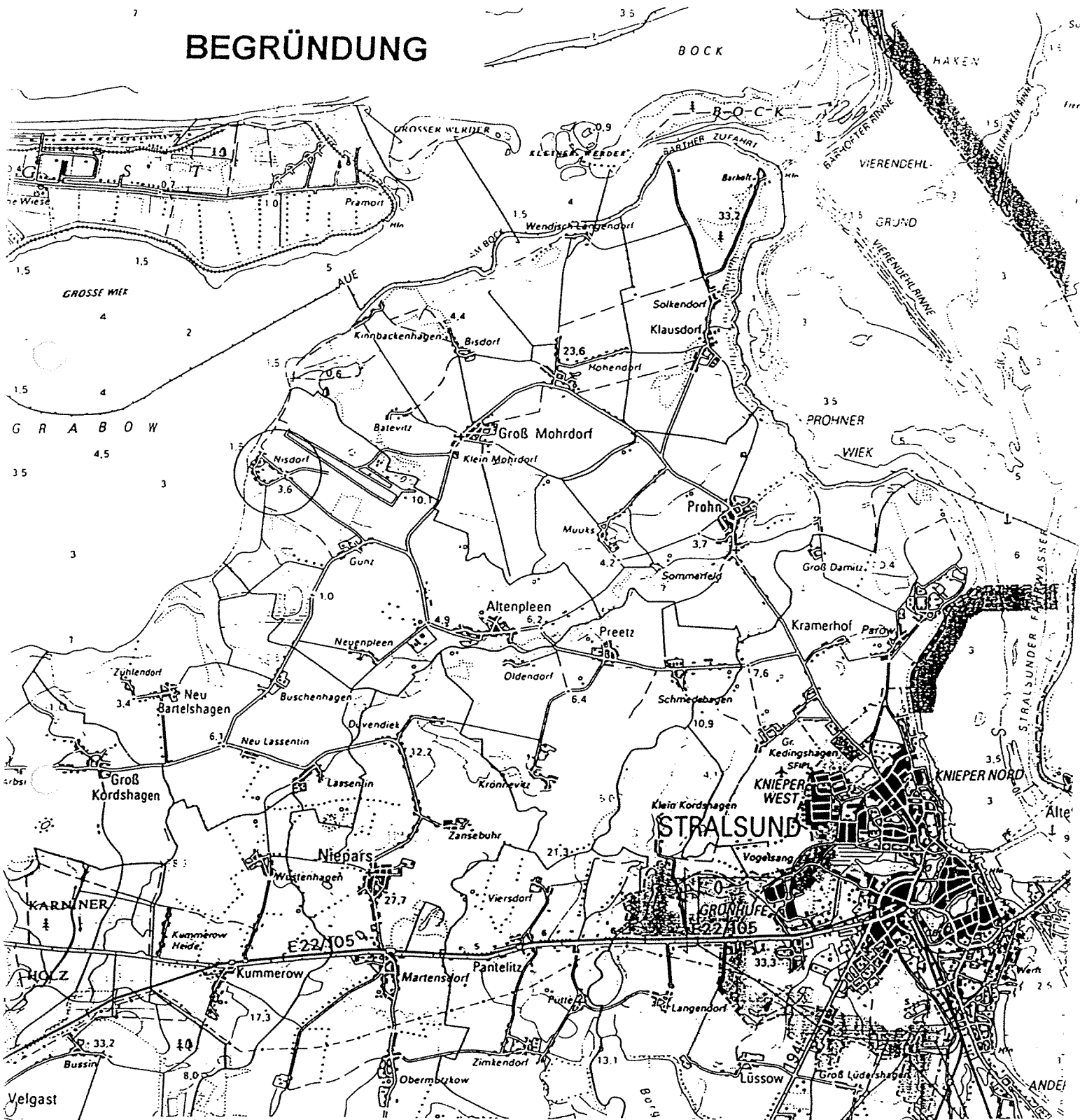


# Gemeinde Altenpleen

## Bebauungsplan Nr. 2, Nisdorf

### BEGRÜNDUNG



**AUFTRAGGEBER**

Gemeinde Altenpleen

Stand

**BEARBEITER**

Ingenieurbüro

Dipl.Ing. (FH)

Beratender Ingenieur

*Klaus Peter*

Büro: 18435 Stralsund, Scheelstraße 09

Gemeinde Altenpleen

Bebauungsplan Nr. 2, Nisdorf

## BEGRÜNDUNG

### Inhalt

1. Allgemeines
2. Abgrenzung und Beschreibung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Anschluß und Ziel des Bebauungsplanes
5. Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.1. Planungsrechtliche Festlegungen
  - 5.2. Örtliche Bauvorschriften
6. Flächenverteilung
7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
8. Straßenerschließung
9. Natur- und Landschaftspflege
10. Immissionen
11. Hinweise
12. Kosten
13. Anlage 1

## 1. Allgemeines

Nisdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Altenpleen und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordvorpommern.

