

vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1
"Eigenheimstandort Gustow",
Gemeinde Gustow, Kreis Rügen

Begründung

Verfasser: Ingenieurbüro Teetz

17109 Demmin, Am Mühlenteich 7

Stand: September 1994

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlaß
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Wesentliche Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 4. 1. Plangebiet
 4. 2. Regionale Auswirkungen
5. Ziele und Zwecke der Planung
6. Rahmenbedingungen
 6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
7. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 7. 1. Vorbemerkung
 7. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 4. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 7. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 7. 6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 7. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]
 7. 8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
 7. 9. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 8. 1. Gestaltung
 8. 2. Erschließung
9. Realisierung des Bebauungsplanes
 9. 1. Alsbald zu treffende Maßnahmen
 9. 2. Bodenordnende Maßnahmen
10. Verfahrensablauf
11. Kostenschätzung

1. Lage und Abgrenzung

1. 1. Lage

Das Planungsgebiet liegt am Orts Verbindungsweg Gustow - Saalkow in unmittelbarer Nachbarschaft der dort situierten Kleingartenanlage. Es hat eine Größe von ca. 4,64 ha.

1. 2. Abgrenzung

Die Fläche wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten z.T. durch landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. durch die dort situierte Kleingartenanlage und im Süden ebenfalls durch die Kleingartenanlage und darüber hinaus durch den Ortsverbindungsweg Gustow- Saalkow begrenzt.

2. Planungsanlaß

Der Gemeinde Gustow ist bekannt, daß mehrere Bürger Interesse an der Errichtung von Eigenheimen in Gustow bekundet haben. Insbesondere in Zusammenhang mit der Nähe der Stadt Stralsund und der landschaftlichen Attraktivität der Insel Rügen, ist dieser Bedarf zu sehen. Um die Bautätigkeit in der Gemeinde zu fördern und den Bedarf an Bauflächen abdecken zu können, faßte die Gemeinde Gustow den Beschluß zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes (Nr.1).

Mit der Erarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow", der Gemeinde Gustow, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung sowie die Bebauung der ausgewiesenen Fläche mit Wohnhäusern (Eigenheimen) geschaffen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3. 1. Im derzeit vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, daß die Bebauung den zukünftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4. 1. Plangebiet

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

4. 1. 1. Gesamtfläche	~ 46.400 m ²	100,00 %
davon		
Verkehrsfläche	~ 4.500 m ²	9,70 %
Öffentliche Grünfläche	~ 8.050 m ²	17,35 %
Fläche für Trinkwasserbevorratung	~ 300 m ²	0,65 %
Summe öffentl. Flächen	12.850 m ²	27,70 %

Daraus ergibt sich eine Bruttobaupfläche (Gesamtfläche - Summe öffentlicher Flächen) von etwa 33.550 m² (72,30 % der Gesamtfläche). Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ 0,4 im vorderen Planbereich, ansonsten GRZ 0,3) ergibt sich eine Nettobaupfläche (Bruttobaupfläche * Grundflächenzahl) von max. 10.320 m² (22,24 % der Gesamtfläche). Auf Grund der relativ hohen Nettobaupfläche wurde die Anzahl der im Plangebiet max. zulässigen Grundstücke auf 45 begrenzt.

4. 1. 2. Um den durch die Bebauung des Gebietes (private und öffentliche Maßnahmen) verursachten Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild auszugleichen, wurden im gesonderten Grünordnungsplan Ausgleichsmaßnahmen definiert (siehe Erläuterungsbericht).

4. 2. Regionale Auswirkungen

4. 2. 1. Wichtigste Auswirkung des Bebauungsplanes ist die Schaffung bebaubarer Grundstücke. Damit kann der in der Gemeinde bestehende dringende Bedarf (Eigenbedarf und Zustrom von Bauwilligen aus der Umgebung) zum größten Teil abgedeckt werden. Durch die notwendige Erschließung und den Bau der Eigenheime würde zum einen Wohnungseigentum geschaffen und zum anderen das Baugeschehen der Region erheblich forciert. Damit ergeben sich sowohl für das mittelständische Baugewerbe als auch für das nachfolgende Gewerbe Betätigungsfelder.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Im einzelnen ergeben sich für das Baugebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung
- Verhinderung von Mißständen
- Sicherung vorhandener Strukturen des Planungsgebietes, Durchgrünung des Gebietes
- Entwicklung von nutzbaren Freiräumen
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Es wird deutlich, daß neben der Steuerung der baulichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit dem räumlichen, ökologischen, funktionellen und gestalterischen Ordnen der zu beachtenden freiraumbezogenen Nutzungsansprüche gewidmet wird.

