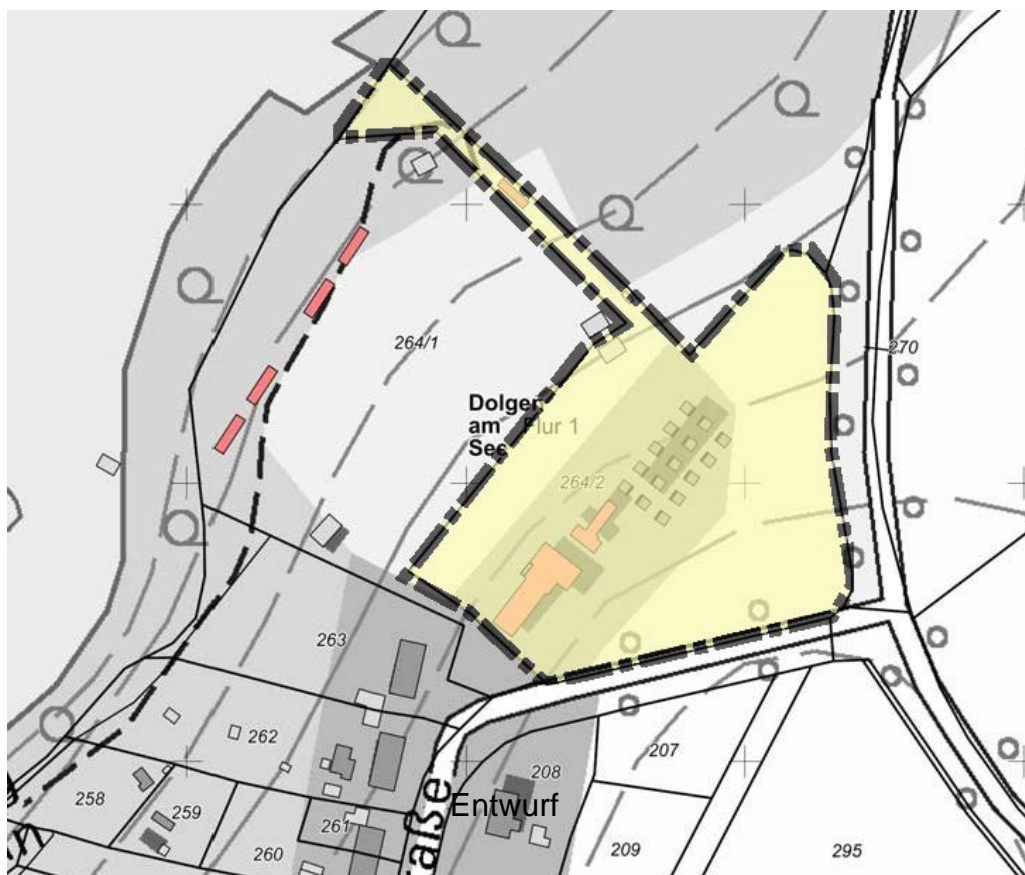


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet - Siedlerstraße“ Gemeinde Dolgen am See



Stand: 01 / 2020
§ 13a BauGB

planungsbüro Kauffmann

PROJEKTSTEUERUNG · HOCHBAU · STADTPLANUNG · GUTACHTEN

Dipl. Ing. Arch. H.-J. Kauffmann

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 "Wohngebiet - Siedlerstraße" der Gemeinde Dolgen am See	3
1. Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
2. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 rechtsverbindliche Satzung - (Innenbereichssatzung).....	5
3.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3.4 Archäologischer Denkmalschutz	6
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan	8
4.4 Belange von Natur und Landschaft	8
4.5 Immissionsschutz.....	9
4.6 Verkehr	9
4.7 Ver- und Entsorgung	9
4.8 Bodenordnung.....	9
4.9 Kosten.....	9

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Wohngebiet – Siedlerstraße“ der Gemeinde Dolgen am See

1. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG; ZIELE DER RAUMORDNUNG

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes (WA) mit insgesamt 9 Grundstücken für max. 18 WE, im bisherigen Außenbereich von Dolgen am See auf einem sich nördlich an die zusammenhängende Bebauung der Ortslage anschließenden Gewerbegrundstück (ehemaliges Ferienlager). Der Plangeltungsbereich beträgt 1,63 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMRL VO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie mit Teilen ihres Territoriums als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Dolgen am See zählt zu den Nahbereichsgemeinden des Grundzentrums Stadt Laage.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Dolgen am See, direkt an der Gemeindestraße „Siedlerstraße“. Der Geltungsbereich schließt südlich an die zusammenhängende Bebauung der Ortslage Dolgen am See an. Es hat einen eigenen Seezugang zum „Dolgener See“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich besteht aus dem Flurstück 264/2, der Flur 1 Gemarkung Dolgen. Er hat eine Größe von ca. 1,63 ha. Der Planbereich wird südlich durch die Gemeindestraße – Siedlerstraße bzw. östlich durch den Landwirtschaftsweg tangiert.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



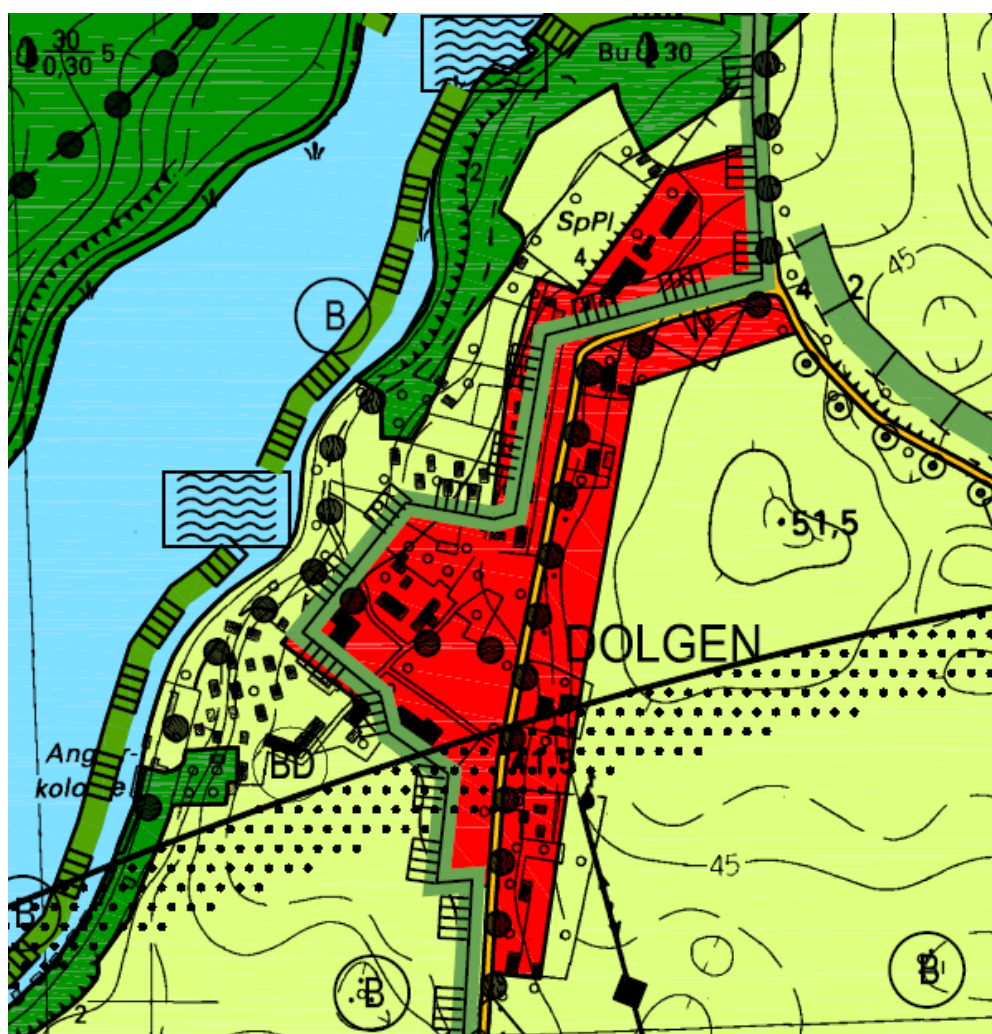
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das derzeitig bebaute Gewerbegrundstück liegt im Außenbereich der Ortschaft Dolgen am See. Es befinden sich zwei größere Gebäude aus DDR- Zeiten und wenige kleine Baracken auf dem Grundstück, welche zur Zeit zurückgebaut werden. Das Grundstück ist randerschlossen (Strom, Telefon, Wasser) Gas liegt nicht an. Eine Kläranlage BJ2015 für 32 Pers. ist vorhanden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

