

II. Begründung zur Satzung der Gemeinde Moraas über den Bebauungsplan "Wohnbebauung zum Roder"

1.0. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Moraas hat während seiner Sitzung am 12.10.1992 beschlossen, die Satzung für den erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben und als Bebauungsplan "Wohnbebauung zum Roder" gemäß § 30 BauGB als Satzung beschlossen. Damit wird § 246 a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen, wonach die Gemeinde selbst nicht als Vorhabensträger auftreten darf und § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung befangen wäre.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Eigenheimstandort" und des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moraas aufgestellt.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung vom August 1991 angefertigt durch das Vermessungsbüro Rauegger.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122);
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 5 Seite 132);
- c) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - Planz. VO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 833).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Planes erforderlichen Maßnahmen.

2.0. Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Roder" liegt im Osten der Gemeinde Moraas.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald
- im Süden durch die öffentliche Straße "Zum Roder"
- im Osten durch Wald
- im Westen von einem Weg mit dahinterliegender Wohnbebauung

Das Gebiet umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 4 ha, gehört zur Gemarkung Moraas, Flur 2 (Flurstücke 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278).

Nach Aussage des Ingenieurbüros Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft, vom 29.10.1990, steht in diesem Gebiet tragfähiger Boden an (mitteldichte Sande), Grundwasser kann bis 1,80 m unter Gelände ausgeschlossen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche ; der größte Teil der Fläche ist nicht mehr genutzt bzw. Brachland. Im Flächennutzungsplanentwurf ist diese Fläche als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

3.0. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen in der Gemeinde Moraas zu decken.

In der Vergangenheit zeigte sich, daß das Angebot an attraktiven Bauplätzen die Nachfrage nicht befriedigen konnte. Deshalb sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, für einen überschaubaren Zeitraum Vorsorge zu treffen.

Die Erschließung des Gebietes läßt keine größeren Probleme erwarten, da die Zuwegung über die Straße "Zum Roder" erfolgt.

Es liegen in der Gemeindeverwaltung 33 Bauanträge für die Errichtung von Eigenheimen vor, davon sind bereits 25 Grundstücke an die künftigen Bauherren verkauft.

4.0. Planungsziel

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen für die nächsten Jahre abgedeckt werden. Die besondere Lage des Plangebietes zwischen Ortsrand und freier Natur bestimmt den besonderen Charakter des Baugebietes. Die Bebauung soll sich der vorhandenen Bebauung anpassen. Einbindung der Bebauung in die Umgebung bedeutet auch hier, Übergänge für Tier- und Pflanzwelt im wörtlichen Sinne zwischen Lebensraum Dorf und Lebensraum Landschaft zu schaffen. Deshalb werden die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Laubbäume in ihrem Bestand geschützt.

Weiterhin wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude im Vorgartenbereich ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist. Folgende Bäume kommen beispielsweise in Frage:

Blumenesche, Baum magnolien, kleine Obstbäume. Durch diesen Hausbaum wird erreicht, daß der Eingangsbereich durch einen markanten, unverwechselbaren Orientierungspunkt gekennzeichnet ist. Zudem lockern sie die Fluchtlinien optisch auf und gewährleisten die landschaftliche Eingliederung der Baukörper.

Die Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern, die besondere Lage des Wohngebietes am Ortsrand und der Zuschnitt der Verkehrsflächen bieten ausreichend Bewegungsraum für Kinder. Auf die Anlage von gesonderten Spielplätzen wurde verzichtet.

Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke:

Die Ausweisung neuer Wohngebiete als Reines Wohngebiet wird meist als besonders umweltfreundlich bewertet. Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten; weder der unbebauten noch der gebauten Grundstücke. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.0. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist ein Reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einem Vollgeschoß für den Bau- von Einzel- und Doppelhäusern aus.

Im Gebiet sind allgemein nur Wohngebäude zulässig; im weiteren gilt der § 3 BauNVO.

Um die Bebauung von der Höhe und von der Masse her dem vorhandenen Bestand am Ortsrand anzupassen, werden Eingeschossigkeit und offene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan erhält die Festsetzung, daß auf diesem Grundstück nur die Errichtung von einem Haus zulässig ist.

6.2. Versorgung und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Moraas wird durch die WMW (Westmecklenburgische Wasser- und Abwasser GmbH) mit Trinkwasser versorgt. Zur Versorgung des Planungsgebietes wird an die vorhandene Trinkwasserleitung AZ DN 150 auf dem Dorfplatz angebunden und bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine Leitung DN 100 verlegt.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die "WEMAG" versorgt derzeit die Gemeinde Moraas mit Elektroenergie. Das Plangebiet quert von Süden nach Norden eine Mittelspannungsfreileitung, die im Zuge der Realisierung des Wohnungsbaus abgebaut wird. Die Leitung ist zu verkabeln. Für den Anschluß des geplanten Eigenheimgebietes ist der Bau einer neuen Trafostation im Lastschwerpunkt notwendig.

c) Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Moraas ist an das Telefonnetz der Bundespost - Telekom - angeschlossen. Der Ausbau des Netzes ist für das 2. Halbjahr 1992 vorgesehen.

d) Feuerschutz

In der Gemeinde Moraas ist der Feuerschutz durch die "Feuerwehr Moraas" gewährleistet. Zur Erstbrandbekämpfung sind Hydranten vorhanden bzw. vorgesehen.

e) Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das geplante zentrale Abwassernetz der Gemeinde Moraas. Anbindepunkt ist die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Straße "Zum Roder".

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf zwei beschränkt, weil nur so Mietwohnungsbau mit einer Häufung von Kleinstwohnungen und den entsprechenden Stellplatzproblemen vermeidbar ist.

Die Grundstücksgröße berücksichtigt einerseits die Nachfrage auf dem Markt und paßt sich andererseits doch den im Umfeld bereits vorhandenen Grundstücksgrößen an. Um innerhalb des Plangebietes von Nebenanlagen unterbrochene Vorgartenzonen zu verhindern, werden Garagen und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorhandenen Baugrenze nicht zugelassen.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan "öffentliche Grünflächen" nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB fest. Diese Festsetzung erfolgt sowohl als notwendiger Ausgleich für die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen, als auch im Interesse der geplanten Eingrünung und damit der Gestaltung des Baugebietes. Zusätzlich werden diese festgesetzten "Grünflächen" mit Anpflanzgeboten belegt.

6.0. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Das Baugebiet liegt an der Straße "Zum Roder". Die Anbindung an das Verkehrsnetz des Dorfes erfolgt über diese Straße.

Das Konzept der verkehrlichen Erschließung des Gebietes geht von einer reinen Anliegerstraße aus. Die Trassenführung der Erschließungsstraßen folgt der angeordneten Bebauung.

Als Anliegerstraße ist eine Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 5,0 m vorgesehen, davon 3,5 m als Fahrbahn und 1,5 m als niveaugleicher Gehweg. Eine strikte Trennung der Verkehrsführung für Fahrzeuge, für Radfahrer und Fußgänger erfolgt nicht. Die Erschließungsstraßen bieten mit ihren Flächen neben Spielmöglichkeiten auch Kommunikationsraum für die Bewohner, was bei den Ausbaumaßnahmen der Straßen hinsichtlich der Oberflächengestaltung zu berücksichtigen ist.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr, sind vorrangig auf den Grundstücken herzustellen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind als Längsparkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.