6. Rahmenbedingungen

6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Beim vorhandenen Gelände handelt es sich um einen südexponierten Hang (Hangneigung 3,5 - 4 %). Die Höhenlagen des Geländes bewegen sich zwischen 10,6 m und 19,9 m über HN.

Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Sie ist weder baum- noch strauchbestanden.

6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen

6. 2. 1. Angrenzende Bebauung

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich zum einen um eingeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzelhäuser) und zum anderen um ein Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise. Die Grundstücksgrößen der angrenzenden Eigenheime bewegen sich zwischen 600 m² und 900 m². Die privaten Gärten sind zumeist als Nutzgärten angelegt.

6. 2. 2. Angrenzende Landschaft

Hauptsächlich bestimmt wird die angrenzende Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung der Umgebungsflächen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage.

7. Planinhalt gem. § 9 BauGB

7. 1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gustow wird ein Grünordnungsplan beigeordnet. Dieser beinhaltet die Festsetzungen der Grünordnung, die alle Planungen, Maßnahmen und Nutzungen auf Freiflächen und in Freiräumen darstellt, die der Sicherung des Naturhaushaltes, der Gestaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Nutzung für Arbeit, Freizeit und Erholung dienen.

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7. 2. 1. Das geplante neue Baugebiet soll überwiegend der Schaffung von Wohnraum dienen. Darüber hinaus soll auf Grund der Lage im ländlichen Raum eine Ansiedlung von der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störender Handwerksbetriebe möglich sein. Aus diesem Grunde wird das neue Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7. 3. 1. Zur Eingliederung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, wird die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf 1 Vollgeschoß festgelegt. Darüber hinaus ist ein Dachausbau möglich.

7. 3. 2. Die Festlegung der Grundflächenzahl mit 0,3 für den überwiegenden Teil des Plangebietes orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung der Umgebung. Ein Bereich des Plangebietes, für den die Ansiedlung eines Beherbergungsunternehmens oder eines anderen Gewerbetreibenden angedacht ist, wurde die für Allgemeine Wohngebiet max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,4) voll ausgeschöpft.
7. 4. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 7. 4. 1. Zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes werden durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen markiert. Die Errichtung von Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig. Im Bebauungsplan wurde jedoch festgesetzt, daß Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengeräteschuppen und Unterkünfte der Kleintierhaltung zugelassen werden können.

Mit der Definition der Baugrenzen soll erreicht werden, daß eine Mindestfläche des Grundstückes für das Anlegen und Gestalten eines Haus- bzw. Vorgartens zur Verfügung steht.

7. 4. 2. Zur Sicherung der Zielsetzung der Baugrenzendefinition wurde darüber hinaus bestimmt, daß ein unwesentliches Überschreiten dieser durch Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unzulässig ist. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 7 LBauO.

7. 4. 3. Auf Grund des relativ hohen Flächenpotentials (geplante Grundstücksgröße zwischen 650 m² und 1200 m²) und des ländlichen Charakters des Umfeldes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist lediglich statthaft, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Der Bau von Reihenhäusern ist nicht zulässig.
7. 5. Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken [gem. § 9 Nr. 3 BauGB]
 7. 5. 1. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung in der Gemeinde hat das Landesamt für Raumordnung und Landesplanung Rostock die Einhaltung der in der 1. Plananzeige formulierte Anzahl von Grundstücken gefordert. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wurde die Anzahl der zulässigen Grundstücke auf 45 begrenzt. Darüber hinaus wurde zur Sicherung der baulichen Entwicklung eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² definiert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße wird bei 720 m² liegen. Damit ist gewährleistet, daß die Grundzüge des Siedels im ländlichen Raum erhalten bleiben.
7. 6. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 7. 6. 1. Die als private Grünfläche definierte, nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Garagenzufahrten, notwendige Wege und für Stellflächen teilversiegelt werden. Garagenbauten auf diesen Flächen sind nicht zulässig.
 7. 6. 2. Die Stellflächen sowie die Garagenzufahrten und andere notwendige Wege sind versickerungsfähig auszubauen (wassergeb. Wegedecken, Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Abstandshalter).