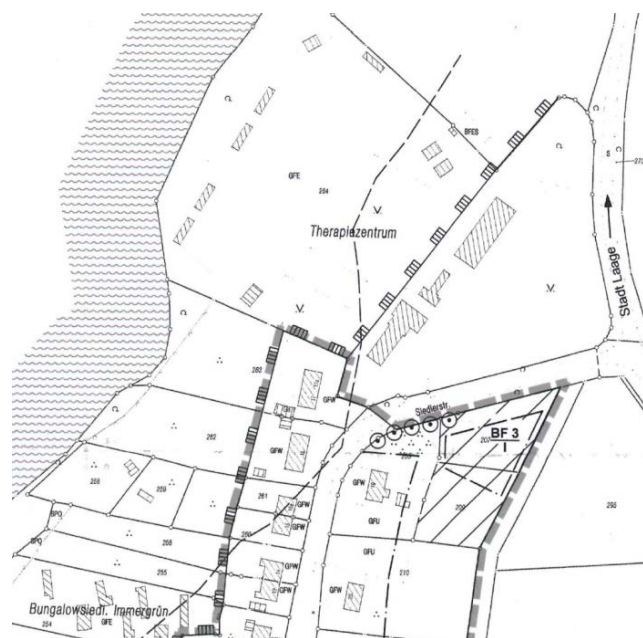
3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dolgen am See, stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dolgen am See ist das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Paragraph 1 Abs. 2 Nr.1 BauNVO ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



3.2 Rechtsverbindlicher Satzung (Innenbereichssatzung)

In der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Dolgen am See, über die Feststellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dolgen am See vom 19.12.2005, ist der Planbereich nicht enthalten.



3.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet - Siedlerstraße“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden, da sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Dolgen am See. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Gemeinde Dolgen am See.
- b) Die im Plangebiet zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt ca. 1.500 qm und liegt damit weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet - Siedlerstraße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben. Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens bedeutet, dass von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung von Umweltauswirkungen) anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann in einem vereinfachten Verfahren ebenfalls verzichtet werden.

3.4 Archäologischer Denkmalschutz

Der Landkreis Rostock hat mitgeteilt, dass in den unbebauten Zonen des Bebauungsplangebiets das Auftreten archäologischer Bodenfunde nicht auszuschließen ist. Die §§ 12-14 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind entsprechend zu beachten.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das im Bebauungsplangebiet befindliche Grundstück ist zurzeit bebaut. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet in der Gemeinde Dolgen am See. Geplant ist eine reine Wohnbebauung mit insgesamt neun Wohngrundstücken. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dolgen am See ist dieser Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Um die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation zu verbessern und das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, soll hier eine Wohnnutzung entstehen. Um die bauliche Nutzung des Grundstücks konkret festzulegen, stellt die Gemeinde Dolgen am See gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet - Siedlerstraße“ auf. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet - Siedlerstraße“ ist erforderlich, weil die Gemeinde Dolgen am See die Durchführung der geplanten Wohnbebauungen wünscht. Mit der Errichtung dieses Wohngebietes soll dem gestiegenen Bedarf an Bauplätzen, für Wohnbebauung im Einzugsbereich des Verwaltungs-, Wirtschafts- und Siedlungszentrums Rostock, Rechnung getragen. Nach ersten Untersuchungen zur Nachfrage für derartige Wohngrundstücke im Bereich des Siedlungszentrums Rostock, kann festgestellt werden, dass im Großraum Rostock, als zentrales Regierungs- und Verwaltungszentrum, reges Interesse an derartigen Wohngrundstücken besteht. Darüber hinaus sollen der gem. § 1a BauGB für die städtebauliche Entwicklung geltende Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und vorrangig durchzuführender Maßnahmen zur Innenentwicklung berücksichtigt werden. Daneben ist es Ziel der Gemeinde Dolgen, die vorgesehene Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die städtebauliche Situation bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild im Ortsausgangsbereich in Richtung Groß Lantow erheblich zu verbessern.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird die geplante Nutzung beschrieben und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohngebäude, Wohnungen, Stellplätze, Nebenanlagen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand unmittelbar angrenzend an den Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen, ist eine übermäßige bauliche Verdichtung nicht städtebauliches Ziel, sondern es soll die heute in Ort bestehende lockere Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Um die Bebauungsstruktur zu erhalten werden gemäß der im Ort bestehenden Struktur allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Im WA 1 sind alle Grundstücke erfasst, die eine Größe über 1.400 m² aufweisen. Im WA 2 sind die Grundstücke erfasst, die bis zu 1.150 m² groß sind. Eine Überprüfung des im Ort existierenden Maßes der baulichen Nutzung hat ergeben, dass die Grundflächenzahlen (GRZ) mit zunehmender Grundstücksgröße jeweils kleiner werden. So wird beispielsweise bei den im Ort am stärksten baulich verdichteten Grundstücken eine GRZ von etwas weniger als 0,4 erreicht (ohne bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), während beim den größten Grundstücken im Ort die GRZ weit weniger als 0,1 beträgt (ohne bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO). Aus diesem Grund erfolgt bei der Festsetzung der zukünftig maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Festlegung gemäß der bereits vorhandenen baulichen Dichte. Im WA 1 und WA 2 ist eine maximale GRZ von 0,3 zulässig.

