Begründung

1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Ankershagen erläßt eine Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB-Maßnahmen G über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Friedrichsfelde, um hiermit deklaratorisch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen und einzelne Grundstücke durch Abrundung des Ortsteils in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen. Die Gemeinde beabsichtigt damit, für den Ortsteil Friedrichsfelde eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, um bestehende Baulücken aufzufüllen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Nutzungsstruktur des Siedlungsgebietes

Der Ortsteil Friedrichsfelde der Gemeinde Ankershagen stellt ein Gutsdorf dar, welches in seiner Ausprägung noch gut zu erkennen ist. Der östliche Teil von Friedrichsfelde wurde durch eine MTS-Siedlung regelhaft erweitert. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht Bestandteil der Abrundungssatzung, da hierfür ein gesondertes Satzungsverfahren zugrundeliegt. Die bauliche Erweiterung erfolgt vor allem entlang der Dorfstraße parallel zur bestehenden Bebauung durch Gutskaten. Hierfür wurde die Firstrichtung festgesetzt, da die benachbarten Gebäude traufständig zur Dorfstraße errichtet wurden. Die weiteren Bauflächen stellen vor allem Lückenschließungen dar. Eine weitere Ausdehnung von Friedrichsfelde ist nicht geplant. Dies entspricht dem Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Ankershagen.

3. Grünordnung

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Bei nicht zu umgehender Beseitigung von Bäumen ist nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz zu verfahren und entsprechender Ersatz zu schaffen. Die entlang der Dorfstraße parallel zur erweiterten Abrundungsfläche befindliche Allee ist zu schützen. Deswegen ist die textlich festgesetzte Baugrenze, innerhalb der die Neubebauung zu erfolgen hat, sehr tief angesetzt. Desweiteren sind die Grundstückszufahrten gem. der DIN 18920 und RAS LG-4 anzulegen. Eine Konsultation der Bauherren mit dem kreislichen Umweltamt wird diesbezüglich empfohlen.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen (Altlastverdachtsstandorte) bekannt.

5. Verkehrserschließung

Der Ortsteil Friedrichsfelde ist verkehrsräumlich durch die bestehende Dorfstraße im Range der Kreisstraße MÜR 10 erschlossen. Bei Baumaßnahmen entlang der Kreisstraße, z.B. durch Grundstückszufahrten, ist der Straßenbaulastträger zu beteiligen. Desweiteren zweigen von der Dorfstraße mehrere Ortsverbindungs- und Stichwege ab. Straßenbaumaßnahmen werden durch die vorliegende Satzung nicht bedingt. Die Zuwegung der einzelnen Grundstücke ist gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke gelten als erschlossen. Bei Bebauung sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz möglich, die Kapazitäten ausreichend dimensioniert. Die Abwasserentsorgung in Friedrichsfelde erfolgt durch ein teilweise vorhandenes Kanalnetz bzw. durch Sammelgruben. Beide Varianten entsprechen nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik. Mittelfristig ist durch den Zweckverband die Sanierung des Kanalnetzes bzw. die Erweiterung der Kläranlage Ankershagen vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind für die zur Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke für die Entsorgung Übergangslösungen zu schaffen, beispielsweise durch hauseigene 3-Kammer-Klärgruben. Die untere Wasserbehörde hat zu dieser Vorgehensweise Zustimmung signalisiert.

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch Vereinbarung mit einem Entsorgungsbetrieb. Die Löschwasserversorgung erfolgt über den am Ortsausgang Richtung Wendorf befindlichen Feuerlöschteich.

7. Belichtung und Besonnung

Die erweiterten Abrundungsflächen nördlich der Ankershagener Straße werden zum großen Teil durch eine Allee verschattet. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung ergeht an potentielle Bauherren auf den betroffenen Grundstücken der Hinweis, daß die Hausgrundrisse und Raumaufteilungen dieser Situation angepaßt werden sollten.