

B e g r ü n d u n g

zum verbindlichen Bauleitplan - Bebauungsplan Nr. 1

Gemeinde HEILIGENHAGEN Kreis Bad Doberan

- . Veranlassung, Zielstellung
- . Vorgaben übergeordneter Planungen
- . Rahmenbedingungen
- . Planinhalt
 - . Bebauung
 - . Verkehr
 - . Ver- und Entsorgungsanlagen
 - . Freiflächengestaltung
 - . Kennzeichnungen
- . Maßnahmen zur Sicherung und Durchsetzung der Planung
- . Eingriffe in Natur und Landschaft
- . Kosten und Finanzierung
- . Flächenbilanz
- . Anlagen
 - . Übersicht Flächennutzungsplan
 - . Flurkartenausschnitt
 - . Eigentümerverzeichnis
 - . Auszug Baugrundgutachten
 - . Gestaltungsempfehlungen



01.07.91

Handwritten signature

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Heiligenhagen Kreis Bad Doberan

Veranlassung, Zielstellung

Die Vorlage von etlichen Anträgen für den Eigenheimbau in Heiligenhagen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde (Parallelverfahren).

Die Zielstellung, neue Wohnbaustandorte auszuweisen, ergibt sich durch Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, durch Neuaufschluß von Gewerbegebieten, durch Sanierung von wirtschaftlichen Produktionskapazitäten sowie der Neuordnung der Agrarstruktur. Schließlich muß die technische Infrastruktur schrittweise ausgebaut werden, um das gesamte Dorfzentrum aufzuwerten.

Vorgaben übergeordneter Planungen

- Keine Wahrnehmung über den Gemeinbedarf hinausgehender Funktionen auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des ländlichen Zentralortes Satow.
- Verflechtungen der Gemeinde auch mit dem Oberzentrum Rostock durch die günstige Lage an der Straße Rostock-Satow-Wismar (LIO 10).
- Nutzungsbeschränkungen durch die Lage der Gemeinde in der Trinkwasserschutzzone III und des Mühlenbaches in der Zone II.

Die kommunale Entwicklungsplanung konzentriert sich auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die in der Landwirtschaft freigesetzten Arbeitsplätze, sowie für die bisherigen Auspendler.

Die weitere Nutzung der Werkstätten der ehemaligen LPG Satow wird angestrebt sowie die Ställe für die Tierproduktion an der Rostocker Straße. Für die Ansiedelung von zusätzlichem Gewerbe wurde eine günstig an der Durchgangsstraße gelegene Fläche ausgewiesen.

Die geplanten Flächen einschließlich der Wohnbaustandorte gehen aus dem Flächennutzungsplan hervor, der gleichzeitig mit dem B-Plan Nr. 1 zur Genehmigung eingereicht wird.

Rahmenbedingungen

Der Ort Heiligenhagen liegt in einer fast ebenen Landschaft 2 km vom ländlichen Zentrum Satow entfernt.

Die Entfernung beträgt zu den Zentren Bad Doberan und Rostock 15 km. Die vorhandene Bebauung erstreckt sich teilweise längs der Durchgangsstraße, größtenteils aber einseitig nordöstlich dieser Straße. Die vorhandene Wohnbebauung wird durch die Planung ergänzt und zusammengefaßt.

Die vorhandene Püschower Straße innerhalb der geplanten Bebauung nimmt derzeit noch den Ziel- und Quellenverkehr der Ortschaft Püschow und Reinshagen auf und dient als Wohnsammelstraße des Ortes Heiligenhagen. Der Verkehr auf der Durchgangsstraße Rostock-Satow tangiert den Wohnungsbaustandort in einer Entfernung von 300 m.

Die Versorgung des Ortes mit Elt und Wasser ist abgesichert. An der Püschower Straße liegt allerdings lediglich eine Wasserleitung NW 40 zur Versorgung des Friedhofes. Der gesamte Ort ist an das Wasserwerk Satow angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt z.Z. auf den einzelnen Grundstücken über Hauskläranlagen. Die Vorflut für den gesamten Ort ist der Mühlenbach, in der Trinkwasserschutzzone II gelegen. Das gesamte Territorium der Gemeinde liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die Wasserwirtschaft hat entsprechende Nutzungseinschränkungen festgelegt.