Außerdem wird festgesetzt, dass gemäß der vorhandenen Bebauung zukünftig nur Einzelhäuser und keine Doppel-oder Reihenhäuser zulässig sind. Um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern, die als Einzelhäuser zu werten sind, zu verhindern, soll in den textlichen Festsetzungen zusätzlich noch eine Wohneinheitenbegrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude erfolgen. Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte, die der überbauten Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude am nächsten liegen. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12,14 und 23 BauNVO). Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze. Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils mindestens zwei PKW Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Mit diesen Maßen wird die zulässige Größenordnung des Gebäudes und der zugehörigen Nebenanlagen ausreichend definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen.

4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Wohngebiet - Siedlerstraße“ wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Dolgen am See abgeschlossen. Bestandteil dieses Durchführungsvertrages ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan mit den geplanten baulichen Anlagen. Geplant neun Einfamilienhäuser.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der derzeitigen Nutzung kommt dem Plangebiet eine für den Naturschutz und die Landschaftspflege nur sehr geringe Bedeutung zu. Das Grundstück im Plangebiet ist bebaut und liegt zurzeit brach. Aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet - Siedlerstraße" kein Ausgleichsbedarf. Das Grundstück ist auch heute bebaut. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet - Siedlerstraße" gegenüber der Grundfläche, die derzeit bebaut ist geringfügig erhöht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet – Siedlerstraße“ wird gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt, die zulässige Grundfläche beträgt weit unter 20.000 qm. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten daher Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, d.h. der Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grunde ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet - Siedlerstraße" ermöglichte Versiegelung.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist als Landschaftsrasenfläche mit Kräuteranteil zu gestalten. Innerhalb des Straßenbegleitgrünes sind an den festgesetzten Stellen Obstbäume der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) der Mindestpflanzqualität Hochstamm (mit einem Kronenansatz von 2 m), 3xv StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden. Die Pflanzung von Strauchgruppen ist zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Innerhalb der Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich ist eine max. Wuchshöhe von 0,8 m zulässig. Entlang der Planstraße sind an den festgesetzten Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Erschließung Obstbäume der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv StU 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden. Für alle Pflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5)

Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

4.5 Immissionsschutz

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet – Siedlerstraße" vorgesehenen Nutzungen und Stellplätze sind keine unzuträglichen Schallbelastungen für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Gemeindestraße „Siedlerstraße“ aus über die neue Planstraße mit Wendehammer. Stellplätze sind sowohl an der Planstraße als auch auf den entsprechenden Grundstücken vorgesehen.

4.7 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Nordwasser GmbH.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen. Das *Niederschlagswasser* des öffentlichen Bereiches wird über den Regenwasserkanal in der Planstraße der Grünfläche GF1 (Zweckbestimmung: Biotop) zugeleitet. Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes wird das auf den Dachflächen anfallende *Niederschlagswasser* auf den Grundstücken, vor der zentralen Ableitung über den Regenwasserkanal in der Planstraße, auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

• Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.on.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rostock.

4.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.9 Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet – Siedlerstraße“ entstehen der Gemeinde Dolgen am See keine Kosten.

Dolgen am See, den

Der Bürgermeister