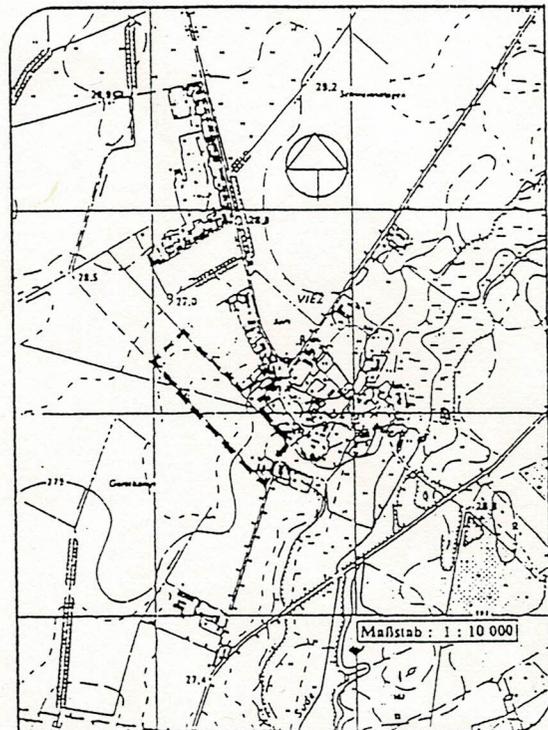


STADT HAGENOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"VIEZ - AN MÜHLENKAMP"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG



BEGRÜNDUNG

STAND 12 / 1993

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
der Stadt Hagenow für das Gebiet

" Viez - Am Mühlenkamp "

Flur 2, Flurstücke 58/1, 29, 27

mit

Ergänzungen lt. Beschluß der Stadtverordneten-
versammlung vom 04.11.1993

M a g e r f l e i s c h
Stellv. d. Bürgermeisters

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes
2. Erfordernisse der Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Rechtsgrundlagen
4. Zustand des Plangebietes
5. Planungsziel
6. Einzelbeschreibung der planerischen Festsetzungen
7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
8. Grünordnung
9. Verkehrserschließung
10. Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke
11. Einwirkungen der Nachbargrundstücke auf das Plangebiet
12. Ver- und Entsorgung
13. Altlasten
14. Immissionen/ Emissionen
15. Städtebauliche Werte
16. Kostenermittlung
17. Bodenordnungsmaßnahmen

1. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 6 liegt westlich der Dorfmitte Viez. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Nordosten durch die vorhandene Bebauung der Ortslage Viez,
- im Südwesten durch die Lindenstraße (Kreisstraße),
- im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstücke 30, 26).

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 umfaßt eine Plangebietsfläche von ca. 4 ha (incl. "Grünflächen", "Verkehrsflächen").

2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

- a) Stadtplanerische Zielsetzung der Stadt Hagenow ist es, einen Siedlungsschwerpunkt in möglichst direkter Verbindung zum vorhandenen Ortsmittelpunkt Viez zu entwickeln und die bereits in der Vergangenheit entstandene bauliche Entwicklung in die Gesamtortslage zu integrieren und im Sinne einer städtebaulichen Ordnung mit der Innenortslage zu verbinden.

Gleichfalls soll dem akuten Bedarf an Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (überwiegend Einfamilienhausbau) im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung Rechnung getragen werden. Hierfür bieten sich die mit dieser Planung in Angriff genommenen Flächen an.

Sowohl aus stadtplanerischer und struktureller als auch aus sozialer Sicht hat sich die Stadtverwaltung dazu entschieden, hier durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine, den Erfordernissen angemessene, Entwicklung zu ermöglichen und damit gleichfalls eine geordnete Weiterentwicklung des Dorfes Viez zu gewährleisten.

- b) Zur öffentlich-rechtlichen Plansicherung der Gesamtmaßnahmen, zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Umgriffsflächen und zur einwandfreien Schaffung von Baurecht für die beabsichtigten Siedlungsvorhaben, vorrangig zur Eigenentwicklung des Ortes, bedarf es der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens.
- c) In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.01.1992 wurde beschlossen, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 für den Ortsteil "Viez" aufzustellen.

