



ALTENHAGEN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/Vorpommern

Begründung

zur Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

- Wohngebiet Mühlenberg -

Planungsstand November 1994

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN
GEM. BEITRITTSBESCHLUSS
VOM 28.06.1995

PLANUNGSSTAND JUNI 1995



[Signature]
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Standort/Planbereich
2. Planungsabsicht/Planungsziel
3. Übergeordnete Planungen
4. Planinhalt/Begründung
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Verkehrsführung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Grün- und Freiflächengestaltung
 - 4.5 Gewährleistung des Immissionsschutzes
5. Umsetzung der Planung
 - 5.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung
 - 5.2 Kosten/Finanzierung

ANLAGE

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN GEM. BEITRITTSBESCHLUSS

VOM 28.06.1995

1. Angaben zum Standort/Planbereich

Der Planbereich stellt die südwestliche Ortslage des Ortes Altenhagen, im Anschluß an das Dorfzentrum, dar. Durch die zusammenhanglose vorhandene Bebauung und die vielen Baulücken läßt diese Ortslage eine städtebauliche Ordnung vermissen.

Die Planung von dringend benötigtem Wohnraum soll einerseits den notwendigen Wohnbedarf decken und darüber hinaus durch Einfügen in die vorhandene Bebauung den derzeit fehlenden eindeutigen Bebauungszusammenhang herstellen und neu ordnen.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 22 bis 30, 31 anteilig, 49 anteilig und 72 anteilig der Flur 2, Gemarkung Altenhagen.

Er hat eine Größe von ca. 4,5 ha, wovon jedoch ca. 40 % eine vorhandene Bebauung darstellen. Die vorhandene Bebauung wurde bewußt in den Planbereich integriert, um den Bebauungszusammenhang herzustellen und neu zu ordnen.

Derzeit werden die Freiflächen zwischen dem Bebauungsbestand als Acker- und Grünflächen sowie teilweise als Kleingärten genutzt.

Der verkehrstechnische Anschluß der Wohnbebauung an das übergeordnete Straßennetz soll an die, den Planbereich schneidende vorhandene Anliegerstraße bzw. an die Landesstraße LIO 11 erfolgen. Der Planbereich ist bereits weitgehend erschlossen (Trinkwasser, teilweise Abwasser, Elt). Schon seit mehreren Jahren hat die Gemeinde die Freiflächen im Planbereich als Wohnbaustandort vorgesehen.

Im F-Plan-Entwurf der Gemeinde (Planungsstand 1991) ist der Planbereich noch als Dorfgebiet (MD) bzw. teilweise als Kleingartenfläche ausgewiesen. Der derzeit in Überarbeitung befindliche F-Plan-Entwurf weist den Planbereich bereits als Wohnbaufläche (W) aus. Somit sind die Planungen aufeinander abgestimmt und die Forderung entspr. § 8, Abs. 2, BauGB erfüllt (Entwicklungsgebot).

2. Planungsabsicht/Planungsziele

Die Gemeinde Altenhagen beabsichtigt im genannten Planbereich, Wohnungsbau in einer Größenordnung von ca. 20-25 Wohneinheiten zu realisieren.

Der Bebauungsplan soll hauptsächlich der Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs der Bevölkerung und hinsichtlich seiner landschaftlich schönen Lage in geringem Umfang einem fremdbestimmten Wohnbedarf dienen.

Es sind nur Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zulässig. Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung sollen der dorftypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht in den großen Baulücken und die Einbindung und Neuordnung der vorhandenen Bebauung, die derzeit keinen Bebauungszusammenhang erkennen läßt.

3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Altenhagen verfügt derzeit über noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan.

Der im Verfahren befindliche Entwurf hat bereits eine Trägerbeteiligung entspr. § 4, BauGB und eine Bürgerbeteiligung entspr. § 3, BauGB durchlaufen und wurde daraufhin überarbeitet und präzisiert. Die Planungen werden entspr. § 8, Abs. 2, BauGB aufeinander abgestimmt (Entwicklungsgebot).

