

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des BauGB

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde gem. § 2 BauGB am 15.07.1993 in der Gemeindevertretersitzung beschlossen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht eine Ergänzung der vorh. Wohnnutzung der Gemeinde vor.

Aufgrund des enormen Wohnbedarfs in dieser Region sowie der großen Nachfrage von Einwohnern der Gemeinde Alt-Schönau und Umgebung nach Grundstücken für den Eigenheimbau, ist der Beschluß des vorliegenden Entwurfes gefaßt worden.

Standort des Plangebietes

Als Standort für das Vorhaben ist ein Grundstück im nördlichen Teil des Dorfes vorgesehen. Das Gebiet erstreckt sich von der Landstraße (Waren-Malchin) in Richtung Osten.

Das ausgewiesene Gelände ist Ackerland und 1,5 ha groß. Es handelt sich um ein unvermessenes Teilstück der Gemarkung Alt Schönau, Flur 2, Flurstück 56.

Einordnung des Gebietes in die Dorfplanung

Das Ziel der Rahmenplanung ist die Zusammenfassung der vorh. Bebauung und die Abrundung der Gemeinde.

Die Gemeinde Alt-Schönau ist in der Art der Bebauung ein langes Straßendorf und sollte durch die jetzige Bebauung nicht noch verlängert werden.

Um durch eine spätere Bebauung die Ausweitung in Richtung Osten zu vermeiden, ist eine Bebauung in Richtung Südwesten (alter Mietenplatz) als Plangebiet 2 vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung wird durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, als Stichstraßen erschlossen.

Das Plangebiet wird eingegrenzt durch die Landstraße Waren-Malchin im Westen, durch die vorh. Bebauung im Norden und im Süden und im Osten durch eine Ackerfläche.

Die vorh. Bebauung erfährt durch das Plangebiet keine Beeinträchtigung, da sich die Nutzung die der vorh. Bebauung anpaßt.

Das Grundstück der Familie Träger soll gem. § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG Bestandteil der Satzung werden, aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, weil dieses Grundstück bereits erschlossen und bebaut worden ist. Die Lage des Grundstücks ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Ziele und Bedeutung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Aus folgenden Gründen wird der Vorhaben- und Erschließungsplan von der Gemeinde als Planungserfordernis ausgewiesen:

- Schaffung von Wohnraum, der in der Gemeinde und im Umland dringend benötigt wird und durch die Vielzahl der Anträge begründet liegt.
- Im Zuge der Bebauung werden zusätzlich Arbeitsplätze geschaffen. Ein Bauunternehmer wird sich in der Gemeinde gründen.
- Förderung der infrastrukturellen Entwicklung in der Gemeinde sowie eines zukunftsorientierten Aufschwungs.
- Mit der Errichtung eines attraktiven Wohnstandortes kann der derzeitigen Fluktuation junger Einwohner der Gemeinde entgegengewirkt werden, des weiteren gewinnt die Gemeinde dadurch an Anziehungskraft.
- Durch die Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan nach Art und Maß der baulichen Anlagen und der örtlichen Bauvorschriften soll das charakteristische Erscheinungsbild mecklenburgischer Bautradition gewährleistet werden.
- Die Satzung im Geltungsbereich soll die geordnete Bebauung und Erschließung sichern.
- Für die Zukunft ist zu erwarten, daß sich aufgrund der geplanten Veränderungen des gesamten Dorfbildes, kleinere Handwerksbetriebe in Alt Schönau niederlassen werden.
- Eine Lückenbebauung in der Gemeinde Alt Schönau zum heutigen Zeitpunkt ist aus Gründen noch ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht durchführbar, findet aber in der weiteren Dorfgestaltung Berücksichtigung.

Entwicklung des Planbereiches

Gestaltung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes 1 sind unbebaut. Das Plangebiet wurde in Grundstücke parzelliert, die in Größe und Ausmaß den bestehenden Anträgen auf Kauf von Grundstücken angepaßt wurden. Es sind -10- Grundstücke in Größen von ca. 500 bis 1400 Quadratmetern vorgesehen.

~~Die Festsetzung " Allgemeines Wohngebiet " ist aufgrund der Vielzahl von Bewerbungen auf Eigenheimbau mit ländlichem Charakter in der Gemeinde begründet.~~

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festlegen der Baulinien und Baugrenzen definiert. Ziel dieser Festlegung ist die Gewährleistung einer baulichen Ordnung. Die vorhandene Dorfbauung gibt eine gewisse bauliche Ordnung vor, die ursprüngliche Bebauung der Gemeinde Alt Schönau erfolgte im gleichmäßigen Abstand zum Straßenverlauf.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs.1/2 BauNVO).

