

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 -Ganzlin-

Gebiet: Wohngebiet "Gartenweg"
südlich der Röbeler Straße in Richtung Stuer (LIO Nr. 84) in einer Tiefe von ca.
150 m bis 270 m, östlich des Flurstückes 35/1 der Flur 2, westlich des Flurstückes 64 der
Flur 2.

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ganzlin wurde aufgestellt und wird ebenfalls bearbeitet. Um aber dringenden Ansiedlungswünschen begegnen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan vorgesehen.
- BauGB Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL:I S 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.01.1993 (BGBL.IS. 80), BauGB-Maßnahmen G sowie das Maßnahmengesetz zum BauGB in der seit 1. Mai 1993 geltenden Fassung im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. IS. 466).
- BauNVO Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL: I S 127).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBL.I S 58).
- BauZVO Es gilt die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20.06.1990 (GBL. I S. 739).

2. Bestand

- Lage im Gemeindegebiet Das Gebiet liegt östlich der vorhandenen Ortsbebauung und südlich der LIO Nr. 84 in Richtung Stuer.
- Gebäudebestand Topographie Das Plangebiet weist entlang der Röbeler Straße und des Gartenweges Wohnbebauung (Einfamilienhäuser einschließlich Nebenanlagen) auf. Das Gelände steigt leicht in südlicher Richtung an. Nicht bebaute Flächen werden vorwiegend als Garten- bzw. Ackerland genutzt. Desweiteren sind brachliegende Flächen bis Ödland vorhanden.

3. Planungsanlaß/ Planungsziel

Allgemein

Die Gemeinde beabsichtigt, neben der Ausweisung neuer Baugrundstücke eine städtebauliche Ordnung des gesamten Plangebietes vorzunehmen. Mit der Überplanung soll eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches erreicht werden und ein ansprechender Neuansiedlungsstandort geschaffen werden. Dieses Ziel soll durch Baulückenschließung, Schaffung von Möglichkeiten zur rückwärtigen Bebauung auf vorhandenen Grundstücken bis zur Neuausweisung von Baugrundstücken erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird durch Straßen- und Wegebau und der Ausweisung von Grünflächen das entsprechende Wohnumfeld geschaffen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches von ca. 9,2 ha auf ca. 16,4 ha vergrößert worden. Dieses wurde notwendig, da von der ursprünglichen Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ca. 80 % der Flurstücke bereits bebaut sind. Mit Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes in Form von öffentlichen Grünflächen wäre als Bauflächenausweisung nur die Schaffung der Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung durch Teilung der großen Grundstücke entlang der Röbeler Straße möglich gewesen. Diese Flächen befinden sich in Privateigentum und sollen vorwiegend den Familienangehörigen vorbehalten bleiben. Der Gemeinde liegen Anfragen von Bauwilligen zur Errichtung von Einfamilienhäusern auch in Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet vor, die ohne Vergrößerung der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches nicht realisiert werden könnten. Desweiteren sind ca. 3,53 ha als öffentliche Grünfläche innerhalb des B-Plangebietes ausgewiesen worden, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Auch aus diesem Grunde wurde der räumliche Geltungsbereich recht großzügig gewählt. Von den Nachbargemeinden wird die Auffassung vertreten, daß nicht nur die Gewerbeflächen, sondern auch die Wohnbauflächen auf eine Gemeinde konzentriert werden sollen. Die Erschließung ist etappenweise vorgesehen.

Standort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand der Ortsbebauung Ganzlin, linkerhand der Röbeler Straße aus Richtung Stuer kommend. Das Gebiet weist, außer üblicher Gartennutzung (Obstgehölze, Sträucher, und Stauden) keinen nennenswerten Bewuchs aus. Das Gelände ist weitgehend eben und steigt in südlicher Richtung leicht an. Im Plangebiet stehen über 15 m mächtige gemischtkörnige Fein- bis Grobsande an, die locker bis mitteldicht gelagert und generell tragfähig sind. Der Wasserspiegel ist in einem Teufenbereich von 5-10 m unter Flur zu erwarten. Das Grundwasser ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe wenig geschützt. Östlich und südlich der

Plangebietsfläche befinden sich die Kiessandfelder Ganzlin 1 und 2 (Kiesaufsuchgebiet).