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildeten folgende Planungserfordernisse bzw. Planungsziele:

- Sicherung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur des Ortes;
- Herstellung einer städtebaulichen Verbindung zwischen der geplanten Bebauung und der vorhandenen Ortslage;
- Stärkung der dörflichen Struktur;
- Schaffung von ortsnahen bzw. ortseingebundenen Siedlungserweiterungsflächen für den Wohnungsbau.

3. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

4. Zustand des Plangebietes

- a) Bisher wurde dieser Planbereich nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet. Lediglich als übergeordnete Planvorgabe kann auf einen Entwurf des Flächennutzungsplanes (erstellt 4/92) zurückgegriffen werden.
- b) Das Plangebiet ist in seinem jetzigen Zustand im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Gebiet wird durch die Lindenstraße (L II O) verkehrsmäßig erschlossen.

5. Planungsziel

- a) Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll ein Teil des bestehenden Bedarfs an attraktiven Wohnbauflächen für eine Reihe von Jahren abgedeckt werden.

Sollte in späteren Jahren eine zusätzliche Erweiterung des Plangebietes notwendig werden, so ist dieses in nördlicher Richtung möglich, da bereits jetzt durch einen entsprechenden Zuschnitt der Verkehrsflächen diese Erweiterung berücksichtigt wurde.

Die besondere Lage des Plangebietes zwischen Ortsrand und freier Natur bestimmt den besonderen Charakter des Baugebietes. Die Bebauung soll sich der dörflichen Struktur anpassen und eine schonende Eingliederung in die Landschaft gewährleisten. Aus diesem Grunde wird eine örtliche Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes erlassen.

- b) Ziel der Stadt Hagenow ist es, die öffentlich-rechtlichen Grundlagen für eine ortsverträgliche und geordnete Siedlungserweiterung zu schaffen. Daher wurde die Bebauungsplankonzeption so ausgerichtet, daß die Gesamtcharakteristik des Plangebietes sich an der ländlichen Typik, der vorhandenen Maßstäblichkeit und den Bedürfnissen der Ortsbewohner orientiert.
- c) Die verkehrsmäßige Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straßenführung der "Lindenstraße", die durch den Landkreis Hagenow als zukünftige Kreisstraße ausgebaut werden soll. Das ursprüngliche Wegenetz bleibt erhalten, da die Hauptverkehrsachse für das Plangebiet unter Nutzung der vorhandenen Feld- und Waldwege liegt und die Anbindung an die Lindenstraße erfolgt.

6. Einzelbeschreibung der planerischen Festsetzungen

Um die genannten Planungsziele zu erreichen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird das Errichten von Gartenbetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Dagegen werden nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung allgemein zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur, der vorhandenen Ortslage und der Tatsache, daß sich das Plangebiet im ländlich geprägten Bereich befindet, werden Grundflächenzahlen von 0,4 als Höchstgrenze sowie offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß auf jedem Grundstück nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen wird auf zwei beschränkt.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist möglich, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoß handelt. Um innerhalb des Plangebietes von Nebenanlagen unterbrochene Vorgartenzonen zu verhindern, werden Garagen und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zugelassen.

7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch den Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplans soll die neue Bebauung so auf das vorhandene Ortsbild und auf die Ortsrandbebauung abgestimmt werden, daß keine baugestalterische Störung eintritt. Insbesondere die Ausbildung der Außenwände und der Dächer sowie die Farbgebung sollen ortstypisch sein.

Die örtliche Bauvorschrift setzt jedoch nur einen Rahmen für die Gestaltung. Sie läßt Bauherren und Gestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen, so daß individuell gestaltete Bauten entstehen können. Diese sind jedoch so einander zugeordnet und weisen nur soviel Gemeinsames auf, daß sie eine harmonische Einheit mit der vorhandenen Ortsbebauung bilden.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden Anforderungen an die Ausbildung und die Farbwahl von Außenwänden der Gebäude und von Dächern sowie an die Gestaltung von Dachaufbauten gestellt. Bei diesen Festsetzungen ist berücksichtigt, daß trotz der Anforderungen eine Vielzahl von Auswahlmöglichkeiten bleibt.

