

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zur Satzung der

Gemeinde Neddemin
Landkreis Neubrandenburg

über den

vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 02
- Dorfgebiet Neddemin - Eigenheimsiedlung -

für das Gebiet am östlichen Dorfausgang von Neddemin, an der Wegegabelung der Straßen nach Ganzkow und Hohenmin

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Neddemin vom 17.05.1994 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 246a Abs. 1 Nr. 3 (4) BauGB aufgestellt. In der Gemeinde Neddemin besteht ein dringender Bedarf an Wohngrundstücken für den Eigenheimbau sowie Standorten für kleinere Handwerks- und Gewerbetreibende.

2. Plangebiet/Geltungsbereich

Das Dorf Neddemin - bis heute nahezu ausschließlich von der Landwirtschaft geprägt - soll nach Zielsetzung der Gemeinde einer in wesentlichen dem Wohnen und Kleingewerbe zugeordnete Nutzungs- und Städtebaustruktur zugeführt werden. Die damit einhergehende Erweiterung der vorhandenen Flächenpotentiale soll durch den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 02

planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 02 umfaßt zum einen die Fläche einer nicht mehr genutzten Stallanlage sowie eine derzeit landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche.

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha und schließt sich im Osten an die vorhandene, historische Siedlungsstruktur an und formiert somit eine neue Ortsrandlage.

Das zukünftige Baugelände ordnet sich parallel der Kreisstraße Neddemin-Hohenmin ein. Nördlich wird das Plangebiet durch die Kommunalstraße Neddemin-Ganzkow begrenzt, nordöstlich und östlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes erstreckt sich über das Flurstück 10/1 der Flur 4, Gemarkung Neddemin.

Der vorzeitige Bebauungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere der künftigen Darstellung des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Entsprechend den Grundsätzen des § 1 BauGB soll der vorzeitige Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten.

Dabei soll insbesondere berücksichtigt werden:

- die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der vorhandenen als auch der neuen Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

3. Planungsinhalte und -ziele

3.1 Planungsinhalt

Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan ist beabsichtigt bis zu 28 Häuser im Ortsbereich zu errichten. Diese sollen sowohl zu Zwecken des Wohnens als auch der Unterbringung kleinerer Gewerbebetriebe dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Gemeinde Neddemin für diesen Bereich ausgerichtet und ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse auf dieses Planungsziel abgestimmt.

Es soll der Versuch unternommen werden, eine architektonische Formsprache zu entwickeln, der eine Neuinterpretation altmecklenburgischer Bauernhäuser zugrunde liegt.

Durch die parallel einhergehende Objektsanierung der vorhandenen Bebauung wird eine weitestgehende Harmonisierung der Alt- und Neubebauung angestrebt.

3.2 Städtebauliches Leitbild

Das Dorf Neddemin ein ehemaliges Gut wurde im Jahr 1936 aufgesiedelt. Es entstanden großbäuerliche Eigentumswirtschaften rechts und links der heutigen Bundesstraße B 96. Vom Charakter her hat sich Neddemin als Straßendorf

entwickelt.

Aus östlicher Richtung stößt die Kreisstraße rechtwinklig an die B 96 und verbindet den Ort Hohenmin mit der überörtlichen Verkehrsachse.

Der östliche Dorfausgang war vornehmlich durch Landwirtschaftsbetriebe geprägt. (Stallanlagen, Reparaturstützpunkt der ehemaligen KAP Neverin sowie Siloanlage) Da das Dorf Neddemin im Einzugsbereich des Tollensetals liegt und der südliche und westliche Raum von Neddemin im Landschaftsschutzgebiet "Tollenseniederung" liegt, ist eine Siedlungsentwicklung nur in östlicher Richtung gegeben. Gleichzeitig soll mit dieser Planung die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in Nord-Süd Richtung nicht weiter ausgedehnt werden.

Um eine umwelt- und sozialverträgliche städteplanerische Lösung zu erreichen, sind folgende Zielvorstellungen in die Planung eingeflossen:

- Arrondierung der vorhandenen, z.Zt. weitestgehend in die Landschaft zerfließenden Siedlungsstruktur und damit Verbesserung des Siedlungsbildes
- Zwecks Erschließung der einzelnen Baugrundstücke möglichst Inanspruchnahme der vorhandenen Wege- und Straßenführungen und -trassen
- Sparsamer Verbrauch an Flächen und Naturräumen
- Beachtung der Interessensphären der vorhandenen Dorfstrukturen
- Entwicklung von Blickbeziehungen, Achsen und Wegführung (insbesondere in Richtung Kirche, Gut, Tollensetal)
- Fließender Übergang der "kultivierten Gartengestaltung der privaten Grundstücke zur freien Landschaft. Vermeidung von Zäunen und Mauern.

- Harmonisierung der Gebäudestrukturen. Einheitlicher Ausdruck der Architektur und der Siedlungsstruktur
- Einheitliche Vorgabe an die Architektur mit orts- und landschaftsbezogenen Strukturelementen, Materialien und Maßstäblichkeiten

4. Nutzungsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt und dient der Land- und Forstwirtschaft dem Wohnen sowie der Ansiedlung nicht wesentlich störender Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grünflächenzahl ist auf 0,4 bzw. 0,6 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Vergleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um einer zu intensiven Bebauung der Grundstücke entgegen zu wirken. Es ist eine Eingeschossigkeit vorgesehen, um den Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur am Dorfrand zu gewährleisten.