Die Planung wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Bad Doberan, SG Bauleitplanung und dem Amt Kröpelin abgestimmt (Beratung am 12. 1. 1994).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 "Wohngebiet Mühlenberg" wurde mit Schreiben vom 17. 2. 1994 entspr. § 246 a, BauGB angezeigt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 25. 3. 1994 empfiehlt eine Minimierung der geplanten WE und des Planbereiches im Bereich "Mühlenberg".

Entsprechend der Empfehlung der Landesplanung wurde der Planbereich mit Beschluß vom 20. 4. 1994 erheblich minimiert.

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

Im vorliegenden B-Plan ist die Baufläche als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4, BauNVO festgesetzt. Somit dient die Baufläche vorwiegend dem Wohnen. Geplant ist der Bau von 20-25 Eigenheimen (Einzel- und teilweise Doppelhäuser) in max. zweigeschossiger Bauweise.

Als max. zweigeschossige Bauweise ist hierbei Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß zu verstehen.

Die Grundflächenzahl wird bei angestrebten dorftypischen Grundstücksgrößen von 650-800 m² auf GRZ = 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf GFZ = 0,5 bzw. 0,6 begrenzt.

Bestimmend für die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Bauweisen und Firstrichtungen waren die im bebauten und angrenzenden Bereich vorhandenen Gebäudestrukturen bzw. dorftypischen Siedlungsstrukturen.

Als dorftypische Dachformen sind nur geneigte Dächer, d. h. sowohl Sattel-, als auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

Fassaden sind zu putzen oder zu verklankern. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig.

4.2 Verkehrsführung

Die vorhandene "Rudolf-Breitscheid-Straße" dient derzeit als Erschließungs- und Anliegerstraße für die vorhandene Bebauung. Sie hat im östlichen Bereich eine Breite von 4,50 m und verengt sich ab Höhe Gabelung auf 3,00 m. Der Anliegerweg AW4 ist ebenfalls bereits vorhanden.

Entsprechend EAE 85 erhält die "Rudolf-Breitscheid-Straße" einen straßenbegleitenden Gehweg, der zum Ausweichen befahrbar ausgebildet wird, bzw. einen Parkstreifen, um den Begegnungsfall PKW-LKW gewährleisten zu können.

Zur Erschließung der zweiten Bebauungsreihe ist ein Anliegerweg AW3 geplant. Er hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt (Mischprinzip). Durch punktuelle Gestaltungsmaßnahmen wird die Fahrbahn als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Der Anliegerweg AW3 greift die Trasse eines derzeit vorhandenen Weges auf, der durch die jetzigen Kleingartenanlieger genutzt wird und bindet an die Hauptstraße (LIO 11) an.

Im Bereich Kindergarten ist ein 3,00 m breiter öffentlicher Verbindungsweg für Fußgänger zu schaffen, um eine fußgängerseitige Querverbindung des langgestreckten Baufeldes zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist der Spielplatz des Kindergartens als öffentliche Fläche zu gestalten und aufzuwerten.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Eine derzeit vorhandene Abwasserleitung DN 200 befindet sich entlang der "Rudolf-Breitscheid-Straße". Sie nimmt lediglich das vorgeklärte Abwasser der Hausklärgruben auf und entwässert über die bereits stark überlastete Kläranlage des Wohnblocks in den Dorfgraben.

Sie hat nur eine geringe Verlegetiefe, so daß eine Freispiegelentwässerung über diese Leitung für das gesamte Baugebiet nicht möglich ist.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine für das Baugebiet komplexe vollbiologische Kläranlage mit Anschluß an die vorh. Vorfluterleitung und Zulauf in den Dorfgraben. Diese vorgezogene abwassertechnische Lösung für das Baugebiet hat sich in das Abwasserkonzept der Gesamtgemeinde bzw. des Zweckverbandes einzufügen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt ebenfalls über einen Sammler mit Anschluß an die Vorfluterleitung im Bereich LIO 11.