In dem Ort Viez sind die Gebäude in der Regel ohne höheren Gebäudesockel erstellt. Um die Bebauung an die Eigenart des Ortes anzupassen, erfolgt eine Festlegung des Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnmitte.

Die Gebäude sind in den Farbtönen rot oder braun auszuführen, was eine Vielzahl von Auswahlmöglichkeiten verschiedener Materialien zuläßt. Ziegelmauerwerk wird vorgeschrieben, Putz ist ebenfalls möglich.

Für die Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 40 Grad und höchstens 60 Grad vorgeschrieben. Für die Eindeckung der Dachflächen werden Deckungsmaterialien in den Farbtönen rot und braun zur Wahl gestellt, wodurch ebenfalls eine breite Auswahlpalette zur Verfügung steht, da weder Material noch Form festgelegt werden.

Diese gestalterischen Festsetzungen erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 83 BauO. Sie dienen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes in direkter Angrenzung an den historischen Dorfbereich.

8. Grünordnung

Naturräumlich liegt die Gemeinde innerhalb des Südwestmecklenburgisch-Brandenburgischen Flachlands im Bereich der Südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sandflächen und Lehmplatten.

Durch die Dorfrandlage des geplanten Bebauungsgebietes mit Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen ist die Eingrünung des Gebietes von großer landschaftspflegerischer Bedeutung. Für die vorhandene südliche Dorfbebauung sind außen liegende Obstgärten charakteristisch. Dies soll durch die Pflanzung von Hochstammwildobst in Art einer Streuwiese, südlich der Planstraße A aufgenommen werden. Eine Bepflanzung der Straßen ist als Pflanzgebot

- Planstraße A - Hochstammwildobst,
- Planstraße B - Baumhasel, Verkehrsinseln, Stieleiche

festgesetzt. Ein wichtiges Grünelement im Plangebiet werden die privaten Gärten sein.

Als Hausbäume werden Zierkirsche oder Kuper-Felsenbirne vorgeschlagen, als Ziersträucher solche hervorragenden Blütensträucher wie Kolkwitzie, Weigelie, Forsythie, Echter Jasmin oder Immergrüner Schneeball. Die Rasenpflege der öffentlichen Anlagen sollte, der dörflichen Situation entsprechend, extensiv erfolgen.

Aufgrund der Nähe zum zentralen Dorfplatz wurden keine separaten Grünflächen mit Erholungs- oder Spielfunktion ausgewiesen.

Der Wiesenraum, der sich dem Graben anschließt, ist als einschürige Wiese zu erhalten, der Graben mit einem flacheren Böschungsprofil zu versehen und der Fußweg ohne Versiegelung auszuführen (Sandweg zwischen Bebauungsgebiet und Gaststätte). Das Anpflanzen von Weiden im Wiesenraum ist zu empfehlen.

9. Verkehrserschließung

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist durch die vorhandene "Lindenstraße" gegeben. Weitergehend ist durch den Landkreis Hagenow eine umfassende Umgestaltung und der Ausbau dieser Straße zu einer Kreisstraße geplant, was eine weitere nachhaltige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse bedeuten wird.

Ausgehend von der Lindenstraße, wird das Wohngebiet über die Planstraße "A" im Süden erschlossen. Diese Straße nimmt die Trasse eines vorhandenen Feldweges auf und hat eine Ausbaubreite von 6,75 m, die sich aus einer 4,75 breiten Fahrbahn und einem 2,00 m breiten kombinierten Geh- und Radweg zusammensetzt.

Am Ende der Straße ist zur Gewährleistung einer (fachgerechten) ordnungsgemäßen Verkehrsführung ein Wendehammer vorgesehen. Im Zuge einer späteren Weiterführung der Planstraße "A" entfällt jedoch die Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit an dieser Stelle und somit der entsprechenden Festsetzung.

