherrengemeinschaft und der Gemeinde wird derzeit erarbeitet.

2. Anlaß der Planung

Ein stetig steigender Bedarf an Wohnungen in der Gemeinde, der sich aus ca. 80 Wohnungssuchenden mit einem großen Anteil an Eigenheimbauwilligen aus der Gemeinde ergibt, machte die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes der Gemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Gemeinde Dierhagen kann im Ortsteil Dändorf eine Baufläche ausweisen.

Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist diese betreffende Fläche als Wohnbauland ausgewiesen, so daß die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht.

3. Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplanentwurf liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Dändorf. Er wird begrenzt durch:

- die Wiesenflächen zwischen Dändorf und Dierhagen - Dorf im Norden
- private Grünflächen, Kleingärten und die Straße Neue Reihe im Osten
- im Süden durch die privaten Parzellen von Nr. 72 bis 82
- Wiesenflächen westlich der Dierhäger Straße.

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfes umfaßt ca. 3,4 ha.

Das Baugebiet markiert den Abschluß des bebauten Dorfbereiches in nord-westlicher Richtung.

Der Standort befindet sich in einem Abstand zur Mittelwasserlinie des Saaler Boddens von ca. 500 m auf einer Geländehöhe von + 1,0 bis + 1,5 m HN. Damit ist nach dem Bemessungshochwasserstand von + 1,55 m HN für den Rückstaubereich des Saaler Boddens Hochwasserfreiheit nicht voll gewährleistet. Hochwasserschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und z. Z. auch nicht vorgesehen, so daß bei Ausdehnung von Innenbereichen in hochwassergefährdete Bereiche eigener Hochwasserschutz zu betreiben ist (Erhöhung des Geländes bzw. der Fußbodenhöhe der Erdgeschosse).

4. Angaben zum Bestand

Im östlichen Anschluß an das Plangebiet befindet sich eine zusammenhängende Fläche mit Kleingartenparzellen. Die Gemeindestraße nach Dierhagen - Dorf führt mitten durch das überplante Gebiet. Sie wurde vor einiger Zeit im Belag erneuert. Entlang dieser Straße stehen alleeartig Birken. Die restliche Fläche ist derzeit Ackerland und Wiesenfläche.

Ein einzelnes Grundstück im Norden des Plangebietes ist bebaut und wird bewirtschaftet (Bauernställe).

Im Norden und Westen grenzen offene Ackerflächen an das Gebiet. Im Süden liegen Weideflächen, die unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage Dändorf darstellen.

Von den bestehenden Ackerflächen und den Stallanlagen können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen auf das Wohngebiet einwirken. Diese sind im ländlichen Raum hinzunehmen.

Der direkte Anschluß an bebaute Flächen erfolgt im Osten des Plangebietes.

5. Planinhalt

5.1 Städtebaulich - räumliches Konzept

Im Bebauungsplanentwurf wird entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde Dierhagen als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt:

Alle in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um möglichst Beeinträchtigungen auszuschließen.

Lediglich Ferienappartements bleiben zulässig, um der touristisch interessanten Lage Rechnung zu tragen.

Die Lage und Gestaltung der Gebäude auf 28 Grundstücken soll möglichst ortstypisch festgelegt werden. Charakteristisch ist Straßenrandbebauung mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße in eingeschossiger Bauweise. Im gesamten Plangebiet soll eine Bebauung in der zweiten Reihe durch entsprechende Ausweisung der überbaubaren Fläche verhindert werden.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße erfolgt in allen Bauflächen, so daß der ortsbildprägende Charakter gestärkt wird.

Durch die Festlegung der Traufhöhe bei maximal 3,80 m über dem Gelände der entsprechenden Straße (OK Fahrbahn) kann ein ortstypisches Bild der Baukörper erhalten werden. Der Dachausbau ist entsprechend LBauO M-V gewünscht. Gestalterisch wird einem zu stark aus der Dachfläche herausexpandierenden Dachausbau mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 2,50 m entgegen-gewirkt.

Der Abstand der vorderen Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt durchgehend 5 m, um zum ersten ausreichend Stellfläche vor Garagen zu erhalten und zweitens um eine größere Fläche für einen Vorgarten zu schaffen, der ortstypisch ist.

Im Norden des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde Dierhagen, den Ortseingang neu zu gestalten. Vorgesehen ist auf der einen Straßenseite eine bepflanzte Grünfläche als Ortsrandeingrünung und gegenüber eine Bebauung, die durch eine Hecke eingegrünt wird.