Planinhalt

Bebauung

Das Baugelände ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) ausgewiesen.

Auf dem B-Plan Nr. 1 sind auf einer Fläche von 3,85 ha 35 Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Bebauung erstreckt sich beidseitig der Püschower Straße. Auf der Nordseite der Straße eingeschlossen durch den Friedhof, durch Grünland und eine Großgrünbepflanzung, auf der Südseite durch die Bebauung an der "Büdnerreihe" und "Dorfmitte" sowie rückwärtig ebenfalls durch Grünlandflächen. Bebauung für den Gemeinbedarf wurde nicht berücksichtigt. Eine Verkaufsstelle für den täglichen Bedarf befindet sich in ca. 300 - 400 m Entfernung, ein Kindergarten unmittelbar am Baugelände.

Das Baugelände wird z.Z. als Grünland genutzt mit Ausnahme von 3 Grundstücken als Gartenland. Die Grundstücksgrößen sind von 700 m² bis 800 m² ausgewiesen. Sämtliche geplanten Gebäude sind mit Steildach, mit einer Dachneigung von ca. 38°- 50° in offener Bauweise festgesetzt.

Die dargestellte Baugrenze ist bindend für den Abstand zur Straße und zum Gartenland. Die Topographie des Geländes bedingt eine Festsetzung der Firsthöhen für alle Gebäude. Diese im B-Plan angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf die Straßenoberkante, angenommen mit $\pm 0,00$ m. Die Fassaden sind zu putzen, eingefügte Klinkerteile sind möglich; die Bedachung ist mit rotbraunen Ziegeln festgesetzt.

Das Baugelände kann innerhalb der Grenzen mit Nebenanlagen wie Garagen, Kleintierställen u.a. bebaut werden (im Sichtbereich zur Straße mit Steildach), die sich dem Hauptgebäude unterordnen. Die Nordseite soll mit einem einheitlichen Fertighaustyp bebaut werden.

Verkehr

Vorhanden ist eine 6,00 m breite Straße mit Bitumenbelag, beidseitig mit einem Straßengraben versehen, der erhalten werden soll. Für Fußgänger und Radfahrer wird ein kombinierter Weg in einer Breite von 2,00 m beidseitig angeordnet. Diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - Straße bis Grundstücksgrenze - entspricht einer Breite von 7,00 m.

Die vorhandene Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit 30 km/h festgesetzt, mehrfach eingeeengt mit PKW-Stellplätzen und Blumenrabatten.

Die zurückgesetzten Häuser sind zur Verkehrserschließung mit einem Rondell versehen, das mit Bäumen zu bepflanzen und mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen auszuweisen ist. Für jeweils zwei Grundstücke ist eine gemeinsame Zufahrt festgelegt.

Das rückwärtige Gartenland sowie der Kinderspielplatz und der Freizeitpark sind durch unbefestigte Wege 4,00 m bzw. 3,00 m Breite erschlossen.

Ver-und Entsorgungsanlagen

Entlang der vorhandenen Straße wird lediglich der Friedhof mit einer Wasserleitung NW 40, südlich der Straße gelegen, versorgt. Hier ist auch eine Straßenbeleuchtung vorhanden, deren baulicher Zustand zu überprüfen ist. Eine Erneuerung der Anlage ist vorgesehen. Weitere Versorgungsleitungen sind nicht vorhanden.

Für eine zentrale Abwasserbeseitigung ist eine endgültige Entscheidung der Träger öffentlicher Belange erforderlich, da der Ort in der Trinkwasserschutzzone III liegt.

Freiflächengestaltung

Die vorhandene Straße ist beidseitig mit jungen Ahorn und Linden bepflanzt.

Auf der Nordseite bildet das vorhandene Großgrün der Friedhofsbegrenzung sowie die am Dorfzentrum gelegene 900 m² große mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche den Rahmen für die geplante Bebauung. Die rückwärtige Seite soll als Gartenland genutzt und kann individuell mit einer Windschutzpflanzung versehen werden.

