

Begründung

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
für das Gebiet "Ortslage Dresenow" der Gemeinde Ganzlin

- Allgemein** Durch die Satzung soll die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt werden und einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes einbezogen werden. Mit dieser Satzung soll ermöglicht werden, daß die in der Ortslage Dresenow vorhandenen sehr großzügig zugeschnittenen Grundstücke geteilt und Baurecht geschaffen werden kann.
- Planungs-
anlaß** Der Gemeinde liegen seitens der Bewohner des Ortsteiles Dresenow Anträge auf Ausweisung von Bauland vor. Es handelt sich hauptsächlich um Familienangehörige der Bewohner, die eine Neubebauung auf den elterlichen bzw. familieneigenen Grundstücken vornehmen möchten. Außerdem gibt es Interessenten für die Errichtung von kleineren Handwerksbetrieben mit Wohnteil.
- Art
der
baulichen
Nutzung** Derzeit befinden sich innerhalb des Satzungsgebietes 14 Hofstellen, die als Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstätten zu charakterisieren sind. Desweiteren befindet sich ein Elektrohandwerksbetrieb mit Verkaufseinrichtung sowie eine Werbebeschriftungsfirma innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Neubebauung wird überwiegend mit sonstigen Wohngebäuden erfolgen (Einfamilienhäuser) jedoch soll auch die Möglichkeit der Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Damit ist gemäß der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten Neubebauung das Gebiet als Dorfgebiet einzustufen. Der vorherrschende Kleinsiedlungscharakter soll gewahrt bleiben. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet soll auch sichergestellt werden, daß nachbarschaftliche Streitigkeiten in bezug auf das Nebeneinander von vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung (Viehbestand und ausschließlicher Wohnbebauung) verhindert werden, denn in einem Dorfgebiet ist mit dorftypischen Emissionen und Geruchsbelästigungen zu rechnen.
- Mit einer Abrundungssatzung kann lediglich die vorhandene Nutzung festgesetzt werden, bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung z.B. in ein allgemeines Wohngebiet müßte ein Bebauungsplan erstellt werden.
- Maß der
baulichen
Nutzung** Für das Gebiet typisch ist eine großflächige Bebauung (Wohnhaus, Schuppen, Stall und Scheunen) mit teilweiser Hofversiegelung und großen Gartenflächen. Um den ländlichen Charakter mit großzügiger Bebauung zu wahren, wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

Erschließung

Das Gebiet wird von der B 103 durchschnitten. In der Planzeichnung zur Abrundungssatzung wurde der Ortsdurchfahrtsbereich gekennzeichnet. Sämtliche für eine Neubebauung in Frage kommenden Flächen liegen innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches. Gegenwärtig ist der Ortsteil Dresenow nicht als Ortslage gekennzeichnet, daß heißt, daß der Durchgangsverkehr in unverminderter Geschwindigkeit den Ortsbereich passiert. Eine Festsetzung als Ortslage in geplant, jedoch können gegenwärtig keine Aussagen zum zeitlichen Rahmen getroffen werden. Durch die Gemeinde ist an den Baulastträger der B 103 (Straßenbauamt Schwerin) ein Dringlichkeitsantrag auf Ausweisung als Ortslage zu stellen, da bei einer Neubebauung mit einem höher werdenden Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen ist und die Verkehrssicherheit gewahrt werden muß.

Die Energie- und Trinkwasserbereitstellung für das Plangebiet ist sichergestellt. Bis zum Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung zur Kläranlage Ganzlin ist bei einer Neubebauung eine Sammlung in Auffanggruben mit Abtransport zur Kläranlage vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, inwieweit ein Anschluß an die Kläranlage Plau kostengünstiger ist.

Immissionsschutz

Der Planungsbereich ist durch die B 103 und die westlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Plau-Meyenburg vorbelastet. Bei einer Neubebauung insbesondere mit Wohngebäuden sind schallschutztechnische Maßnahmen durch den Baumherren zu treffen und bei der Grundrißgestaltung die Wohn- und Ruhebereiche nach Möglichkeit zur der der Straße abgewandten Seite zu legen. Bautechnische Maßnahmen betreffen insbesondere den Einbau von dichtschießenden Fenstern mit erhöhter Luftschalldämmung, die Ausbildung der Außenwände bei einschaligen Wänden mit einem Gesamtgewicht von mindestens 480 kg/qm bzw. durch zweischalige Wände aus 2 schweren Schalen mit durchgehender Trennfuge und durch schalldämmende Maßnahmen im Dachbereich.