Sonstige Festsetzungen

Da die Gebäude sich nicht nur in Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allen Dingen auch in ihrer Gestalt der vorhandenen Baustruktur angleichen und einordnen sollen, sind konkrete Festsetzungen für die Gestaltung in der Planzeichnung vorgenommen. Sie beziehen sich im wesentlichen auf die Elemente:

- Außenwände
- Dächer

- Fenster
- Anordnung der PKW Stellplätze

Diese gefaßten Gestaltungsvorschriften sollen eine homogene und qualitätsvolle Planung der Objekte und Außenanlagen gewährleisten.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortstypisch gewählt und lassen trotzdem für den Bauwilligen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei den festgesetzten Neigungen den Ausbau der Dachgeschosse zu.

Nebengebäude sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen und sind entsprechend Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig. Bei Garagen ist Steil- und Flachdachgestaltung nicht zulässig. Die Dachgestaltung ist in Anlehnung des Berlinerdrempels vorhanden.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Auswirkung auf die Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von ca. 28 Häusern im Osten der alten vorhandenen Dorfstruktur wird eine gewollte Abgrenzung der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft hervorrufen. Durch die qualitätsvolle Garten- und Landschaftsgestaltung wird ein harmonischer Übergang zur Natur geschaffen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 02 war zum Teil durch eine ehemalige landwirtschaftliche Anlage belegt, die inzwischen abgetragen ist. Die übrige Planungsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Planungsfläche steigt von Westen nach Osten leicht an und hat keinen Baum und Strauchbestand zu verzeichnen.

Das Erschließungsnetz sowie der zukünftige Grundstückszuschnitt wurden so in die vorhandene Topographie eingepaßt, daß der Eingriff in den Landschaftsraum auf ein Minimum beschränkt werden konnte.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind im öffentlichen Straßenraum Anpflanzungsgebote für Einzelbäume und auf den Grundstücken im Bereich der Vorgärten gleichfalls Anpflanzungsgebote für einheimische standortgerechte Laubbäume festgesetzt worden. Die Festsetzungen gewährleisten eine gute innere Durchgrünung des Gebietes und knüpfen an die Tradition der Ortslage an.

Zum weiteren Schutz der mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und zur Wahrung ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 3 m zum Rand des festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebotes nicht zulässig.

5.2 Immissionen

Süd-Östlich des Bebauungsplanes verläuft die Kreisstraße Neddemin-Hohenmin-Neverin. Von ihr aus wirken Lärmimmissionen auf den Rand des Gebietes ein.

Die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen sind entsprechend in

der Planung zu berücksichtigen, daß keine Beeinträchtigung für das Gebiet zu erwarten sind.

Die Einhaltung des festgesetzten Abstandes von 20 m zur Kreisstraße sowie durch entsprechende Anpflanzgebote können Verkehrsimmissionen vom Plangebiet weitestgehend abgeschirmt werden.

6. Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Die Kreisstraße nach Hohenmin und die Straße nach Ganzkow dienen als Haupterschließungsstraßen. Das Plangebiet soll an beide verkehrlich angebunden werden.

Die Kreisstraße Neddemin-Hohenmin-Neuerin ist von Ausbauzustand her unzureichend. Im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes sollte ein Ausbau der Kreisstraße entsprechend veranlaßt werden. Insgesamt sollte eine Fahrbahnbreite von 5,50 m gewählt werden. Diese Fahrbahnbreite reicht für den Begegnungsfall LKW/LKW und die gelegentliche Begegnung von Linienbussen aus.

Innere Erschließung

Zur Erschließung der Planungsflächen sind die Anliegerstraßen so gewählt, daß eine optimale Erschließung aller Baugrundstücke erreicht werden kann.

Im Bereich der Erschließungs- und Anliegerstraßen sind infolge des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens keine gesonderten Radwege erforderlich.

Die Anliegerstraßen werden als Mischflächen ausgewiesen. Durch die Linienführung der Anliegerstraße und den gewählten Querschnitt kann vom Entwurf her die Grundlage für eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebietes geschaffen werden.

Ruhender Verkehr

Der festgesetzte Straßenquerschnitt der Anliegerstraßen geben auf den Randstreifen ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr, so daß auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann.

7.2 Versorgungsmaßnahmen

7.2.1 Wasser

Die Gemeinde Neddemin verfügt über eine eigene Wasserversorgungsanlage die die Ortslage Neddemin, Ganzkow und Hohenmin mit Trinkwasser versorgt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 02 kann gewährleistet werden. Das Baugebiet wird an das vorhandene Netz mit angeschlossen.

7.2.2 Abwasser/Regenwasser

Die Ortschaft Neddemin erhält ein zentrales Entwässerungsnetz mit Kläranlage. Die Planung dazu ist abgeschlossen und für das Eigenheimgebiet wurde ein Anschlußschacht vorgesehen.

Sollte es zu zeitlichen Verzügen in der Realisierung der Anlage kommen, so wird für das Eigenheimgebiet der im Bereich der Tankstelle liegende Wassersammelbehälter als Übergangsbehälter mit Abfuhr des Abwassers genutzt.

Eine Versickerung vor Ort wird auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein.

Die Haushalte sind angehalten zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers.

Überschuß an Niederschlagswasser wird in dem im Bereich der Tankstelle liegenden Wasservorratsbehälter eingeleitet. (Feuerlöschbedarf) und in einer Parallelleitung zur Abwasserleitung in die Vorflut der Tollensewiesen geleitet. die Erlaubnis wird im Zuge der Planung eingeholt.

7.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Neddemin erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Müritz-Oderhaff. Das Baugebiet kann an das vorhandene Netz mit angeschlossen werden. Die Versorgung ist gesichert.

7.2.4 Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Neddemin werden die Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt. Die Haushalte des neuen Baugebietes werden an das Müllentsorgungssystem mit angeschlossen.

7.2.5 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen sowie -anschlüsse werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost - TELEKOM - verlegt.