Die Versorgung mit weiteren Medien (Trinkwasser, Elt, Gas, Telefon) erfolgt in Abstimmung mit den Rechtsträgern.

* Ergänzung gem. Beitrittsbeschluß sh. Seite 8 ANLAGE Punkt 1

Die derzeit vorh. 0,4 KV-Elt-Freileitung ist im Zuge der Baumaßnahme ~~ggf. teilweise~~ umzuverlegen (Erdverlegung).

* Streichung gem. Beitrittsbeschluß
sh. Seite 8 ANLAGE Punkt 2

* Ergänzung gem. Beitrittsbeschluß sh. Seite 8 ANLAGE Punkt 3

4.4 Grün- und Freiflächengestaltung

Die Freiflächen zwischen dem vorh. Bebauungsbestand werden derzeit als Acker- und Grünflächen sowie teilweise als Kleingärten genutzt.

Mit der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt.

In der Konkretisierung der Planung wird der Eingriff durch geringe Breiten der Straßentrassen, durch Begrünung des Straßenraumes und den unbedingten Erhalt vorh. Bäume begrenzt. Die Randbereiche der Straßen sind zu begrünen.

Notwendig werdender Bodenabtrag sollte im Niederungsbereich "Löschwasserteich" und an den zu bepflanzenden Gebietsrändern aufgefüllt werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Südosten des Planbereiches mit einer ca. 10 m breiten Anpflanzung zu versehen. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden:

- * Schlehe
- * Hundsrose
- * Weißdorn
- * Haselnuß
- * Vogelkirsche
- * Wildapfel
- * Brombeere
- * Stieleiche und
- * Feldahorn.

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 4.426 m², die innerhalb des Planbereiches aus Platzgründen nicht mehr realisiert werden können, wurden zwischen der Gemeinde und dem Umweltamt abgestimmt und sind außerhalb des Planbereiches im Gemeindegebiet wie folgt zu realisieren:

- * Ausbau und Gestaltung des südlich angrenzenden Löschwasserteiches als naturnahes Feuchtbiotop mit Flachwasserbereich (Verdopplung der derzeitigen Fläche),
- * vorh. Heckenanpflanzung südlich des Planbereiches ergänzen und erweitern,
- * Anpflanzung von Straßenbäumen (Birken) entlang des Weges nach Parchow-Ausbau.

Innerhalb der Freiflächengestaltung sollte der Spielplatz des Kindergartens als öffentliche Ruhezone im Zentrum des Bebauungsgebietes gestaltet und qualitativ aufgewertet und begrünt werden.

Die festgesetzten und empfohlenen öffentlichen und privaten grünordnerischen Maßnahmen sollten in der Lage sein, einen entsprechenden Ausgleich für den Verlust an Naturraum zu schaffen und um vermeidliche Beeinträchtigungen der Kleinklimas zu mildern.

* Ergänzung gem. Beitrittsbeschluß sh. Seite 9 ANLAGE Punkt 4

4.5 Gewährleistung des Immissionsschutzes

Da in einem für den Planbereich relevanten Umkreis immissionssträchtige Betriebe und Anlagen weder vorhanden und auch nicht geplant sind, können immissionsbezogene Störungen der im Planbereich vorhandenen WA-Nutzung ausgeschlossen werden.

Die einzige in Altenhagen vorh. immissionssträchtige Stallanlage hat einen Abstand von mehr als 450 m und liegt am östlichen Ortsrand, so daß durch die Hauptwindrichtung NW und den großen Abstand Geruchsbeeinträchtigungen, gerade im ländlichen Bereich, nicht mehr relevant sind.

5. Umsetzung der Planung

5.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

- Einholung eines Baugrundgutachtens,
 - Die Eigentumsverhältnisse des Baugeländes sind in einem Vordruck "Eigentümerverzeichnis" von einem amtlich bestellten Vermessungsingenieur zusammenzustellen und zu beglaubigen.
 - Die vorh. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind teilweise privat, teilweise Gemeindeeigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind notwendig. Diese sollten auf freiwilliger Basis angestrebt werden.
- Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff, bzw. 85 ff, BauGB Gebrauch gemacht werden.
- Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vorrangig von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen abhängig.
 - Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vor Hochbaubeginn, spätestens jedoch vor dem Einzug, für die angrenzenden Grundstücke fertigzustellen.

