

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bandelin zum B-Plan „Mühlenbergstrasse“ Bandelin nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Auftraggeber: Herr Anthony Verjaal
Müssentin 1
17126 Jarmen

Auftragnehmer: Planungsbüro Wilfried Lüthen
Andreas-Mayer-Str. 23
17491 Greifswald

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Bernhard Daubner
Planungsbüro Wilfried Lüthen
Andreas-Mayer-Str. 23
17491 Greifswald

und

Dipl.-Ing. Olaf Böhne
Vermessungsbüro Matthias & Anders
Am Gorzberg Haus 7
17489 Greifswald

Inhaltsverzeichnis

- 1 Deckblatt
- 2 Inhaltsverzeichnis
- 3 Begründung der Satzung
 - 3.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 3.2 Einordnung
 - 3.3 Vorhandene Situation
 - 3.4 Planunterlage
 - 3.5 Planinhalte
 - 3.6 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.7 Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.8 Festsetzungen nach § 86 der LBauO M-V
 - 3.9 Sonstige Angaben

3. Begründung zur Satzung der Gemeinde Bandelin zum B-Plan „Mühlenbergstrasse“ Bandelin nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Gemeindevertretung Bandelin wurde am 26.06.2007 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung der Satzung der Gemeinde Bandelin zum Aufstellen des Bebauungsplanes (B-Plan) „Mühlenbergstrasse“ gefasst.

Im Bereich nördlich der Mühlenbergstrasse gab es eine Bebauung mit typischen (DDR-) Plattenbauten. Diese bereits sind komplett zurückgebaut worden, mit dem Ziel, Platz für eine neue Bebauung zu schaffen.

Zur Zeit fehlen dafür die baurechtlichen Voraussetzungen.

Ziel ist es daher, die bereits einmal bebaute Fläche wieder mit einer ortsüblichen Bebauung zu versehen. Mit der Aufstellung der Satzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Veranlassung für die Erstellung des B-Planes ist es, Baurecht zu schaffen. Mit der Schaffung der Rechtsgrundlage für eine Bebauung kann dem konkret vorliegenden Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Die Flächen des B-Planes liegen nördlich der Mühlenbergstrasse und werden im Norden durch einen vorhandenen Baumbestand begrenzt. Sie ersetzen die nicht mehr vorhandene alte Bebauung mit Plattenbauten aus DDR-Zeiten. Nur im hinteren (östlichen) Bereich des B-Planes befindet sich noch ein Plattenbau. Dieser soll ebenfalls zurückgebaut werden. Die Parzellierung des Gebietes zeigt, dass davon 4 Grundstücke betroffen sind, die demzufolge erst nach dem geplanten Abriss neu bebaut werden können.

Der südlich und östlich vom B-Plan angrenzende Bereich ist durch Wohnbebauung geprägt.

Durch die Bebauung erfolgt eine erneute Flächenversiegelung, die jedoch nicht größer ist als in der Vergangenheit. Nach Errichten der geplanten Wohnbebauung wird eine Eingrünung der Grundstücke vorgenommen. Die baulich nicht genutzten Flächen sollen als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten angelegt und unterhalten werden.

3.2 Einordnung

Die Gemeinde Bandelin liegt im Landkreis Ostvorpommern. Die Gemeinde liegt im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Ort Bandelin liegt ca. 10 km südlich vom Ortsrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und ca. 3 km nordwestlich von Gützkow entfernt. Durch die Gemeinde verlaufen die ehemalige B 96 und die A 20. Diese ist über die Anschlussstelle Gützkow (ca. 2 km) erreichbar.

3.3 Vorhandene Situation

Das Verwaltungszentrum für die Gemeinde Bandelin mit seinen Ortsteilen Kuntzow, Schmoldow, Vargatz und Bandelin ist das Amt Züssow.

Die Gemeinde hatte am 30. Juni 2006 691 Einwohner (Quelle: Wikipedia).
Die Ersterwähnung Bandelins war 1321.

Bandelin dient überwiegend als Wohnstandort. Das Dorf ist maßgeblich durch die Wohnfunktion geprägt.

Die Siedlungsstruktur des Dorfes kann man als geschlossen bewerten. Bis auf das Gutshaus mit den entsprechenden Nebengebäuden (Marstall, Wirtschaftsgebäude) und Park (Landschaftsgarten), sowie dem „alten“ Kulturhaus ist die Bebauung durch Bauernhäuser geprägt. Ausnahme sind die 2 noch vorhandenen Plattenbauten und eine größere Halle.

Der ländliche Charakter des Dorfes soll erhalten werden.

3.4 Planunterlage

Die Erarbeitung des Satzungsentwurfs erfolgte auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Matthias & Anders, Greifswald erstellten Planmaterials.