Im gesamten Baugebiete sind Einzelhäuser festgesetzt. Bei den vorgeschlagenen 28 Baugrundstücken ergeben sich max. 32 Wohneinheiten. Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf eine Wohnung je Gebäude, mit Ausnahme der Baufelder Nr. 1 a und 3 a ist beabsichtigt, die ortstypische Bebauung weiterzuführen.

Diese 4 Grundstücke ermöglichen durch ihre große Grundstücksgröße bzw. die günstige Erschließungssituation als Eckgrundstück die Festlegung von 2 Wohnungen je Gebäude.

5.2 Verkehrskonzept

Durch das westliche und nördliche Baugebiet führt die Gemeindestraße zwischen Dändorf und Dierhagen - Dorf. Die Bedeutung dieser Straße ist stark begrenzt, so daß alle Grundstücke, die beidseitig der Straße vorgesehen sind, auch von hier erschlossen werden können. Der derzeitige Ausbau besteht aus der zweispurigen Straße und einem schmalen unbefestigten Randstreifen, auf dem alleearartig Birken stehen.

Vorgesehen ist der Ausbau eines einseitigen Gehweges in einer Breite von 1,75 m (westlich der Straße).

Der östliche Bereich des Baugebietes wird über die Straße Neue Reihe erschlossen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Gemeindestraße.

Der südliche Teil des Baugebietes ist in die Wiesenfläche hineingeplant. Hier bedarf es einer neuen Erschließungsstraße, die so angelegt wird, daß sich eine Verbindung der zwei oben genannten vorhandenen Straßen ergibt. An der neuen Straße ist ebenfalls eine Straßenrandbebauung vorgesehen. Da es sich hier um eine ausschließliche Nutzung der Anlieger handelt, erfolgt der Ausbau als Wohnweg ohne gesonderte Ausweisung eines Gehweges. Parkplätze und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind in der Mischverkehrsfläche zu realisieren.

Die notwendigen Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und Einfriedungen über 0,70 m gemessen über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume mit einem Kronensatz über 2,50 können in den Sichtdreiecken gepflanzt werden.

5.3 Grünkonzept

Aus gestalterischer Sicht ist eine durchgehende Baumbepflanzung aller Straßen geplant. An der ortsverbindenden Gemeindestraße A müssen ergänzende Bepflanzungen von Birken vorgenommen werden.

Die neu geplante Straße B erhält ebenfalls zu beiden Seiten eine Baumreihe, die auf den Grundstücken realisiert werden soll, um einerseits die Kosten zur Herstellung der Erschließungsstraße und andererseits den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten.

Die Straße Neue Reihe hat bereits eine neue Baumreihe auf der westlichen Seite erhalten.

Grünordnerische Maßnahmen

Flächenbedarf:	Baufeld 1 bis 5	28.550 m ²
	öffentliche Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke	1.300 m ²
	Verkehrsflächen	4.150 m ²

a) Bauflächen.

Hierbei handelt es sich derzeit um Ackerland, Intensivgrünland (Wiese) sowie Gartenflächen.

Bei einer GRZ von 0,3 wird eine maximal überbaubare Fläche von ca. 8.560 m² ermittelt. Da davon ausgegangen werden kann, daß nur zwei Drittel dieser Fläche überbaut oder vollständig befestigt wird, ein weiterer Anteil mit wasserdurchlässiger Befestigung versiegelt wird, brauchen nur ca. 92 % der überbaubaren Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden.

b) Grünflächen

Bestimmte Flächen werden nicht als Bauflächen ausgewiesen - der nördliche Ortsabschluß sowie die zu entsiegelnde Fläche der Zufahrt zur westlichen Stallanlage. Beide Flächen werden intensiv bepflanzt, um einen deutlichen Ortsabschluß in Form einer dichten Hecke zu erreichen (festgesetzt als Pflanzgebot).

Kinderspielplatz

Da der Bebauungsplanentwurf eine Ausweisung von maximal 32 Wohneinheiten vorsieht und im Ortsteil bisher kein Spielplatz existiert, wird im Nordwesten des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 350 m² festgesetzt. Um unzumutbaren Lärm zu vermeiden, darf der Platz nicht als Bolzplatz genutzt werden. Über Gestaltungselemente sollte darüber hinaus zum Wohnbereich eine Dämmung vorgesehen werden.

Der Spielplatz ist entsprechend der DIN 18034 Spielplatz mit Freifläche zum Spielen sowie der DIN 7926 Kinderspielgeräte, Begriffe, sicherheitstechnische Anforderung und Prüfung zu errichten.