5.2 Kosten/Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Durchführung trägt die Gemeinde zusammen mit einem Erschließungsträger oder einer Bauherrengemeinschaft. Die Finanzierung ist vertraglich zu regeln.

Altenhagen, den 30.11.94


Bürgermeister
Gemeinde Altenhagen



Anlage

Zur Begründung zur Satzung über den B-Plan Nr. 1
„WOHNGEBIET MÜHLENBERG“ DER Gemeinde Altenhagen.

ERGÄNZUNG UND ÄNDERUNG

gemäß Beitrittsbeschluß vom 28.06.1995

- 1.* zu Punkt 4.3
Ergänzung Wärmeversorgung mit Erdgas

Die Wärmeversorgung der Gemeinde Altenhagen und somit auch des Planbereiches erfolgt mit Erdgas.

Die Stadtwerke Rostock AG erklärt sich, entgegen ihrer Stellungnahme vom 11. 8. 1994, definitiv bereit, die Gemeinde Altenhagen kurzfristig mit Erdgas zu versorgen. Durch den gepl. Einwohnerzuwachs ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Ein Konzessionsvertrag wird der Gemeinde unverzüglich vorgelegt.

Erschließungsbeginn ist noch für 1995 geplant. Der Ausbau des Ortsnetzes soll 1996 erfolgen (Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG sh. Anlage).

Somit ist die Bereitstellung von Erdgas als Wärmeversorgungsmedium für den Planbereich abgesichert.

- 2.* zu Punkt 4.3
Umverlegung ELT-Freileitung
das Wort „teilweise“ wird gestrichen

- 3.* zu Punkt 4.3
Ergänzung ELT-TRASSIERUNG

Die Führung des vorh. 0,4 KV-Kabels (erdverlegt) der HEVAG wurde nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für erdverlegte Leitungen ist entspr. Aussage der HEVAG kein Sicherheitskorridor vorzusehen. Sie dürfen jedoch nicht überbaut werden. Diese Forderung erscheint als Festsetzungen unter Punkt 3 des Text Teil B. Eine Konsultation bei der HEVAG Kröpelin, Herrn Dörnbrack, am 7. 6. 1995 ergab, daß die in der Stellungnahme vom 30. 8. 1994 genannte und im Lageplan gekennzeichnete 20 KV-Freileitung nicht den Planbereich kreuzt, sondern parallel zur süd-östlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 30 - 60 m verläuft (sh. Planzeichnung). Somit sind Trassenführung und Sicherheitsabstand für den Planbereich nicht mehr relevant.

Die 0,4 KV-Freileitung wird, entsprechend Aussage der HEVAG, Herrn Dörnbrack, nach genehmigtem B-Plan und entspr. Antragstellung auf Umverlegung in den öff. Straßenraum der R.-Breitscheid-Straße bzw. in den Anliegerweg AW 4, verlegt.

Dieses ist nun ebenfalls unter Punkt 3, Text Teil B festgesetzt.

Ein Sicherheitskorridor ist somit ebenfalls nicht notwendig.

4.* zu Punkt 4.4

Ergänzung Kostenzuordnung Ausgleichsmaßnahmen

Die räumliche und kostenseitige Zuordnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch zusätzl. textl. Festsetzungen in der Satzung geregelt.

Die entstehenden Kosten sind vom Verursacher (Investor/Bauherr) zu tragen, wobei sich die anteilige Kostenbelastung nach dem Eingriff auf dem jeweiligen Grundstück richtet. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches werden prozentual auf die Grundstücke umgelegt.

Weitergehende Regelungen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 6, BauGB-MaßnahmenG getroffen.


Bürgermeister
Altenhagen



Altenhagen, Juni 1995