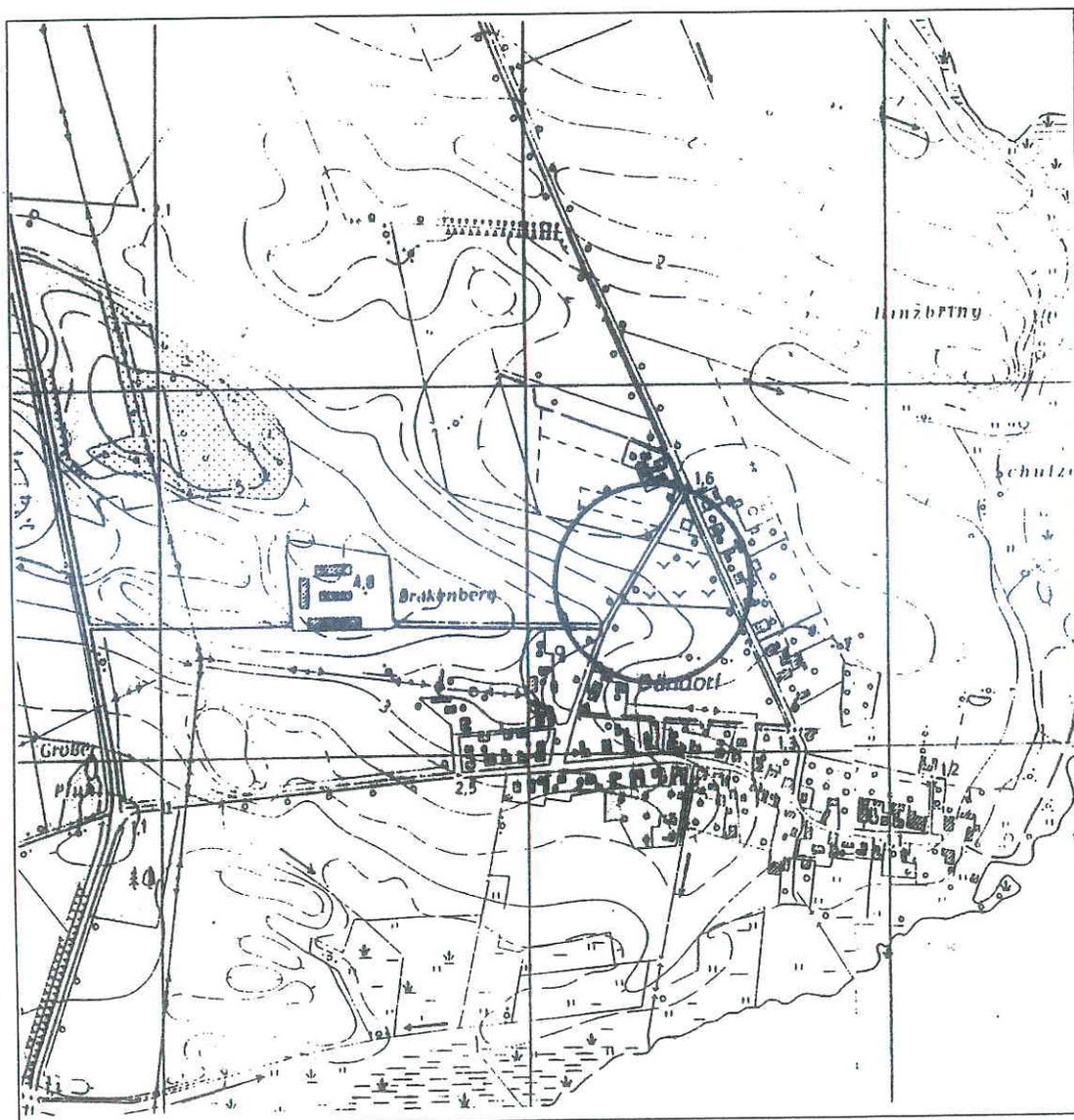


Gemeinde Dierhagen - Kreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Dändorf 1. Änderung



BEGRÜNDUNG

Juli 1998

Gemeinde Dierhagen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Ortsteil Dändorf“

1. Anlaß der Änderung

Bei der Realisierung der Erschließungsplanung zeigt sich, daß der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 vorgesehene Regelquerschnitt A-A' aufgrund der Lage der bestehenden, zu erhaltenden Bäume nicht ausgeführt werden kann. Der geplante Gehweg muß westlich der Bäume hergestellt werden. Dies erfordert eine Verschiebung bzw. Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich.