Zur Erschließung des Kinderspielplatzes ist auf der Parzelle 1 / 4 ein 3m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierüber kann der Kinderspielplatz auch angedient werden, z. B. um den Sand auszutauschen.

c) Verkehrsflächen

Von den ca. 4.200 m² Verkehrsfläche ist ein Anteil von 42 % an versiegelter Fläche schon vorhanden. Es handelt sich dabei um die Gemeindestraße, die vor kurzem neu ausgebaut wurde. Für die noch zu bauende Straße B und notwendige Fußwege entlang der Ortsverbindungsstraße wird als notwendige Ausgleichsfläche berechnet = 2.450 m².

d) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen:

- Es werden Pflanzungen von einheimischen Laubbäumen festgesetzt. Bei Grundstücken über 900 m² müssen 4 Bäume gepflanzt werden - $15 \times 4 = 60$. Bei Grundstücken unter 900 m² müssen 3 Bäume gepflanzt werden - $14 \times 3 = 42$. Zu den 102 Bäumen auf den Grundstücken werden ca. 9 als Ergänzung der Allee im Plangebiet und ca. 10 als Ergänzung der Allee in Richtung Dierhagen - Dorf zugerechnet.
- Der nördliche, der südliche und der westliche Rand des Geltungsbereiches erhalten eine Heckenpflanzung entsprechend dem Pflanzschema, das dem Grünplan beiliegt. In die Hecken sollen ein Teil der zu pflanzenden Bäume integriert werden.
- Es werden außerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen festgelegt.
 - Weiterführung der nördlichen Hecke in das westlich der Gemeindestraße gelegene Grünland (ca. 50 m)
 - Anlegen eines ca. 500 m² großen Teiches an einer tiefgelegenen Stelle der gleichen Grünlandfläche. Der Teich wird an 3 Seiten (mit Ausnahme der südlichen Seite) mit einer Hecke zum Schutz der Wasserfläche umgeben.

- Der befestigte Weg zu der westlich des Plangebietes gelegene Stallanlage ist erschließungstechnisch nicht erforderlich. 100 m dieses Weges (40 m im Geltungsbereich) werden entsiegelt und mit einer Hecke (Knick) bepflanzt.

Die Durchführung der Grünordnungsmaßnahmen wird über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ausgleichsflächen

Feldhecken

- auf den südlichen Grundstücken,
hintere Grundstücksgrenze (3 m x 210 m) $630 \text{ m}^2 \times F 2,5 = 1.575$
- auf den westlichen Grundstücken,
hintere Grundstücksgrenze (5m x 220 m) $1100 \text{ m}^2 \times F 2,5 = 2.750$
- auf dem Weg zum Stall (7,5 m x 100 m)) $750 \text{ m}^2 \times F 2,5 = 1.875$
- auf den nördlichen Grundstücken,
als Ortsrandabschluß (3 m x 170 m) $510 \text{ m}^2 \times F 2,5 = 1.275$

Bäume - 110 / U 16 / 25 m² = 2.750

Wasserfläche auf dem nordöstlichen
Randgrundstück einschließlich Ufer-
bepflanzung $800 \text{ m}^2 \times F 4 = 3.200$

Entsiegelung des Weges (3 m x 100 m) $300 \text{ m}^2 \times F 2 = 600$

ausgeglicherer Anteil = 14.025

Es entsteht eine Differenz von 72 Ausgleichspunkten. Dieser noch notwendige Ausgleich wird mit der Ergänzung der Allee zwischen Dändorf und Dierhagen-Dorf mit 10 Robinien ausgeglichen.

Die nicht direkt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Maßnahmen werden verbal in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

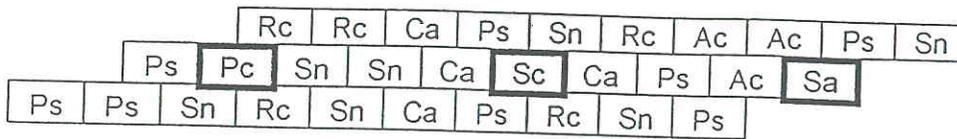
Einzelbäume - einheimische Laubbäume

F	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hochstamm 3 x v. m. B. 16 - 18	40
Q	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Hochstamm 3 x v. D. B. 16 - 18	30
B	Weiß - Birke (<i>Betula pendula</i>) Hochstamm 3 x v. D. B. 16 - 18	40
R	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) Hochstamm 3 x v. D. B. 16 - 18	20