4. Nutzungen/ Erschließung/ Versorgung

Art und Maß
der baulichen
Nutzung

Der größte Teil der vorhandenen Bebauung an der Rübeler Straße kann vom Gebietscharakter als Kleinsiedlungsgebiet eingestuft werden. Auf den großen Grundstücken sind neben Wohngebäuden auch Wirtschaftsgebäude zur Kleintierhaltung, Garagen und Nutzgärten vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig mit Flachdach bzw. ausgebauten Dachgeschoß. Um dieses Wohngebiet besonderer Prägung zu erhalten, wurde dieser Bereich als WS (Kleinsiedlungsgebiet) festgesetzt. Um der Tendenz des Zurückgebens der recht großflächigen intensiven Gartennutzung in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde in der Planzeichnung durch Festsetzung von Baugrenzen die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung und Grundstücksteilung vorgesehen, wobei der Kleinsiedlungscharakter in diesem Bereich gewahrt werden soll, jedoch ausnahmsweise auch sonstige Wohngebäude zugelassen werden können.

Alle anderen Bereiche (bebaut bzw. geplant) werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, wobei entsprechend der ländlichen Lebensgewohnheiten auch untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung im Sinne von Hobby-Tierhaltung zugelassen werden sollen. Es ist davon auszugehen, daß im ländlichen Raum vereinzelt auftretende Tierlaute nicht als störend empfunden werden und nachbarschaftliche Streitigkeiten in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzung als WR wurde vorgenommen, um den ausschließlichen Wohncharakter zu unterstreichen.

Die vorgesehene Bebauung ist entsprechend der vorhandenen Bebauung bis auf die Hausgruppe eingeschossig mit auszubauendem Dachgeschoß vorgesehen.

Der Grundstückszuschnitt ist entsprechend der Lage im ländlichen Raum großzügig, so daß das Maß der Bebauung mit einer GRZ von 0,25 und GFZ von 0,3 festgesetzt wird. Eine Ausnahme bildet lediglich die an der südwestlichen Seite angeordnete Hausgruppe. (GRZ = 0,4; GFZ = 0,6).

Erschließung

Das Plangebiet ist über die LIO Nr. 84 (Rübeler Straße) erschlossen. Es sind zwei Anbindungen an die Rübeler Straße vorhanden. Zum einen die derzeit genutzte Anbindung des Gartenweges und zum

anderen durch den asphaltierten Wirtschaftsweg. Parallel zur Röbeler Straße dient ein unbefestigter Weg der Erschließung der Grundstücke an der Röbeler Straße. Dieser Weg wird als Anwohnerweg für die 1. Baureihe festgesetzt und weitergeführt bis zur Anbindung an den Wirtschaftsweg. Die Anbindung außerhalb des OD-Bereiches zwischen den oben genannten Anbindungen an die LIO Nr. 84 wird beseitigt. Zwischen dem Anwohnerweg und der befestigten Fahrbahn der Röbeler Straße ist Straßenbegeleitgrün (Allee) und ein Straßengraben angeordnet. Auf der Planzeichnung konnte dieses nicht sichtbar gemacht werden, da diese Fläche bereits zum Flurstück der Röbeler Straße gehört und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, inwieweit die Einmündung von der Röbeler Straße auf den Gartenweg nur für Rechtsabbieger aus Richtung Ortslage Ganzlin vorgesehen wird, da die Aufweitung der Straße zur Anordnung einer Linksabbiegerspur für Fahrzeuge aus Richtung Stuer aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Bebauung) nicht möglich erscheint.

