Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Groß Kiesow vom September 1996

Inhaltsverzeichnis

- I Planungsgegenstand**
 - 1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans**
 - 2 Beschreibung des Plangebietes**
 - 2.1 Bestand**
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation**
 - 2.2.1 Allgemeines**
- II Planinhalte**
 - 1 Entwicklung der Planungsüberlegung**
 - 1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im ländlichen Raum**
 - 1.2 Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung**
 - 1.3 Belange des Verkehrs**
 - 1.4 Belange des Umweltschutzes**
 - 1.5 Auswirkungen auf die Geräuschsituation**
 - 1.6 Abwasserbeseitigung**
- III Begründung einzelner Festsetzungen**
 - 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - 2 Verkehrsflächen**
 - 3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde und im Umfeld war maßgeblicher Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Er soll den bestehenden dringenden Nachfragen nach Wohnraum gerecht werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt an dem gepflasterten Weg in der Ortslage Schlagtow, der in Richtung Schlagtow Meierei führt. Der Weg ist bereits auf der Ostseite bebaut. Auf der Westseite stellt es eine Art größere Baulücke zwischen der Kernbebauung des Dorfes und dem letzten Haus in Richtung Schlagtow Meierei dar. Die Gesamtfläche hat nur einen Eigentümer. Die Eigentumsrechte sind geklärt.

Bereits im seit 07.07.1994 rechtskräftigen Teilflächen-Nutzungsplan der Gemeinde Groß Kiewow ist die Fläche als Wohnfläche dargestellt.

Es liegt im öffentlichen Interesse, den dörflichen Charakter der Ortschaft zu bewahren bzw. wieder herzustellen. Aus diesem Grund ist eine individuelle und lockere Bebauung des Gebietes eine zentrale Forderung. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist das Verfahren über einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bauträgern und zwangsläufig einheitlicher Bebauung ausgeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die planungsrechtliche Absicherung und Verwirklichung der angestrebten Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nur durch einen Bebauungsplan gewährleistet werden können. Darüber hinaus ist die Herstellung von Erschließungsanlagen (straßen- und leitungsgebundene Infrastruktur) geplant und erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die verschiedenen Arten des dörflichen Lebens und Wohnens dauerhaft im Rahmen einer verträglichen Zuordnung gesichert und gefördert werden, wobei gleichzeitig durch die Behandlung der Randgebiete ökologischer Ersatz für die in Anspruch genommenen Flächen beabsichtigt ist.

Im Geltungsbereich werden die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen. Mit Ausnahme von Wegen und zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsordnung handelt es sich damit um unversiegelte Flächen.

2 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Teilfläche des Grundstückes 81/6 und eine Teilfläche der Wegparzelle 163 zwischen den Flurstücken 80/2 und 81/5 in der Flur 1 der Gemarkung Schlagtow.

2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Straße zwischen Schlagtow und Schlagtow-Meierei. Es ist auf der Südseite begrenzt durch eine Teilfläche des Flurstückes 81/6, die in der Klarstellungsatzung der Gemeinde Groß Kiesow bereits als Bauland ausgewiesen ist. Im Norden wird sie begrenzt durch das Flurstück 80/2, die mit einem Wohnhaus bebaut ist. Die Westseite der Planfläche ist zur anschließenden Ackerfläche hin offen. Die Planfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Abstand von ca. 20 m zur bestehenden Straße verläuft durch das Plangebiet eine Freileitung der Elektroversorgung. Am Nordende des Plangebietes stehen am Straßenrand einige Großsträucher und Bäume.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Allgemeines

Die Gemeinde Groß Kiesow hat 1993 für ein Teilgebiet, zu dem auch die Ortschaft Schlagtow gehört, einen Teilflächen-Nutzungsplan aufgestellt, der inzwischen rechtskräftig ist. In diesem Teilflächen-Nutzungsplan ist das hier angesprochene Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

In der seit 16.08.1996 rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 wurden die Flächen als einbezogene Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch von der Genehmigung ausgenommen. Aus diesem Grund wird jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt, der im Rechtsverfahren die erforderlichen Abwägungen zur Voraussetzung hat und aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt wird.

II PLANINHALTE

1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Neben den übergreifenden Zielen für die städtebauliche Entwicklung ist für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Groß Kiesow das Gebot der landschaftsgerechten Entwicklung des dörflichen Lebens von besonderer Bedeutung.

Aus dem oben genannten Zielsystem leitet das Bauplanungsrecht öffentliche und private Belange ab, die im Anschluß gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Nach der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde der Text ergänzt und überarbeitet.