3.5 Planinhalte

Im Ergebnis der Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ostvorpommern, dem Amt Züssow und der Gemeindevertretung Bandelin wurde der Entwurf der Satzung erstellt.

Mit der Erarbeitung der Satzung sollen die durch den Abriss der Plattenbauten entstandenen freien Flächen wieder bebaut werden können. Die gebildeten Flurstücke haben eine Größe von ca. 690 bis 1186 m² Fläche und sollen mit

Einfamilienhäusern ortsüblich bebaut werden. Es sind insgesamt 18 Grundstücke vorgesehen. Durch die geplante Bebauung wird die Ortslage Bandelin aus städtebaulicher Sicht ergänzt und in nördlicher Richtung wieder sinnvoll abgeschlossen. Die neue Bebauung an der Mühlbergstraße soll den Charakter der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechen.

Bei der beabsichtigten Bebauung der nördlichen Straßenseite kann die vorhandene Erschließung von Straße(n), Wasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation effektiv genutzt werden.

Für die vorzunehmende Bebauung entsprechend dieses B-Planes wird ein gutes Einfügen der neuen Bebauung in das Ortsbild in Anlehnung an den angrenzenden Bestand sichergestellt.

3.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den vorgesehenen Baustandorten erfolgt eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfes. Die geplanten Bauplätze tragen zur harmonischen Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes bei.

Um eine Wahrung der Ortscharakteristik zu erreichen, wird für die Flächen festgelegt, dass es sich bei den vorgesehenen Bauflächen um Wohnbauflächen handelt. Nicht störendes Handwerk und freie Berufe können ausgeübt werden. Die zu errichtenden Gebäude sind nur als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Traufhöhe darf maximal 4,75 m über Oberfläche Straßenniveau liegen.

Eine unangemessene Überbauung des Plangebietes wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 verhindert.

Die vordere Baulinie orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der benachbarten bzw. gegenüberliegenden Bebauung. Sie beträgt mindestens 7,00 m von der der Straße zugewandten Flurstücksbegrenzungslinie.

Die Bebauung ist innerhalb des Baufeldes vorzunehmen. Damit ist sichergestellt, dass die im hinteren Bereich der Grundstücke vorhandene Baumbepflanzung erhalten bleiben kann. Die Bebauung darf nur einzeilig erfolgen.

Die Ausbildung der geneigten Dächer der Gebäude der Hauptnutzung (Wohngebäude) ist mit Dachneigungen von 15 bis 48 Grad festgeschrieben.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Baugrundstücke der Satzung über die vorhandene gepflasterte Straße.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der Satzung erfolgt durch die geplante Bebauung kein Eingriff in die Natur und Landschaft.

Bei der Baufläche handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung nach § 13a BauGB, Baupläne der Innenentwicklung, Absatz 1.

Die Gesamtfläche beträgt 19.453 m². Damit kann Absatz 1 Punkt 1 zur Anwendung kommen.

Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

Der Umfang der zu befestigenden Fläche auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

3.8 Festsetzungen nach § 86 der LBauO M-V

Die Traufhöhe ist mit maximal 4,75 m über Oberfläche Straße festgesetzt. Die Sockelhöhe ist mit maximal 0,50 m über Oberfläche Straße festgesetzt.

Nebengebäude/Nebenanlagen sind im hinteren Bereich der Grundstücke anzuordnen.

Die Einfriedungen im Bereich der Straße können bis 1 m über Oberfläche Straße ausgebildet werden.

Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- und Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.9 Sonstige Angaben

Belange der Bodendenkmalpflege:

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt (Gebiet nach Wiedernutzbarmachung nach § 13a BauGB). Sollten jedoch bei den Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Belange Altlasten:

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine weiteren Altlasten bekannt (Gebiet nach Wiedernutzbarmachung nach § 13a BauGB).

Belange der Abfallwirtschaft:

Die Abfallsatzung des Landkreises Ostvorpommern ist für das B-Plan-Gebiet anzuwenden. Danach ist unmittelbar nach Fertigstellung eine Anmeldung bei dem zuständigen öffentlichen Abfallentsorger vorzunehmen.

Der vorhandene Bestand an Wegen und Straßen gewährleistet eine Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen.

Bei der Planung der Grundstückszufahrten sollte die Regelung der Abfallsatzung Berücksichtigung finden, wonach die Grundstücksbesitzer das Restmüllgefäß am Abfuhrtag am Straßenrand bereitstellen müssen.

Belange des Naturschutzes:

Der im hinteren Bereich der Grundstücke vorhandene Baumbestand ist während der Baumaßnahmen zu schützen.



J. Sudhof