Die Anbindung der Erschließungsstraße durch Ausbau des Wirtschaftsweges auf die Röbeler Straße erfolgt axial zur Einmündung nach Twietort. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Ausbildung eines Knoten mit Anordnung von Linksabbiegerspuren vorzusehen. Beide Straßenanbindungen an die LIO sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Der Ausbau des gesamten Straßen- und Wegenetzes innerhalb des Plangebietes (z.B. Pflasterung, Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsraum, Straßenbegleitgrün) ist notwendig. Im Rahmen der Vermessung ist eine Grundstücksgrenzvermessung vorzunehmen, um gegebenenfalls ein Umlageverfahren durchzuführen, da der Verlauf des jetzigen Gartenweges Privatgrundstücke tangiert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist durch Anordnung von Längsparktaschen auf der Planstraße A sowie auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Elt/ Wasser
Telekom

Das vorhandene Elektrizitätsnetz ist für den Anschluß der neu zu erschließenden Grundstücke zu erweitern. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwieweit die Verkabelung der 20 KV Leitung vorzunehmen ist. Ebenso ist das Wasserversorgungsnetz sowie das Telefonnetz für die neu zu erschließenden Grundstücke zu erweitern. Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die genaue Lage der Leitungen mit dem Fernmeldebaubezirk Parchim

abzustimmen, ebenso ist der Ausbau des Fernmeldenetzes mit den anderen Ver- und Entsorgungsträgern zu koordinieren und Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme abzustimmen (mind. 6 Monate vor Baubeginn).

Regenwasser Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist zu versickern, ebenso das Wasser von den versiegelten Flächen auf den Grundstücken. Im Bedarfsfall sind durch die zukünftigen Bauherren entsprechende Sickerschächte vorzusehen. Eine gesonderte Straßenentwässerung mittels Regenwasserkanalisation wird nicht notwendig, wenn eine versickerungsfähige Straßenpflasterung (z.B. Uni Ökostein) vorgenommen wird.

Schmutzwasser Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen ist ein Abwasserkanal vorzusehen. Dieser ist über die Röbeler Straße an das vorhandene Abwasserkanalsystem des Ortes heranzuführen und der Kläranlage Ganzlin zuzuführen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, inwieweit eine Pumpstation anzuordnen ist. Bei Erfordernis ist diese im öffentlichem Grün- bzw. Straßenraum anzuordnen (nordöstlicher Bereich).

Müll Die Müllentsorgung erfolgt durch Einbeziehung in das vorhandene Abfallbeseitigungssystem.

Heizmedium Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u.ä.) zu verwenden.

5. Grünflächen/ Landschaftsschutz/Lärmschutz

**Grünflächen
Ausgleich
Eingriff** Der Bebauungsplan schafft Baurecht und bereitet damit einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Dieser ist relativ gering, da der Standort durch Bebauung mit ca. 30 Einfamilienhäusern bereits vorbelastet ist und die Flächen zum Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt wurden. In der Planungsphase erfolgte eine Reduzierung des Eingriffes, in dem die Grundflächenzahl auf 0,25 begrenzt wurde und auch die Fahrbahnbreiten mit 4,0 m sehr gering gehalten wurden. damit folgte die Planung der Pflicht zur Minimierung nach § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung sind Nutzgärten sowie Mähwiesen vorhanden. Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auch Laub- und Nadelbäume, wie z.B. Birken und Kiefern, sowie Sträucher vorhanden. Im Bereich des unbefestigten Gartenweges sind in der Randlage krautige Pflanzen konzentriert. Im Plangebiet liegen derzeit sehr geringe Flächenversiegelungen durch Überbauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen vor. Auch durch die neu vorgesehene Bebauung ist der Anteil der Flächenversiegelung sehr gering, da zum einen die Grundstücksgröße sehr groß ist und die Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 als sehr gering und dem ländlichen Raum

angepaßt anzusehen ist. Die Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle bewirkt, das kein nennenswerter Einfluß auf die Grundwasserverhältnisse zu erwarten ist. Die Versickerung an Ort und Stelle wird erreicht, indem ein Pflastermaterial für den Straßenbereich eingesetzt wird, welcher die Versickerung zuläßt. Derzeit liegen innerhalb des Plangebietes Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenpressung auf Grund der befahrenen unversiegelten Verkehrsflächen (Gartenweg) vor. Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durch textliche Festsetzungen im Text Teil B sowie in der Planzeichnung-Teil A vorgenommen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB wurden Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Maßnahmen beziehen sich sowohl auf öffentliche Grünflächen, als auch auf private Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Grünflächen die Ausführungsplanung mit detaillierten Pflanzplänen vorzunehmen und beim zuständigen Umweltamt einzureichen. Dabei sollte im südwestlichen und südöstlichen Bereich die Bepflanzung so angeordnet werden, daß eine Wind- und Wetterschutzfunktion erreicht wird. Die Anpflanzung einschließlich Fertigstellungspflege soll durch eine Fachfirma realisiert werden.