Der Plan sollte dann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch geändert werden. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, daß die über den Regelquerschnitt der Straße hinausgehende Befestigung im Bereich des Wendehammers in einer Art vorgenommen wird, die einen späteren unproblematischen Rückbau ermöglicht.

Die Planstraßen "B" und "C", die der inneren Erschließung des Gebietes dienen, sind als Mischverkehrsflächen festgesetzt - mit einer Ausbaubreite von 7,00 und 7,50 m. Die Planstraße "C" wird von einem Radweg begleitet, der in das regionale Radwegenetz integriert wird.

In den verkehrsberuhigten Bereichen der Planstraßen "B" und "C" werden öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung - im Rahmen der Verkehrsanlagenfachplanung - für die Wohngebietsbewohner zusätzlich vorgesehen. Hier wurde Parkraum für ca. 15 PKW geschaffen.

Dieses wird durch bauliche Maßnahmen (Materialwechsel, Beschilderung etc.) entsprechend herausgestellt.

Damit erfolgt eine Unterstützung des Planungswillens für die Schaffung der verkehrsberuhigten Bereiche in den Wohngebieten, da durch diese Verkehrslenkung Fahrspurverschwenkungen ausgelöst werden.

Sichtdreiecke

Das Sichtdreieck des Anschlußpunktes Lindenstraße - Planstraße "A" hat eine Schenkellänge von 40 m im Bereich der Lindenstraße und Anfahrtsicht von 3,00 m vom Fahrbahnrand im Bereich der Planstraße "A".

Das Sichtdreieck der Planstraße "C" und Lindenstraße hat jeweils eine Schenkellänge von 40 m und 10,0 auf der Planstraße "C" (hier problematischer Bereich).

Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von der Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes freizuhalten.

10. Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke

Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten, weder der unbebauten noch der bebauten Grundstücke. Das durch das Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen wird die Lindenstraße nicht unzumutbar belasten. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Einwirkungen der Nachbargrundstücke auf das Plangebiet

Durch die angrenzenden bebauten Grundstücke sind negative Beeinträchtigungen des Plangebietes nicht zu erwarten, auch wenn auf einigen angrenzenden Grundstücken Hobbytierhaltung in kleinerer Form betrieben wird.

Von den westlich und südwestlich angrenzenden Ackerflächen kann es durch die Bewirtschaftung zu Einwirkungen kommen, z.B. durch Gülledüngungen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Mit Schreiben hat die Tier- und Pflanzen GmbH Bakendorf dies definitiv erklärt, daß nur "einmal im Jahr Gülle ausgebracht wird". Zudem muß in Betracht gezogen werden, daß Ortsrandlagen in landwirtschaftlichen Gebieten stets kurzfristig, je nach Jahreszeit unterschiedlichen Immissionen ausgesetzt sind.

12. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Anlage der Stadt Hagenow.

Abwasser:

Eine öffentliche Kanalisation im gesamten Plangebiet einschließlich des angrenzenden Dorfgebietes ist nicht vorhanden. Langfristig ist ein Anschluß an die geplante Kläranlage Hagenow vorgesehen. Da der Realisierungszeitraum für die Herstellung dieser Kläranlage zur Zeit nicht eindeutig bestimmbar ist, wird eine "Zwischenlösung" erforderlich.

Bei dieser erforderlichen "Zwischenlösung" ist die Reinigung des Abwassers in Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil I und II vorgesehen.

Im süd-östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Vorflutgraben, der in die Sude führt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch das abfallende Gelände mit natürlichem Gefälle zu dem vorhandenen Vorfluter. Am Einleitungsbauwerk werden Abscheider und ein Sandfang vorgeschaltet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Elt-Erschließung:

Die WEMAG versorgt die Stadt Hagenow und die Ortsteile mit Elektroenergie. Im Dorf (östlich des Plangebietes) befindet sich eine vorhandene Transformatorenstation, die durch den Versorgungsträger ggf. im Hinblick auf die zukünftigen Kapazitäten erweitert werden muß, womit dann eine dauerhafte Stromversorgung gewährleistet ist.