Durch die aus Gründen des Hochwasserschutzes festgesetzte Geländeaufhöhung und Höhenlage der OK Fundamente zeigen sich Probleme bei der Umsetzung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, da diese sich auf die OK Fahrbahn bezieht. Daher soll die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet und geändert werden.

Die inhaltlichen Änderungen der Satzung berühren nicht die Grundzüge der Planung.

2. Verfahrensablauf

Für den Geltungsbereich der Planung der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnpark Ortsteil Dändorf“ vor. Dieser wurde am 30.9.87 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 7 ist aus den Darstellungen des Entwurfs des Flächenutzungsplanes entwickelt worden.

Den Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 hat die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Dierhagen in ihrer Sitzung am 17.12.87 gefaßt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 durchgeführt werden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 und hat folgende räumliche Begrenzung:

- im Osten die östliche Grenze des Flurstücks 12 (Straßenparzelle), die östliche Grenze des Flurstücks 1/5 und die nördliche Grenze des Flurstücks 19/2,
- im Norden die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 18 verlängert um ca. 50 m in Richtung Westen
- im Westen vom Endpunkt der Verlängerung ca. 30 m in Richtung Süden, von dort verbunden mit dem südwestlichsten Punkt des Flurstücks 1/6, von dort durch die Flurstücke 1/9 und 1/3, dann eine Parallele zu der westlichen Grenze des Flurstücks 12 (Straßenparzelle in 40 m Abstand)
- im Süden die östliche Grenze des Flurstücks 4/1 und die nördliche Grenze des Flurstücks 4/4 verbunden mit der westlichen Grenze des Flurstücks 12 (Straßenparzelle).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt in der Gemarkung Dändorf folgende Flurstücke:

Flur 1, Nr. 1/3 (teilweise), 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9 (teilweise), 1/10 (teilweise), 2 (teilweise), 4/2 (teilweise), 12 (teilweise, Straßenparzelle) und 18, 7, 1 (teilweise)

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Straßenverkehrsfläche

Zum Schutz und Erhalt der bestehenden Bäume im Bereich des Regelquerschnitts A-A' wird der Gehweg westlich der Bäume hergestellt. Hierfür ist eine Verschiebung (um ca. 1,50 m) und geringfügige Verbreiterung (um ca. 0,50 m) der Straßenverkehrsfläche nach Westen notwendig.

Infolge der Verschiebung bzw. Verbreiterung des Straßenraumes um ein Bankett im Bereich des Regelquerschnitts A-A' verringert sich der Abstand zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze von ursprünglich 5 m auf 3 m. Dies ändert jedoch weder etwas an der Gesamtversiegelung der Straßenverkehrsfläche noch an Lage und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

Damit die ursprüngliche Gesamtgrundstückslänge erhalten bleibt, verschiebt sich der als Hecke angelegte Grünstreifen um 2 m nach Westen. Hierdurch fällt ein Teil der Hecke aus

dem Geltungsbereich heraus. Die Absicherung der Pflanzung und des Erhaltes des Grünstreifens, welcher als Ausgleichsmaßnahme festgelegt wurde, ist unabhängig von seiner Lage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages vom.... zwischen....

Die Verschiebung der Hecke um 2 m in westliche Richtung hat zur Folge, daß auf einer Fläche von 290 qm eine Umnutzung von landwirtschaftlich genutztem Grünland zu Hausgarten stattfindet. Da das Grünland in seiner Biotopfunktion höher bewertet werden muß als die Hausgärten, ist die Durchführung weiterer Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Gemäß der im Landkreis Nordvorpommern verwendeten Biotopwertfaktoren, wird dem landwirtschaftlichen Grünland als extensiv bewirtschaftetem Weideland ein Biotopwertfaktor von 1,8 zugeordnet. In Anlehnung an den Bewertungsschlüssel wird dem Hausgarten entsprechend der Bewertung von Sand- und Graswegen ein Faktor von 0,9 zugewiesen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die gleichartige Ergänzung der im Westen angelegten Feldhecke entlang der Plangebietsgrenze sowie der Schutzbegrünung um die Wasserfläche auf einer Fläche von insgesamt 360 qm geplant und z.T. auch bereits realisiert. Die Pflanzung soll gemäß der Pflanzschemata 2 bzw. 3 erfolgen (vgl. Anhang). Ferner ist die Pflanzung von 3 Großbäumen geplant. Da die Feldhecke auf einer Grünlandfläche angelegt werden soll, muß die Biotopwertigkeit der neuangelegten Hecke gegen die des Grünlandes aufgerechnet werden.