7. 7. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

7. 7. 1. Die geplanten Verkehrsflächen besitzen eine Breite von 9,0 m. Sie sind so auszuführen, daß durch einen Grünstreifen die räumliche Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg gewährleistet wird.

7. 7. 2. Um eine hohe Bodenversiegelung mit ihren negativen Eigenschaften, wie z.B. starke Aufheizung der Flächen im Sommer, Absinken des Grundwasserspiegels zu vermeiden, werden versickerungsfähige Bodenbeläge vorgeschrieben.

7. 8. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]

7. 8. 1. Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Begrünung werden Mindestgebote für notwendige Pflanzungen sowohl für die öffentlichen (zeichnerische Festsetzung) als auch für die privaten (textliche Festsetzung) Grünflächen ausgesprochen.

7. 8. 2. Um eine vollständige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, werden diese als private Grünflächen festgesetzt.

7. 8. 4. Vorgärten

Da Vorgärten den Straßenraum maßgeblich bestimmen, werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen getroffen, die zur Gestaltung dieses Gebietes beitragen sowie den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen.

Da auf eine Wohneinheit heute meist mehr als nur ein Kraftwagen fällt bzw. pro Gebäude mehr als 1 Wohneinheit zulässig ist, ist die Errichtung eines zusätzlichen KFZ-Stellplatzes möglich. Um einen harmonischen Gesamteindruck zwischen Vorgarten und Straße zu erzielen, sind die Bodenbeläge untereinander abzustimmen.

7. 8. 5. Hausgärten

Für die Hausgartenbereiche werden insbesondere Festsetzungen über die Einfriedung der Grundstücke getroffen, um einen harmonischen Gesamteindruck der Gärten zu erhalten.

Weitere Festsetzungen für den Hausgartenbereich werden nicht getroffen, um die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bewohner nur gering einzuschränken und auch bei der Gestaltung der Gartenbereiche eine hohe Individualität zu ermöglichen.

7. 9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

7. 9. 1. Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, werden für die öffentlichen und privaten Flächen Pflanzgebote ausgesprochen. Als zulässige Pflanzenarten stehen vor allem einheimische Arten zur Verfügung, da diese Pflanzen wichtige ökologische Funktionen (z.B. als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die einheimische Tierwelt) übernehmen.

7. 9. 2. Zeichnerisch-festgesetzte Baumstandorte

An markanten Punkten im Plangebiet sind Bäume festgesetzt (geltend für die öffentlichen Grünflächen), um ein Mindestmaß an Gestaltung und Gliederung durch das "Grünelement Baum" zu sichern. Die Bäume sind so angeordnet, daß sie Eingänge markieren, Raumwände bilden (z.B. Stichstraßen) oder auch als Straßen- bzw. Parkplatzbaum fungieren.

Ihre Standorte sind so ausgewählt, daß die Pflanzung großkroniger Bäume möglich ist.

Zur Schaffung von ausreichenden Lebensbedingungen für die Bäume im Verkehrsraum wird eine Mindestgröße der Baumscheiben von 2,0 m x 2,0 m festgesetzt.

7. 9. 3. Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen wurde die Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher eingeschränkt. Damit soll gewährleistet werden, daß als giftig klassifizierte Arten nicht im Bereich dieser Grünflächen gepflanzt werden dürfen.

7.10. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

- 7.10. 1. Um jederzeit ungehindert an zur Versorgung notwendige Kabel und Leitungen zu gelangen (z.B. Wartung, Reparatur), werden die öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger belegt.

8. Fesetzungen gem. Bauordnung

8. 1. Gestalterische Fesetzungen gem. § 83 BauO

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden durch die Gemeindevertretung gem. § 83 BauO Fesetzungen zur Gestaltung beschlossen.

Sie machen Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

8. 2. Erschließung

8. 2. 1. Im Bebauungsplan werden noch keine detaillierten Aussagen hinsichtlich der Erschließung getroffen. Vor Beginn der geplanten Einzelbaumaßnahmen ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke nachzuweisen.

8. 2. 2. Für die Versorgung mit Elektroenergie ist der Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz vorgesehen. Für die Trinkwasserversorgung ist der Bau einer entsprechend dimensionierten Leitung durch den Versorgungsträger von Nöten. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine Fläche ausgewiesen, auf der bei entsprechender Notwendigkeit ein Trinkwasserbevorratungsbehälter situiert werden kann. Das für das Plangebiet notwendige Löschwasser kann analog bevorratet werden.