Nisdorf liegt unmittelbar an der Boddenküste im Landschaftsschutzgebiet - Vorpommersche Boddenküste - und in nächster Nähe zum Nationalpark- Vorpommersche Boddenlandschaft.

Die Entfernung zur Gemeinde Altenpleen beträgt 6 Km,  
zum Oberzentrum Stralsund ca. 18 Km

Nisdorf ist im Dorferneuerungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern.

Das vorliegende Dorferneuerungskonzept sieht, der besonderen Lage Nisdorfs Rechnung tragend, eine behutsame und realisierbare Entwicklung des Ortes vor,

- \* die sich widerspiegelt in der Erhaltung, Ergänzung und Abrundung der vorh. Ortsstruktur,
- \* der Aufwertung als Wohnstandort durch plan- und maßvollen Einwohnerzuwachs,
- \* der Steigerung der Attraktivität Nisdorfs für den Fremdenverkehr, die nach Erholung als auch als Urlaubsort.

Mit dem B-Plan-Nr.2 wird der Nachfrage nach Wohnbauland, sprich dem Wohnstandort Nisdorf, Rechnung getragen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsbereich von Nisdorf, zu beiden Seiten der Grabower Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt

südwestlich	durch das Flurstück 150
westlich	durch das Flurstück 151 und den Landweg in Richtung Vogelwiese
nördlich	teilweise Wohnbebauung und durch die Flurstücke 68 und 73/2
östlich	durch die an der Straße Günz-Nisdorf liegenden Flurstücke 72/2, 72/1, 144

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke  
der Gemarkung Nisdorf, Flur 1,

Flurstück 69, 70, 71, 72/3  
145, 146, 147, 148, 149  
sowie einer Teilfläche des  
Flurstück 151/  
Flurstück 258/1 (Grabower Straße)  
Flurstück 259 (Weg)

### Beschreibung

Das Plangebiet stellt sich als eine, beiderseits der Grabower Straße liegenden Baufläche dar.

Die nördliche Teilfläche hat eine Länge von ca. 180 m (Ost-West-Richtung) und eine Breite von ca. 80 m, sie ist eingerahmt von vorh. Wohnbebauung.

Die südliche Teilfläche hat eine Länge von ca. 400 m und eine Breite von ca. 80 m.

Der Plangeltungsbereich, er fällt leicht in süd-westliche Richtung ab; stellt sich als fast ebene Baufläche dar, die bisher als landwirtschaftlicher Acker bzw. als Gartenland genutzt wurde.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde Altenpleen befindet sich in Bearbeitung.

In diesem Planentwurf ist auch der Ortsteil Nisdorf ausgewiesen. Dieser Entwurf sieht für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes eine städtebauliche Nutzung als

MD bzw. WA-Gebiet

vor.

Durch die Aufnahme des Ortes Nisdorf in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurden erste sichtbare Akzente für die Erhaltung und Gestaltung des Ortes Nisdorf gesetzt.

Im vorliegenden Dorferneuerungskonzept von Nisdorf wird dem Plangeltungsbereich als südlicher Ortsrand besondere Aufmerksamkeit geschenkt, mit der angedachten einzeiligen Wohnbebauung, entlang der Grabower Straße wird der Bebauungsring des Ortes geschlossen und eine, entsprechend der angestrebten Dorfentwicklung optimale Wohnbebauung erreicht.

#### 4. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Altenpleen beabsichtigt mit den Bebauungsplan Nr.2 Nisdorf der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Errichtung von ca. 22 Wohneinheiten in 1-geschossiger Bauweise, in einer einreihigen Bebauung, beiderseits der Grabower Straße.

Die Festlegung der Anzahl der vorgenannten WE erfolgte im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Altenpleen und stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

(siehe dazu landesplanerische Stellungnahme des Landesamtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 19.06.1996 zum B-Plan Nr.2 Wohnbebauung in Nisdorf).