1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im ländlichen Raum

Mit dem Entschluß zum Wohnen auf dem Dorf gehen im allgemeine folgende Erwartungen einher:

- Große Grundstücke mit lockerer Bebauung
- Freie Gestaltungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück
- Gesunde Umwelt
- Kein störender Verkehr und Verkehrslärm
- Keine störende Industrieansiedlung
- Gefahrloses Spielen für Kinder
- Nutzgarten und Kleintierhaltung auf gesunden Bodenverhältnissen

Als Nachteil müssen vielfach hingenommen werden:

- die schlechte Verkehrsanbindung
- weit entfernte Kindergärten und Schulen
- keine bis schlechte Einkaufsmöglichkeiten am Ort für den täglichen Bedarf
- störende Lärm- und Geruchseinwirkung aus landwirtschaftlichen Betrieben

Die gestellten Erwartungen werden überwiegend in der Ortslage Schlagtow erfüllt. Die genannten Nachteile halten sich in erträglichen Grenzen. Der Hauptort Groß-Kiesow mit Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof liegt nur ca. 2 km entfernt. Die in Schlagtow angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe sind eher als emmissionsschwach zu bezeichnen, da keiner von ihnen Massentierhaltung betreibt. Dennoch auftretende Belästigungen (Geruch, Lärm), die im Dorfgebiet zulässig sind, sind von der hinzukommenden Nutzung - Wohngebiet - zu dulden.

Den allgemeinen Vorstellungen vom dörflichen Leben wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Im Plangebiet sind acht Einzelbauparzellen vorgesehen, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können. Die Grundflächenzahl für diese Parzellen ist mit 0,2 so niedrig angesetzt, daß auf jeden Fall eine lockere Bebauung mit mindestens 80 % Freiflächen auf den Grundstücken entsteht und andererseits bei den relativ großen Grund-

stückszuschnitten bebaute Flächen von über 200 qm aufgrund der Grundflächenzahl entstehen können.

1.2 Belange der Wirtschaft, Erhalt der dörflichen Infrastruktur

Der nahegelegene Hauptort Groß Kiesow verfügt über alle notwendigen wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen. Diese können sinnvoll nur genutzt werden, wenn eine ausreichende Anzahl von Bewohnern diese Einrichtungen in Anspruch nehmen. Da der rapide Rückgang der Arbeitsplätze im Agrarsektor auch zu einer Abnahme der Bevölkerung in den ländlichen Ortschaften geführt hat, liegt die Ausweisung von neuen Wohnflächen im erheblichen öffentlichen Interesse der Gemeinde. Nur durch Zuzug und Verbleib von jungen Familien können Einrichtungen wie Schule und Kindergarten längerfristig aufrecht erhalten werden. Zusammen mit vier weiteren Grundstücken an der Ecke Dorfstraße werden hier 12 große Baugrundstücke erschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung von 8 großen Grundstücken ermöglicht werden. Man kann davon ausgehen, daß sie von jeweils drei Personen bewohnt werden, so daß eine Bevölkerungszunahme von ca. 25 Personen zu erwarten ist.

1.3 Belange des Verkehrs

Das Baugebiet wird auf der Ostseite tangiert von der Straße zwischen Schlagtow und Schlagtow Meierei. Die Fahrbahn ist in einer Breite von 3 m bis 3,50 m mit Natursteinpflaster befestigt. Das Pflaster hat einen guten Erhaltungszustand, so daß vorgeschlagen werden kann, die Fahrbahn in der vorhandenen Form zu erhalten. Die Straßenparzelle ist zwischen 8 und 9 m breit. Sie sollte durch neue Festlegung der westlichen Grenze auf mindestens 10 m Breite gebracht werden mit einer Aufweitung ungefähr in der Mitte. Damit können hier in angemessener Form Nebenanlagen gebaut werden, wo auch die erforderlichen Versorgungsleitungen untergebracht werden können, ohne die Fahrbahn zu zerstören.

Der zusätzliche Verkehr aus dem Baugebiet ist für die umliegenden Kreis- und Gemeindestraßen nicht von Bedeutung.

1.4 Belange des Umweltschutzes

Die Nutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Bauland und die damit verbundene Teilversiegelung stellt natürlich einen Eingriff in Umwelt und Natur dar. Der Eingriff wird durch Festsetzung im Bebauungsplan wesentlich gemildert. Der westliche Streifen des Plangebietes wird als Grünfläche ausgewiesen, die mit Bäumen und Sträuchern in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randeingrünung bepflanzt wird. Damit wird die bebaute Fläche der Ortschaft Schlagtow zur Westseite hin in ähnlicher Weise eingefast, wie auf der Ostseite bereits vorhanden. Diese Randbepflanzung erfüllt gleichzeitig den im Flächennutzungsplan unter 4.5. formulierten Wunsch auf Windschutzpflanzung.

1.5 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Von der geplanten Nutzung des Bebauungsplangebietes selbst kann keine nennenswerte Beeinträchtigung der Umgebung durch Schallemission entstehen. In der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes gibt es keine permanenten Schallquellen, die auch nur annähernd die für dörfliche Mischgebiete zulässigen Schallimmission überschreiten.

Auch die in ca. 800 m vorbeiführende Eisenbahnlinie Stralsund-Berlin wird nicht zu Schallimmissionen führen, die das zulässige Maß überschreiten. Vergleichsweise kann die schallimmissionstechnische Überschlagsrechnung zum Bebauungsplan Nr. 3 am Mühlenberg in Züssow herangezogen werden. Hier führt die Eisenbahnlinie im Abstand von minimalen 270 m an einem allgemeinen Wohngebiet vorbei, ohne die Schallimmissionsrichtwerte zu überschreiten. Die topografischen Verhältnisse sind ähnlich und die Streckenbelastung die gleiche.

