

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Gagern"
der Gemeinde Kluis**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
2. Ziele und Zwecke der Planung / Änderung
3. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich
4. Bestandsaufnahme
5. Abwägung
- 5.1. Eingriffsregelung
- 5.3. Auswirkungen der Bebauungsplanung
6. Inhalt des Bebauungsplanes
- 6.1. Örtliche Gestaltungsgrundsätze
- 6.2. Erschließung des Plangebietes
- 6.3. Gebietliche Ver- und Entsorgung
- 6.4. Grünflächen und Anpflanzungen
7. Lage im Trinkwasserschutzgebiet



1. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Kluis liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (Genehmigung vom 04.03.1994). Der Bebauungsplan Nr.1 wurde auf dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. So weist der Flächennutzungsplan das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1 als Wohnbaufläche aus, das im textlichen Teil als allgemeines Wohngebiet konkretisiert wird. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet liegt vor. (Genehmigung vom 16.11.1995)

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Änderung des genehmigten B-Planes Nr. 1 vom 16.11.1995.

2. Ziele und Zwecke der Planung / Änderung

Die Entwicklung einer Wohnsiedlung in Gagern soll folgenden Zielen dienen:

- bauleitplanerische Sicherung und Ordnung einer Wohnbebauung
d.h. Ausweisung von notwendigen Bauflächen für die Grundabsicherung und für die weitere Entwicklung des Wohnens
- Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in Gagern in Form von Eigenheimen (Baugesuche liegen bereits vor).
- Abrundung der Ortslage Gagern sowie Aufwertung und Belebung der Ortschaft zur Wohnumfeldverbesserung
- Erhaltung und Entwicklung ortsbildprägender und regional typischer siedlungs- und bebauungsstruktureller Gestaltungselemente
- Verstärkung des Wohnbereichs und bessere Ausnutzung infrastruktureller Einrichtungen und vorhandener Bausubstanz einschließlich der zugehörigen Freibereiche
- Sicherstellung und Entwicklung mehrerer Grünflächen als Ausgleichsflächen
- Schutz-, Pflege-, und Entwicklung des im Plangebiet liegenden Ackersolls sowie Schaffung einer breiten Pufferzone um das Soll

In dem ca. 3,53 ha großem Plangebiet sind 21 Häuser auf ca. 400-1000 qm großen Grundstücken vorgesehen, wovon 2 als Doppelhäuser vorgesehen sind. Während die verbleibenden 19 Gebäude als Eigenheime gedacht sind. **Ca. 1,49 ha (vorher 1,8 ha) fallen auf Baugrundstücke.**

Desweiteren sind mehrere Grünflächen und Kleinstgrünflächen im Bereich der Parkplätze sowie die Schaffung einer breiten Pufferzone um das im Plangebiet vorhande Ackersoll vorgesehen.

3. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kluis hat in seiner Sitzung am 26.01.2000 mit der Beschlußnummer 51-6./00 beschlossen für die Ortslage Gagern (Flur 2 Gemarkung Gagern) einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 i.V.m. § 10 BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsgebiet befindet sich am Ortseingang von Gagern aus Richtung Pansevitz kommend. Es umfaßt das Flurstück 97/5 des Flures 2 der Gemarkung Gagern, hat eine Fläche von ca. 3,53 ha und wird wie folgt begrenzt:

Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen:

1. Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Ausschluß der Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet.

2. Stellplätze und Garagen

In dem Baugebiet WA sind pro Grundstück maximal 2 Stellplätze, eine Doppelgarage oder ein Doppelcarport zulässig.

3. Tierhaltung

Im Wohngebiet ist nur Hobbytierhaltung gestattet.

4. Immissionen

Die durch das vorhandene Mischgebiet zulässigerweise verursachten Immissionen sind zu dulden.

5. Gestaltung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"

Für die Bepflanzung der Grünflächen sind einheimische standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu verwenden.

6. Pufferzone um das Ackersoll

Auf den ausgewiesenen Freiflächen und in der Pufferzone um das Ackersoll ist Wildrasen anzusäen.

7. Spielplatz

Ein Spielplatz ist nicht mehr Bestandteil des B-Planes. Die Gemeinde hat die Neugestaltung des vorh. Spielplatzes im vorh. Dorfgebiet geplant.

8. Beeinträchtigung der Vegetation

Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden.

9. Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind gemäß der Eingriffsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht durchzuführen.

Nachrichtliche Hinweise:

Aus archäologischer Sicht sind im Baugebiet Funde möglich. Aus diesem Grunde ist jeder Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und eine gesonderte Genehmigung zu beantragen.

6.2. Erschließung des Plangebietes

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt durch eine direkte Anbindung an die vorhandene asphaltierte Straße mit Rad- und Gehweg nach Gagern. Von dieser Straße aus besteht der Anschluß an die Landesstraße nach Bergen.