Desweiteren wurde eine Pflanzbindung vorgenommen, indem standortgerechte Gehölze und Heckenpflanzen zum Einsatz kommen. Im Bereich der Verkehrsfläche Planstraße A wird durch das Anlegen eines Pflanzstreifens mit Straßenbäumen ebenfalls ein Ausgleich erreicht, wobei der Pflanzstreifen durch Längsparkstreifen unterbrochen wird.

Lärmschutz

Unmittelbar nördlich des B-Plangebietes verläuft die LIO Nr. 84 nach Stuer. Das Plangebiet ist aus Richtung Ganzlin bis einschließlich Flurstück 55/4 an der Röbeler Straße bebaut. Die Bebauung hat an der minimalsten Stelle innerhalb der Ortsdurchfahrt eine Entfernung von 10 m zur befestigten Fahrbahn der LIO. Als Straßenbegleitgrün ist eine Allee vorhanden.

Außerhalb des OD-Bereiches beginnt die Bebauung in ca. 20 m Entfernung zur befestigten Fahrbahn der LIO. Sie ist durch die Allee, einen Straßengraben und dem parallel zur Röbeler Straße verlaufenden Anwohnerweg getrennt. Die Grundstücke größtenteils durch hohe Heckenbepflanzungen eingefäßt. Gesonderte Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich auch unter Beachtung der bisherigen Zumutbarkeit vor B-Planaufstellung nicht vorgesehen. Sollte die Verkehrsdichte zunehmen sind Lärmschutzmaßnahmen nur außerhalb der B-Plangrenze im öffentlichen Straßenraum möglich. Ab Flurstück 55/3 in Richtung Stuer (Beginn des reinen Wohngebietes) ist genügend Raum vorhanden, um einen Lärmschutzwall im öffentlichen Grün anzuordnen. Dieser sollte auch als Windschutz im

östlichen Bereich dienen und bepflanzt werden. Die Höhe des Walles sollte ca. 2,5 - 3,0 m betragen, die darauf befindliche Bepflanzung sollte durch Heckenbepflanzung mit 10 % igem Heisteranteil kleinkroniger Arten vorgenommen werden.

6. Flächenbilanz und Finanzierung

Flächenbilanz	Gesamtfläche	ca.	16,42 ha	(100,00%)
	davon			
	öffentliche Verkehrsflächen			
	einschließlich Straßenbegleitgrün	ca.	1,35 ha	(8,22 %)
	<u>öffentliche Grünflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>3,53 ha</u>	<u>(21,50%)</u>
Gesamt	ca.	4,88 ha		
= Nettobauland	ca.	11,54 ha	(70,28%)	
einschließlich bereits bebauter Grundstücke				

Erschließungskosten Für die Gesamtfertigstellung der Erschließungsanlagen einschließlich aller vorhandenen, unbefestigten Wege und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden ca. 4,8 Mio DM veranschlagt.

Soziale Maßnahmen Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine entsprechenden Auswirkungen durch den B-Plan zu erwarten sind.

Bodenordnung Die überplante Fläche befindet sich teilweise in Privateigentum, teilweise ist sie Eigentum der Gemeinde. Die Eigentumsverhältnisse auf den bereits bebauten Grundstücken bleiben unverändert. Die für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, werden durch Umlegung für die Realisierung des Bebauungsplanes vorbereitet.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ganzlin, Wohngebiet "Gartenweg" wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.04.94 gebilligt.

Ganzlin, den 13.04.94



Gemeinde Ganzlin
Der Bürgermeister