8. 2. 3. Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Bau einer biolog. Kläranlage in der Nähe des Plangebietes geplant. Die in der Ortslage bereits gegebene Möglichkeit der Abwasserbeseitigung ist kapazitätsmäßig nicht in der Lage, das im Plangebiet anfallende Abwasser aufzunehmen. Da in der Ortslage neben der bereits vorhandenen alten, inzwischen sanierten Oxydationsteichanlage bereits 1 Kordes-Kläranlage im Bereich des Wohnparkes bestehen bzw. im Bau sind, wird auch für den Eigenheimstandort Gustow der Bau einer Kordes-Abwasseranlage favorisiert. Die im Entwurf der Begründung vom August 1993 dargestellte Übergangslösung (abflußlose, dichte Gruben) ist nicht realisierbar. Aufgrund des Einspruches der Landkreises Rügen, Abt. Wasserwirtschaft muß von dieser Übergangslösung abgesehen werden. Die Bebauung des Plangebietes ist also in jedem Fall von der Sicherung der Erschließung (insbesondere akzeptable, mit der Abt. Wasserwirtschaft abgestimmte Abwasserentsorgung) abhängig. Das Regenwasser der Grundstücke ist vor Ort zu versickern. Die geplanten Straßen erhalten Regeneinläufe. Das anfallende Regenwasser ist in die örtliche Vorflut einzuleiten. Der Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung kann in diesem Falle nicht nachgekommen werden. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, alles im Plangebiet anfallendes Regenwasser vor Ort zu versickern. Dies ist aufgrund der schwierigen Hanglage sowie der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht realisierbar.

9. Realisierung des Bebauungsplanes**9. 1. Alsbald zu treffende Maßnahmen**

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffen sind, gehören die bautechnische Realisierung der Ver- und Entsorgung sowie der Ausbau der Erschließungsstraßen.

9. 2. Bodenordnende Maßnahmen

Die im vorliegenden Bebauungsplan überplanten Grundstücke befinden sich derzeit im Besitz der Gemeinde bzw. der Treuhand. Der potentielle Erschließungsträger für das Plangebiet befindet

sich derzeit in Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind aus diesem Grunde nicht erforderlich.

10. Verfahrensablauf

10. 1. Beschluß der Gemeindvertretung Gustow über die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow"

10. 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" durch Aushang

10. 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen des Planverfahrens

10. 4. Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange

10. 5. Beschluß der Gemeindevertretung Gustow über die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow"
10. 6. Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des B-Planes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" durch Aushang
10. 7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung
10. 8. Beschluß des B-Planes als Satzung durch die Gemeindevertretung
10. 9. Genehmigung des B-Planes Nr. 1 durch das Innenministerium mit Auflagen
- 10.10. Beitrittsbeschluß der Gemeinde Gustow zur Erfüllung der Auflagen
- 10.11. Öffentliche Bekanntmachung des Beitrittsbeschlusses und der Genehmigung des B-Planes Nr. 1 "Eigenheimstandort Gustow" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann

11. Kostenschätzung

11. 1.	Vorbereitende Maßnahmen	DM	25.000 ,--
11. 2.	Kanalbau, Straßen- u. Grundstücksentwässerung	DM	653.000 ,--
11. 3.	Wasserversorgung	DM	85.000 ,--
11. 4.	Straßenbeleuchtung	DM	70.000 ,--
11. 5.	Straßenbau	DM	530.000 ,--
11. 6.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	DM	100.000 ,--
	netto		1.463.500 ,--
	+ 15 % MWSt.		219.450 ,--
	Kosten Erschließung		1.682.950 ,--
11. 7.	Planung (einschl. MWSt.)	DM	207.000 ,--
			DM 1.889.950 ,--

11. 8. Entsprechend der Hinweise der Versorgungsträger für Elektrizität und Trinkwasser, ist folgender Investitionsaufwand für die äußere Erschließung abzuschätzen:

Trinkwasserversorgung von Warksow (über Verband Förderung bis 70 % möglich)	DM	170.000 ,--
Umverlegung 20 kV-Freileitung (Aushandeln mit dem Versorgungs- träger, ev. Gemeinde)	DM	400.000 ,--

11. 9. Die Gemeinde beabsichtigt, für die Erschließung des Plangebietes einen Erschließungsträger zu binden. Der Erschließungsvertrag sieht vor, daß der Erschließungsträger die Kosten in voller Höhe trägt. Eine Eigenanteilzahlung der Gemeinde wird vertraglich ausgeschlossen.