Bei den Planstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes handelt es sich um kombinierte Straßen mit Rad- und Gehweg deren Befestigung durch Asphalt und Pflaster erfolgen soll. Das Straßenprofil der Planstraße ist auf 5,00 m festgesetzt und soll einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten das bedeutet daß alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig die Straße benutzen und der Versiegelungsgrad soweit wie möglich minimiert wird.

6.3. Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser und Strom erfolgt über den Anschluß an das örtliche Netz. In der Straße nach Gagern liegt eine Trinkwasserleitung DN 100.

In Gagern befindet sich auf dem Flurstück 97/24 eine Kläranlage. **Diese Kläranlage wird durch den Zweckverband Rügen gegenwärtig neu beplant und im Anschluß saniert.**

An diese Kläranlage sollen die 23 (vorher 30 WE) Wohnungseinheiten des Planungsgebietes angeschlossen werden.

Eine Regenentwässerung ist nicht geplant. Das Oberflächenwasser dieser Bereiche soll innerhalb des Plangebietes durch Flächenversickerung bzw. Muldenversickerung direkt dem Boden wieder zugeführt werden.

Festsetzungen für Flächen der Versorgungsanlagen sind für die Schmutzwasserleitung zur Kläranlage notwendig.

Die Entsorgung des Gebietes von Abfall ist über die zentrale Entsorgungsfirma gesichert.

6.4. Grünflächen und Anpflanzungen

Ackersoll

Das im Planungsgebiet vorhandene Ackersoll ist als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten und zu schützen. Es soll von einer breiten Pufferzone umgeben werden. Es ist Wildrasen anzusäen und die Fläche extensiv zu pflegen. Lediglich einmal im Spätherbst ist sie zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und zu kompostieren.

Erhaltung vorhandener Baumreihen

5.3 Bodendenkmale im Bereich der Gemeinde Kluis OT Gagern

Durch das Landesamt für Bodendenkmale Mecklenburg/Vorpommern ist festgestellt worden, dass im Bereich der Gemeinde Kluis OT Gagern Bodendenkmale vorhanden sind.

Gemäß der Darstellung durch das Landesamt für Bodendenkmale Mecklenburg/Vorpommern befinden sich die Bodendenkmale an folgenden Stellen

- in mittelbarer Nähe zum Plangebiet, nördlich ca. 60 bis 100 Meter entfernt in Richtung Ortslage Gagern
- Durch die Bodendenkmale im Gemeindegebiet der Gemeinde Kluis OT Gagern wird das Plangebiet nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. örtliche Gestaltungsgrundsätze

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücksbereiche zu schaffen.

Die Bauflächen im Bebauungsplangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit der Möglichkeit des ausgebauten Dachgeschosses zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,4.

In der Änderung ist kein allg. Wohngebiet WA II mit zweigeschossiger offener Bauweise mehr vorgesehen.

Bei der Realisierung des Baugebietes sind die auf der Planzeichnung (Teil B) vorgegebenen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der geplanten Gestaltanforderungen an das Baugebiet werden folgende gestaltungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt:

1. Keller

OK Fußboden EG darf max. 0,50 m über OK Straße in Grundstücksmitte hinausragen..

2. Dachform

Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer zu errichten.

3. Dachneigung

Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu errichten.

Die Dächer der Nebengebäude dürfen eine Max. Dachneigung von 25° haben.

4. Dachdeckung

Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun, **braun und anthrazit** einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung.

5. Dachgauben

Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal **der Hälfte** der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

6. Gläserne Verbindungsbauten

Die Verbindung von Einzelgebäuden durch gläserne Verbindungsbauten zu kompakten Anlagen ist unzulässig.

7. Sozialer Wohnungsbau

Die drei Doppelhäuser für den sozialen Wohnungsbau sind nicht mehr Bestandteil des B-Planes.

8. Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind als Zier- und Nutzgärten anzulegen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

Je 100 qm versiegelter Fläche ist ein einheimischer standorttypischer Laubbaum oder ein Obstbaum einer regional bewährten Obstbaumsorte zu pflanzen.

9. Grundstücksbegrenzungen

Als Grundstücksbegrenzungen zur Straße sind Zäune aus Holz oder Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zu verwenden. Alle anderen Grundstücksbegrenzungen können aus v. g. Material sowie aus Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 1,80 m verwendet werden. Zur freien Ackerfläche ist eine Weißdornhecke zu pflanzen. Auf Privatgrundstücken ist der Bürger und auf öffentlichen Grünflächen die Gemeinde zuständig.

10. Stellplätze für Pkw

Entsprechend der Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind bei Einfamilienhäusern 1-2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dieser Richtlinie wird entsprochen.

- im Norden von der Ortslage Gagern
 - im Süden von ausgedehnten intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen
 - im Osten ebenfalls von ausgedehnten intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und von einem Graben sowie teilweise von der Ortslage Gagern
 - im Westen von der aus Richtung Pansevitz kommenden Straße nach Gagern
- Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4. Bestandsaufnahme

Das vorliegende Plangebiet besteht aus Ackerland das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein Ackersoll bis an dessen umlaufenden Steilrand gepflügt wurde. Um das Soll befindet sich keine Pufferzone. Es ist stark verschlammmt und teilweise verlandet.