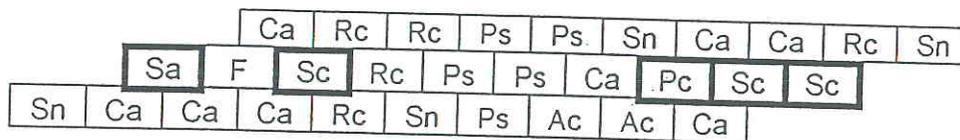
Heister / Sträucher

Ac	Hecken - Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Str. 2 x v. o. B. 60 - 100
Ca	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Str. 2 x v. o. B. 60 - 100
Ps	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Str. 2 x v. o. B. 60 - 100
Sn	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Str. 2 x v. o. B. 60 - 100
Rc	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Str. 2 x v. o. B. 60 - 100
Pc	Gemeine Birne (<i>Pyrus communis</i>)	Hei 2 x v. o. B. 60 - 100
Sc	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	Hei 2 x v. o. B. 60 - 100
Sa	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hei 2 x v. o. B. 125 - 150

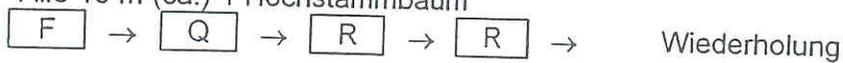
Pflanzschema für Gehölzhecke (1) 1 St./m²



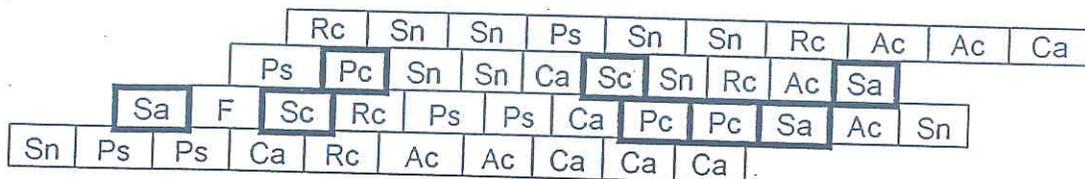
Pflanzschema für Gehölzhecke (2) 1 St./m²



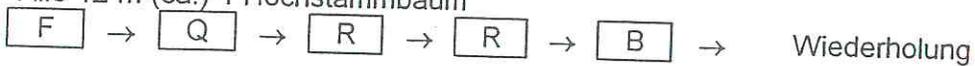
Alle 10 m (ca.) 1 Hochstammbaum



Pflanzschema für Gehölzhecke (3) 1 St./2m²



Alle 12 m (ca.) 1 Hochstammbaum



5.4 Ver- und Entsorgung

- Abfall
Die Abfallentsorgung hat im Plangebiet auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung des Landkeises Nordvorpommern zu erfolgen.
- Schmutzwasser
Das Gebiet wird an die zentrale Abwasserkläranlage in Körkwitz angeschlossen. Die zentralen Abwasseranlagen sind ausreichend dimensioniert.
- Regenwasser
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist direkt auf dem Grundstück oder in gemeinschaftlichen Anlagen in enger Beziehung zu den Grundstücken zu versickern. Dabei handelt es sich um gering verschmutztes Regenwasser, das hauptsächlich durch Dachflächen anfällt. Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind so gering wie möglich in der Fläche zu halten und dabei wasserdurchlässig zu gestalten. Das Regenwasser der Straßen wird abgeleitet über Einläufe.
- Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet durch die Anschlußmöglichkeit an das örtliche Wasserversorgungssystem.
- Eine Versorgung durch Strom ist ebenfalls gewährleistet.
- Erdgasversorgung ist nicht vorhanden, ist aber demnächst für die Gemeinde geplant.

Grundsätzlich sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum unterzubringen.

6. Flächenangaben

Größe des Plangebietes	3,46 ha
Bauflächen	2,86 ha
davon Nettobauland	max. 0,86 ha
Grünflächen	0,13 ha
Verkehrsflächen	0,41 ha

Es werden unverbindlich 28 Baugrundstücke dargestellt.

7. Kostenangaben

Die gesamte Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag (Planung / Erschließung / Ausgleichsmaßnahmen) zwischen der Gemeinde Dierhagen und der Bauherrengemeinschaft abgewickelt.

Eine Kostenschätzung erfolgt auf folgender Annahme:

Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen
Kostenschätzung durch das planende Ingenieurbüro ca.
1,3 Mio DM (ca. 40.000,- DM pro Grundstück)



Jedel
Der Bürgermeister