Die geplante Bebauung auf der Südseite der Straße ist bis auf ein zu erhaltendes umpflanztes Wasserloch in Höhe des Friedhofes und einer Heckenpflanzung in Dorfzentrumnähe ohne vorhandenen Bewuchs. Der Zufahrtsweg zum Kinderspielplatz/Freizeitpark sowie das geplante Großgrün vor den zurückgesetzten Doppelhäusern bildet eine willkommene Gliederung. Die Begrenzungen der Grundstücke zur Straße werden mit Hecken = 75 cm Höhe festgesetzt.

Die beiden Flächen mit Altlasten - ehemalige Sandgruben als Mülldeponien genutzt - sind geschlossen und ordnungsgemäß abgedeckt. Die Lage geht aus dem B-Plan hervor.

Kennzeichnungen

Aus dem B-Plan ersichtlich sind folgende Festsetzungen, die als Gestaltungssatzung von der Gemeindevertretung zu beschließen sind:

- . Grundflächenzahl
- . Geschoßflächenzahl
- . Bauweise
- . Geschoßanzahl
- . Dachform, Dachneigung
- . First- bzw. Traufhöhen
- . Straßenquerschnitt

Weitere Festlegungen sind dieser Begründung sowie den Gestaltungsempfehlungen zu entnehmen (siehe Anlage).

Maßnahmen zur Sicherung und Durchsetzung der Planung

- Beschluß der Gemeindevertretung zum Kauf des Baulandes nach Vorlage eines vom Liegenschaftsdienst beglaubigten Eigentümerverzeichnisses.
- Beschluß der Gemeindevertretung zum B-Plan Nr. 1 einschl. Begründung und Gestaltungssatzung
- Beschluß der Gemeindevertretung zur Neuvermessung der Grundstücke

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bebauung des bisher als Weideland genutzten Geländes stellt nach §8 des Bundesnaturschutzgesetzes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Bedingt durch die vorhandene 6,0 m breite Erschließungsstraße (Püschower Straße) kommt zusätzlich nur eine geringe versiegelte Fläche hinzu.

Die Aufwertung der anschließenden Fläche, geplant als Freizeitpark in einer Größenordnung von 16 ha mit Wasserflächen, Baum- und Strauchbepflanzungen schafft den erforderlichen Ausgleich.

Kosten und Finanzierung

Die Baulandkosten, der unterirdische und oberirdische Erschließungsaufwand sowie die Grünbepflanzung werden auf die künftigen Eigentümer umgelegt.

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| . Baulandkosten (nicht öffentl. Bereich) | <u>10,-</u> | DM/m ² |
| XX. Erschließungsaufwand (im öffentl. Ber.) | | |
| - unterirdisch | | |
| (Be- und Entw., Elt, Tel., Fernsehen) | <u>17,-</u> | DM/m ² |
| - oberirdisch | | |
| (Straßen - und Wegebau)* | <u>3,-</u> | DM/m ² |
| XX. Bepflanzung | <u>3,-</u> | DM/m ² |

Die gemeinschaftliche Vorfinanzierung erfolgt durch die neuen Eigentümer.

Die Refinanzierung der Kosten für den öffentlichen Erschließungsaufwand nach Antragsbestätigung und Bereitstellung von Fördermitteln.

10% der Gesamtkosten werden durch die Gemeinde bereitgestellt.

* Anliegerstraße vorhanden

XX Berechnungsgrundlage Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 umfaßt eine Fläche von 3,90 ha Bruttoland, davon folgende Teilflächen:

| | | |
|---|-----|--------------------------------------|
| Grundstücksflächen | ca. | 29.150 m ² |
| Öffentlicher Bereich | ca. | 9.840 m ² |
| davon vorhandene Straßenfläche 3800 m ² | | |
| Bruttofläche gesamt | ca. | <u>38.990 m²</u> ===== |
| | ca. | <u>3,90 ha</u> ===== |

Anlagen

1. Übersicht Flächennutzungsplan
2. Flurkartenausschnitt
3. Eigentümerverzeichnis
4. Auszug Baugrundgutachten
5. Gestaltungsempfehlungen