1.6 Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Züssow, zu dem Groß-Kiesow mit der Ortslage Schlagtow als angeschlossene Gemeinde gehört, hat auf längere Sicht den Bau einer zentralen Abwasserreinigungsanlage für den Ortsteil Schlagtow nicht geplant. Für die bebauten Grundstücke sind deshalb Kleinkläranlagen vorzusehen, die den Vorschriften des Landeswassergesetzes und gegebenenfalls den Ausführungsbestimmungen des Zweckverbandes entsprechen müssen. Die Kläranlagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß Sie von Entsorgungsfahrzeugen problemlos erreicht werden können und ein späterer Umschluß an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ermöglicht wird.

Alternativ zu den Kleinkläranlagen soll auch eine gemeinschaftliche Pflanzenkläranlage in der westlich gelegenen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zugelassen werden, wenn diese den oben genannten Vorschriften entspricht.

III BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte für das Plangebiet zu einer lockeren, dorfgerechten Bebauung führen. Im gesamten Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Zusätzlich wird die Grundflächenzahl niedrig angesetzt. Sie beträgt für die Einzel- und Doppelhausbebauung 0,2.

Die gesamte überbaubare Fläche des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden ist die Nutzung einzelner Grundstücke nach § 4 BauNVO 2.2 und 2.3 sowie 3.1 durchaus erwünscht. Die Einschränkungen, die die Festsetzung als reines Wohngebiet verursachen würde, erscheinen hier nicht angemessen. Andererseits soll die hauptsächliche Nutzung der Fläche zu Wohnflächen hervorgehoben werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen als Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten würden u. a. zu störendem Kfz-Verkehr führen.

Die Festlegung der Fußbodenhöhe mit 50 cm über Verkehrsfläche erfolgte im Hinblick auf die bisher gemachten Erfahrungen bei Neubauten in der Umgebung. Wird eine solche Festlegung nicht getroffen, besteht die Möglichkeit, das Kellergeschoß soweit aus dem Gelände herausragen zu lassen, daß es quasi als Vollgeschoß zu werten wäre. Das würde den gewünschten Gebietscharakter extrem stören.

2 Verkehrsflächen

Die am Baugebiet vorbeiführende Straße hat in erster Linie Verbindungsfunktion, wenn sie auch derzeit aufgrund des schlechten Zustandes im außerörtlichen Bereich kaum befahren wird. Sie verbindet die Orte Schlagtow und Schlagtow Meierei und stellt auch eine Abkürzung zwischen den Kreisstraßen OVP 11 und 12 dar.

Die Verkehrsfläche wird zwischen den feststehenden Grundstücksgrenzen auf der Ostseite und den neuen Grenzen auf der Westseite ca. 10m breit ausgewiesen. Im Abstand von ca. 3,00m von der Ostseite, verläuft eine ca. 3,50m breite, mit Natursteinpflaster befestigte Fahrbahn. Diese soll erhalten werden.

Auf der Westseite wird im Abstand von ca. 50cm von den neuen Grundstücken ein 1,50m breiter Gehweg vorgesehen. In diesem Bereich sind die Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekom) zu verlegen. Neue Hausanschlüsse für bestehende Häuser auf der Ostseite sollten im Bereich der Natursteinpflasterfläche im Bohr- oder Pressverfahren hergestellt werden.

Die Grünstreifen zu beiden Seiten des gepflasterten Fahrweges werden ausgemuldet und dienen der Versickerung von Oberflächenwasser.

3. Grünflächen

3.1 Öffentliche Grünflächen im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche

Neben der Verkehrsfläche werden als Aufweitung zwei Grünflächen festgesetzt. Davon erhält die südliche, aufgrund des Fahrbahnverschwenks, an der Stelle eine dreieckige Form. Die Grünfläche in der Mitte des Gebietes erhält eine Trapezform.

Innerhalb der südlichen Fläche kann eine Fläche für die Aufstellung von Wertstoffcontainern hergerichtet werden. Die verbleibende Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die mittlere Fläche wird zentral ein großer Baum (z.B. Linde) auf der als Wiese anzulegenden Fläche vorgeschlagen. Die Wiese kann als Spielfläche und auch zum gelegentlichen Abstellen von Fahrzeugen dienen.

3.2 Private Grünflächen

Die unter Punkt private Grünflächen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke festgesetzten Pflanzgebote entsprechen den Festsetzungen der Abrundungssatzung.

3.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Ausgleichsmaßnahme wird ergänzt durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf der Westseite des Baugebietes. Die unter Punkt 2 festgesetzte Art der Bepflanzung stellt die Ergänzung des Grüngürtels um die Ortschaft Schlagtow und den lt. Flächennutzungsplan gewünschten Windschutz sicher.