Hieraus ergibt sich folgende Eingriffs- Ausgleichsbilanz:

Eingriff:

Zerstörter Biotoptyp	Gesamtfläche in qm	Biotopwertfaktor	ermittelter Biotopwert in Punkten
Grünland	650	1,8	1.170

Ausgleich:

Biotoptyp	Fläche in qm bzw. Anzahl der Bäume	Biotopwertfaktor	ermittelter Biotopwert in Punkten
Feldhecke mehrreihig	360	2,5	900
Hausgarten	290	0,9	261
Einzelbaum (U 16/18)	3	25	75
			Σ 1.236

Es ergibt sich aus der Ausgleichsdarstellung, daß die geplante Ausgleichsmaßnahme mit einer Gesamtpunktzahl von 1.236 Wertpunkten den Ausgleichsbedarf von 1.170 Punkten abdeckt.

Die Pflanzung der Sträucher und Bäume wurde über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

4.2 Höhe der baulichen Anlagen/ Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Gewährleistung einer dem Ortsbild angepaßten Bebauung wird - unter Berücksichtigung der für den Hochwasserschutz nötigen Geländehöhe (mindestens 1,80 ü HN) sowie der natürlichen Höhendifferenzen innerhalb des Geländes (von 1,13 m bis 2,79 m ü. HN) - sowohl die Höhenlage der baulichen Anlagen als auch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhenlage, OK Erdgeschoßfußboden über maximal 2,50 m HN, wird als unterer Bezugspunkt gewählt. Als obere Bezugspunkte werden Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. In Dändorf ist die durchgängige Traufe als ortsbildprägendes Element nicht vorhanden. Es ist jedoch wichtig, die durchgängig gemäßigte Gesamthöhenentwicklung auch bei der Neubebauung zu sichern. Das Entstehen nicht ortsbildlicher Drempel soll unterbunden werden.

4.3 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die maximal erlaubte Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird für die Baufelder 1a, 3a sowie 3b auf 2 festgesetzt.

Da lediglich für die o.g. 3 Baufelder im Bebauungsplan Nr. 7 keine Angabe zu den maximalen Wohneinheiten pro Gebäude erfolgt ist, kam es in der Baupraxis zu Irritationen und Unstimmigkeiten, die eine konkrete Festsetzung im Rahmen der vereinfachten Änderung erforderlich macht.



ANHANG

Einzelbäume - einheimische Laubbäume

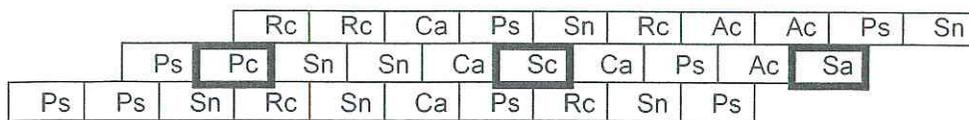
F	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hochstamm 3 x v. m. B. 16 - 18	40
Q	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) 30 Hochstamm 3 x v. D. B. 16 - 18	
B	Weiß - Birke (<i>Betula pendula</i>) Hochstamm 3 x v. D. B. 16 - 18	40
R	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) Hochstamm 3 x v. D. B. 16 - 18	20

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

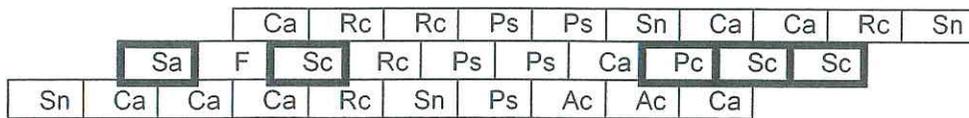
Pflanzschema für Gehölzhecke (1)

1 St./m²



Pflanzschema für Gehölzhecke (2)

1 St./m²

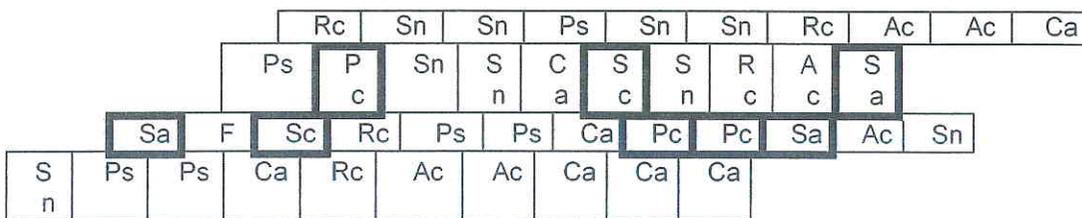


Alle 10 m (ca.) 1 Hochstammbaum



Pflanzschema für Gehölzhecke (3)

1 St./2m²



Alle 12 m (ca.) 1 Hochstammbaum

