



Bebauungsplan Nr. 2

Kleinsiedlungsgebiet „Zentrum OT Tenze der Gemeinde Warnkenhagen“

Begründung zum Bebauungsplan Nr.2 Kleinsiedlungsgebiet „ Zentrum OT Tenze “ der Gemeinde Warnkenhagen

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeine Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Ortslage Tenze. Das Baufeld soll den nördlichen Teil der Gemeinde zur landwirtschaftlichen Nutzfläche abgrenzen. Im südwestlichen Bereich wird die Gemeinde durch den „Butterbach“ von den landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt.

Der Ort Tenze ist über eine Stichstrasse von der Kreisstrasse Nr.42 , die die Orte Tellow und Warnkenhagen verbindet, zu erreichen. Der Ort Tellow liegt westlich , ca. 1 km von der B108 (Laage - Teterow) entfernt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 2 vom 8.12.1986 und auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und den planungstechnischen Vorgaben durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung vom 23.01.1990, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZVO), Fassung vom 18.12.1990, erarbeitet.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Warnkenhagen vom 22.11.2001 eingeleitet.

1.3 Grenzen des Plangebietes

Das B-Plangebiet liegt in der Flur 1, der Gemarkung Tenze.

Die exakten Plangebietsgrenzen werden durch vorh. Grundstücksgrenzen, aber auch durch natürliche Gegebenheiten wie den Graben im Nordosten, den „Butterbach“ im Westen und der Straßenverlauf im Süden gebildet.

1.6 Umliegende Nutzung

Im Norden, Süden und im Westen hinter dem „Butterbach“ grenzen weitere Ackerflächen und Weideflächen an das B-Plangebiet.

Im Osten ist die weitere Ortsbebauung ausgeprägt.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnkenhagen möchte die Lücken in der Bebauung der Gemeinde Tenze schließen. Mit dem Planungsinstrument, einem Bebauungsplan, wird die Möglichkeit einer geordneten Bebauung geschaffen.

Entwicklung aus der Lage im Territorium:

Entsprechend dem vorläufigen Raumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine besondere Zuordnung zu Unterzentren und keine Einstufung in eine wichtige funktionale Besonderheit der Gemeinde Tenze.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 soll nur das Gemeindebild geschlossen werden und eine geordnete Bebauung erreicht werden.

Der Aufgabenstellung lag die Forderung zur Schaffung von ca. 7 bis 8 Parzellen/ Bauplätze zugrunde.

3.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig, weit ab von jeglicher Lärmbelästigung. Somit sind hier, bezüglich des Lärmes, keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 liegen bei einem Kleinsiedlungsgebiet

tags	außerhalb der Ruhezeit	bei	55 dB(A)
	innerhalb „	bei	50 dB(A)
nachts		bei	45 bzw. 40 dB(A)

Dabei liegt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbare öffentliche Betriebe. Eine weitere Unterteilung erfolgt nicht. Diese Werte sind Richtwerte und sollen keine Verbindlichkeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlangen. Bei der Wärmeversorgung ist auf den Einsatz umweltfreundlicher Energieträger zu orientieren.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

3.4.1 Lage und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Ortslage Tenze.

Das unmittelbare Umfeld ist eine reine dörfliche Bebauung mit angrenzenden Weide- und Ackerflächen sowie Gärten die durch Sölle, Waldstreifen und Baumgrenzen durchsetzt sind.

Der Gesamteindruck der zu erwartenden Entwicklung der Gemeinde stellt eine typische mecklenburgische Landschaft dar.

3.4.5 Geschützte Biotope

An beiden Seiten des „Butterbach“ befindet sich ein unregelmäßiger Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen. Die Bewertung des naturnahen Bachverlaufes und seiner uferseitigen Vegetation ist im Sinne des § 20 Abs.1 als Schutzgebiet zu werten. Das Biotop erstreckt sich mit einer Schutzzone bis 15,00 m in das B-Plangebiet. Im Gewässerschutzstreifen ist eine Bebauung und Bepflanzung grundsätzlich untersagt.

3.4.6 Eingriffe in den Naturhaushalt

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage in einer extra Abhandlung erarbeitet und ausgewiesen

- Begründung
- Übersicht zur Siedlungsgeschichte M 1 : 10000
- Bestand Biotoptyp M 1 : 1000
- Ausgleichsmaßnahmen ¹⁾ M 1 : 1000

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Bebauung werden den Grundstücken nach den überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) zugeordnet.

¹⁾ Bei den Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß entlang des „Butterbach“, in einem Streifen von beidseitig je 7,50 m, eine eigenmächtige Bepflanzung untersagt ist. Hier hat eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“ als Eigentümer, zu erfolgen.

3.4.7 Baugrundverhältnisse

Im Planungsbereich werden keine baugrundbedingten Probleme erwartet. Lediglich im südwestlichen Teil, auf Grund des nahe gelegenen „Butterbach“ ist mit eingelagerten Torflinsen zu rechnen. In diesem Bereich sind unbedingt spezifische Bodenuntersuchungen in verdichteter Form bei einer Bebauung erforderlich.

4.4 Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf das Grundstück oder in die anliegenden Oberflächengewässer darf nur in bedingt erforderlichem Umfang erfolgen.

Eine Einleitung in die Vorflut ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“ als Eigentümer und nach Antragstellung bei und mit der Unteren Wasserbehörde standortbezogen festzulegen.

Hierfür gilt insbesondere:

- den Versiegelungsgrad auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken
- Niederschlagswasser dezentral versickern gemäß Arbeitsblatt ATV Nr. A 138 (Januar 1990)
- Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke im häuslichen Betrieb verwenden.

Eventuelle Bodenuntersuchungen zur Versickerung sind zu Lasten und durch den Grundstückseigentümer auszulösen.

Die vorhandene Abwasserleitung aus dem Teich in den „Butterbach“ ist von einer jeglichen Bebauung freizuhalten und durch Leitungsrecht zu sichern.

Die Leitung ist in seiner Funktionstüchtigkeit zu prüfen und zu reinigen.

4.5 Löschwasserversorgung

Um den Löschwasserbedarf abzusichern ist die Entnahme aus dem Versorgungsnetz und Löschwasserteich (vorh. Teich) zu sichern.

Die geforderten Mengen von 48 m³/h stehen an.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

6.2 Maßnahmen vor den Bauarbeiten

Im Planungsgebiet befindet sich ein Aufnahmepunkt.

Ca. 6 Wochen vor Baubeginn eines Bauvorhaben sind die entsprechenden Lagepläne einzureichen. Bezüglich des Aufnahmepunktes ist, wenn erforderlich, eine Sicherung- bzw. Umverlegung desselben zu beantragen.

6.3 Maßnahmen bei Bauarbeiten

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Schachterlaubnis der Versorgungsträger einzuholen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Die vorhandenen Gehölze sind während der Bauarbeiten wirksam zu schützen.

Die Bäume sind im Bedarfsfall zu umbrettern. Es sind keine Chemiekalien im Baubereich zu lagern.

Anlage : Eingriff in Naturhaushalt

Aktualisierung vom 12.11.2003

Warnkenhagen, den 16.3.03

Holm
Bürgermeister