Ackersolle sind Hohlformen die mindestens zeitweise im Jahr wasserführend sind, eine umlaufende Steilkante besitzen, mindestens 25 qm groß sind und ihre Entstehung nicht jüngster Bodenentnahme verdanken. Sie sind gesetzlich geschützte Biotope (LNatSchG M-V).

Entlang der Straße nach Gagern aber außerhalb des Planungsgebietes befindet sich auf der westlichen Seite eine alte Baumreihe, während sich zwischen Gehweg und der Straße nach Gagern also auf der östlichen Seite eine junge Baumreihe befindet. Bei beiden Baumreihen handelt es sich um Ahorn.

Konkrete Angaben zur naturräumlichen Gliederung zur Geologie, Böden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Lebensräumen sowie zu deren Bewertung sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum B-Plan der Gemeinde Kluis "Wohnbebauung Gagern" zu entnehmen.

5. Abwägung

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB auf Beschluß der Gemeindevertretersitzung abgesehen worden.

5.1. Eingriffsregelung

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern und das Bundesnaturschutzgesetz.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird erläutert, weshalb das durch den Bebauungsplan ermöglichte Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und durch welche Maßnahmen die beeinträchtigten und zerstörten Werte und Funktionen im Naturhaushalt wiederherzustellen sind.

Als Grünordnungsmaßnahmen sind Anpflanzungen von folgenden Pflanzen im B-Plan festgeschrieben:

Kleine Grünflächen zwischen den Parkplätzen

- 21 *Rahmnus cathartica*, 6 *Sobus aucuparia*, 31 *Lonicera xylosteum*, 2 *Cerasus avium*, 2 *Acer campestre*, 14 *Berberis vulgaris*

große Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes

- 5 *Tilia cordata*, 39 *Corylus avellana*, 30 *Symphoricarpos albus*, 33 *Cornus sanguinea*, 15 *Sambucus nigra*, 12 *Prunus spinosa*, 26 *Carpinus betulus*, 2 *Aesculus hippocastanus*, 28 *Quercus robur*, 135 *Crataegus monogyna*

Mit der Anpflanzung ist der Eingriff in die Natur, der sich aus der Versiegelung von Flächen durch die zu errichtenden Eigenheime sowie der Straße und Stellplätze ergibt, laut Bilanzierung aus dem Grünordnerischen Begleitplan zum Bebauungsplan ausgeglichen. Damit ist den Forderungen des Naturschutzgesetzes nachgekommen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes durchgeführt auf dem Grundstück, das Eigentum der Gemeinde Kluis ist.

5.2. Auswirkungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,53 ha. Durch die Verwirklichung des B-Planes werden ca. 1,49 ha (vorher 1,8 ha) als Baugrundstücke (Grundflächenzahl von 0,4) und ca. 0,28 ha (vorher 0,31 ha) als Verkehrsfläche genutzt (Straßen, Gehwege, Parkplätze).

Prognosen möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf Natur, Landschaft und Landschaftsbild werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, ebenso die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Abwägung der Negativwirkungen mit den Positivwirkungen und die Bilanzierung direkter Beeinträchtigungen.

Die junge Baumreihe zwischen der Zufahrtsstraße sowie der Rad- und Gehweg bleibt erhalten ebenso die ältere Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Sollten im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Straße nach Gagern ein oder zwei Bäume aus späteren Sichtgründen entfernt werden müssen, **sind diese nach Bauabschluß im Verhältnis 1 : 1,5 im Bereich der geplanten Grünflächen neu zu pflanzen.**

Flächen mit Pflanzbindung

Für die Anlage der Flächen mit Pflanzbindungen sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Als Pflanzqualität sind zweimal verpflanzte Sträucher und Heister in einer Größe von 1,00-1,50 m zu verwenden. Die Pflanzarten sind dem Vorentwurf der Begrünung (Karte Nr. 4) im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Ersatzmaßnahmen

Der Bilanzierung der direkten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist zu entnehmen daß die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausreichend und somit keine Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

7. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III. Aus diesem Grunde ist in diesem Bereich der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden sowohl in den Zier- und Nutzgärten als auch auf den öffentlichen Grünflächen untersagt.

In der Trinkwasserschutzzone III sind die Verlegung und der Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich zulässig. Das gilt auch für den Bau und den Betrieb von Bauwerken des Entwässerungsnetzes wie Schächte und Pumpen.

In der Trinkwasserschutzzone III sind Abwasserkanäle und -leitungen mindestens alle 5 Jahre zu kontrollieren. Dichtheitsprüfungen sollten nach Bedarf, in der Regel alle 10 Jahre, erfolgen.

Für die Planung und den Bau von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986-Teil 1 maßgebend. Außerdem enthält das ATV-Arbeitsblatt A 139 Hinweise für die Verlegung und Prüfung von Grundleitungen und Anschlußkanälen.

Gagern, den 29.1. 2002


Bürgermeister