Für das Plangebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhen und Dachformen war die bereits vorhandene Bebauung, sowie die Einordnung in das charakteristische Erscheinungsbild mecklenburgischer Bautradition.

Für die Bebauung wurde daher als Gebäudehöhe zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt.

Das Errichten von Flachdachkonstruktionen wird durch die Festsetzung Sattel-und Krüppelwalmdach unzulässig. Für die Dachneigung wurde das Maß 42-48° festgelegt. Diese Festlegung bezieht sich nur auf die Wohnbebauung.

Grünflächen

Das geplante Gebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Gebiet ist Privateigentum und wird durch Kauf erworben.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet bebaut, dadurch wird eine Versiegelung der Flächen nur in geringem Maße erfolgen.

Die Einzäunung der einzelnen Grundstücke zur Straße ist mit einheimischen und standortgerechten Hecken oder anderen Pflanzen vorgeschrieben. Die Pflanzenarten werden vorab mit dem Fachgebiet Landschaftspflege abgestimmt.

In Anlehnung an das Bundesnaturschutzgesetz § 8 Abs. 2 u.4 erfolgt eine ordnungsgemäße Begrünung im Rahmen der Erschließung. Konkret bedeutet es das Anpflanzen einer Baumreihe bzw. Baumallee, Birke oder Linde.

Des weiteren muß jeder Grundstückseigentümer einen Laubbaum und einen hochstämmigen Obstbaum (Linde, Ahorn, Stieleiche, Ulme, Esche, Birne, Apfel oder Kirsche) auf seinem Grundstück anpflanzen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Bachlauf mit begleitendem Baumbestand, der gem. § 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern, vom 10. Januar 1992, geschützt ist. Um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird ein Mindestabstand von 40 m zur Bebauungsgrenze eingehalten

Erschließung der Grundstücke

Vor der Fertigstellung der Gebäude, ist die Erschließung der Grundstücke zu sichern.

- Straße Zum Plangebiet 1 führt eine Straße die als Stichstraße von der Landstraße Waren-Malchin abzweigt und als verkehrsberuhigte Wohnstraße (Mischverkehrsfläche) ausgebaut wird. Die Erschließung der Straße des Plangebietes 1 läßt bereits erkennen, daß ein zweites Plangebiet vorgesehen ist.

- Wasser Anschluß an das zentrale Wassernetz (Versorgungsbereich Waren)

- Strom Anschluß an das Netz der Energieversorgung Müritz- Oderhaff AG (EMO)
Betriebsverwaltung Waren

- Entwässerung Errichtung einer vollbiologischen Biokompaktanlage für häusliches Abwasser, Typ: OMS-Biokompaktanlage BK 121 A. Die Anlage ist ausgelegt für 250 Einwohnergleichwerte, das bedeutet eine Entsorgungskapazität von 20 Eigenheimen sowie des angrenzenden Wohnblocks. Da ein zweites Bebauungsgebiet mit 10 Eigenheimen vorgesehen ist, wurde die Kapazität für 20 Eigenheime festgelegt. Das Regenwasser wird durch einen Überlauf in den angrenzenden Bachlauf eingeleitet. Der Abwasserzweckverband plant eine Beteiligung an der Erstellung dieser Kläranlage, um den Neubaublock auf dem Flurstück 58 darüber mit zu entsorgen.

- Telefon Die Fernmeldeversorgung erfolgt aus dem erweiterten Telefonnetz der Telekom.

- Wärmeversorgung Eigenversorgung durch Öl oder Flüssiggas. Eine zentrale Gasversorgungsanlage wird angestrebt, hierfür ist eine bestimmte Verbraucheranzahl erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

Das vorgesehene Plangebiet ist im Privatbesitz. Der Ankauf des Grundstückes sowie die Neuaufteilung durch Festlegung von Grundstücksgrenzen sind erforderlich.

Finanzierung

Die entstehenden Kosten für Verkehrs/Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Be- und Entwässerung, Grünanlagen, Baustelleneinrichtung, Projekt und Bauleitung und den Ankauf der Ackerfläche werden durch die BHS-Bauträger GmbH übernommen.

Die Kosten der Erschließung des ersten Plangebietes werden auf ca. 625.000 DM geschätzt.