Das Plangebiet quert von Westen nach Osten ein 20-kV-Freileitungsnetz. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt grundsätzlich eine Verkabelung.

Fernmeldeversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost - TELEKOM -. In den Erschließungsstraßen (im Plangebiet) sind ausreichend breite und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Im Verlauf der Lindenstraße (L II O 147) ist ein im Zeitraum 1990/91 verlegtes Fernmeldekabel vorhanden.

Abfall

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls/Sperrmülls erfolgt durch die Stadt Hagenow. Die Standplätze für Abfallbehälter sind nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen (BauO) auf den Grundstücken unterzubringen. Alle Grundstücke sind für Müllfahrzeuge erreichbar.

Anfallender Erdaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden. Soweit er auf den Baustellen nicht verwertet werden kann, sollte er zur Abdeckung wilder Kippen oder Deponien verwendet werden. Darüberhinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Erdaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

13. Altlasten

In der Stellungnahme des STAUN Schwerin, Abt, Abfallwirtschaft, wurde mitgeteilt, daß keine altlastverdächtigen Standorte in diesem Gebiet bekannt sind und darauf hingewiesen, daß nach Aussage Ortskundiger im Bereich der Planstraße C (heutiges Brachland) jahrelang ein Mietenplatz der LPG war.

Der Nachfolgebetrieb der ehemaligen LPG, die Tier- und Pflanzen GmbH Bakendorf hat im Schreiben vom 19.10.1992 die Nutzung des Standortes erläutert. Demnach wurde im Bereich der Planstraße "C" eine ca. 600 m² große Fläche für Kartoffelerdmieten genutzt. Während der gesamten Zeit der Nutzung wurden lediglich Kartoffeln

eingelagert. Chemische Zusatzstoffe (Herbizide, Pestizide) sind nicht verwendet worden. Weiterhin handelte es sich hier um reine Erdmieten, d.h. Beton- bzw. Holzbefestigungen wurden nicht verwendet und sind demnach nicht vorhanden. Seit 10 Jahren liegt die Fläche brach. Aufgrund der natürlichen Zersetzungsprozesse kann nunmehr davon ausgegangen werden, daß keinerlei Überreste der Kartoffelerdmieten mehr vorhanden sind.

Sollte trotzdem während der Erdarbeiten verunreinigter Boden aufgefunden werden, ist er in Abstimmung mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung geordnet zu entsorgen.

14. Immissionen/ Emissionen

Betriebe, deren Emissionen das Plangebiet beeinträchtigen, sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden oder geplant.

15. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4 ha
(Bruttobaugebiet)
2. Die Flächen mit Busch- und Baumbestand sowie
Grünflächen bedecken 0,4 ha
3. Die Verkehrsflächen bedecken 0,75 ha
4. Unbebaubare Flächen (Punkte 2,3 + Verkehrsgrün) 0,97 ha
5. Das Nettobaugebiet beträgt 3,0 ha
6. Besiedlungsdichte $44 \text{ WE} \times 2,5 =$ 110 Einwohner
Das entspricht einer Besiedlungsdichte von 36 Personen/ha
Nettobaugebiet, die Angabe der Besiedlungsdichte basiert auf
der Annahme von einer Wohnung je Baugrundstück.

16. Kostenermittlung

- 1 Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten werden mit ca. 2,3 Mill. DM veranschlagt.

- 2 Die Stadt Hagenow wird die anfallenden Erschließungskosten per Erschließungsvertrag gemäß § 6 des BauGB-Maßnahmegesetzes vollständig, d.h. zu 100 % auf die anliegenden Grundstücke umlegen.
- 3 Die Kostenermittlung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen (Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hagenow).

17. Bodenordnungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich nicht, weil die Stadt Hagenow Eigentümer fast des ganzen Geländes ist. Die zur geordneten Erschließung erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Dazu gehören auch Trassen für Versorgungsleitungen wie Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Elektrik, Telefon, Oberflächenwasser usw.