Zugleich, wird hiermit den angestrebten städtebauliche Zielen der Dorferneuerung entsprochen, der Schaffung eines Ortsabschlusses nach Süden hin, als auch der Schließung des Bebauungsringes von Nisdorf.

Durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der vorh. Baumgürtel nach Süden weitergeführt und eine klare Abgrenzung zwischen Dorf und landwirtschaftlicher Nutzfläche geschaffen. Neben dieser städtebaulich räumlichen Funktion hat diese Grünflächenausweisung eine ökologische Funktion und dient dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen ist nicht zulässig.

Um das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Anzahl der Wohnungen zu beschränken wurde für die von der Gemeinde beabsichtigte Anzahl von 22 Wohneinheiten festgelegt, daß je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Auf diese Weise wird gewährleistet, daß die von der Gemeinde Altenpleen im Ortsteil Nisdorf geplante Wohnbebauung im Einklang mit der gesamtgemeindliche Entwicklung, der Entwicklung in den angrenzenden Gemeinden steht und daß die Belange der Raumordnung und Landesplanung gewahrt bleiben.

Die Ausnutzung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,40 bei max. eingeschossiger Bebauung.

Die lt. § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung herbeizuführen. Durch die Festsetzung von Baufeldern wird dieses Anliegen unterstrichen.

Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorh. Bebauung in der Ortslage. Die zulässige Gebäudeform sind Einzelhäuser.

Die vorh. Bebauung fand auch Berücksichtigung bei der Festsetzung der Höhenlage. Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen Erdgeschoßfußboden und Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße) darf 0,50 nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) wird auf 3,80 m, die max. Firsthöhe auf 9,00 m festgelegt. Bezugshöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, hier die Grabower Straße.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Durch die unter Punkt  
" Örtliche Bauvorschriften" Teil B,  
getroffenen baugestalterischen Festsetzungen,  
wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung  
im Plangebiet gesichert.

An der vorh. Bebauung orientiert,  
wurde für die Fassaden der Gebäude  
rotes/rotbraunes Sichtmauerwerk, bzw. glattverputztes  
Mauerwerk in hellen Farbtönen festgesetzt, wobei  
auch Holzverkleidungen im Dachgiebelbereich nicht  
ausgeschlossen sind.

Die zul. Dachformen für Hauptgebäude wurde auf  
symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer  
Dachneigung zwischen 25° und 45° beschränkt.  
Mit einer angepassten Dacheindeckung in den Farben  
matt rot bis braun und anthrazit als auch möglicher  
Dachaufbauten wird eine Individualität in der  
Bebauung nicht ausgeschlossen.  
Dieses wird durch die Festsetzung stehender Fenster-  
formate ergänzt.

Um die Standorte für Müllbehälter und oberirdische  
Gas- und Ölbehälter in die Wohnbebauung zu  
integrieren, sind diese in einer geschlossenen  
Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und  
Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen  
ist.

Durch die Festsetzung, Grundstückseinfriedungen  
möglichst als Laubholzhecken auszuführen,  
soll eine weitere Durchgrünung des Plangebietes  
erreicht werden.

6. Flächenverteilung  
Gesamtfläche des B-Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,8 ha mit folgender Unterverteilung:

- Bruttobauland	ca. 4,4 ha
- Verkehrsfläche	0,40 ha

\* Bruttowohndichte

Bei 22 Wohneinheiten (WE) errechnet sich eine Wohndichte (Wohneinheit/Hektar) von 5 bezogen auf das Bruttobauland.

\* Siedlungsdichte

Bei einer Belegungsziffer von 2,4 Einwohner je WE errechnet sich eine Siedlungsdichte (Einwohner/Hektar) von 12

## 7. Ver-und Entsorgungseinrichtungen

### 7.1. Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebietes wird von der HEVAG gewährleistet und erfolgt durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlage.

Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen der HEVAG.

Es handelt sich hierbei um eine 0,4 KV-Freileitung und 20 KV-Freileitung. Im Rahmen der Baufreimachung wird eine Umverlegung der 20 KV-Freileitung erforderlich.

Die neue Trasse, als Freileitung ausgeführt, liegt außerhalb des Plangebietes, auf der nach Süden angrenzenden Ackerfläche.

Die 0,4 KV-Freileitung wird verkabelt, die Trasse ist dabei auf die südliche Seite der Grabower Straße zu verlegen. Die betreffenden Grundstücke sind mit einer Baulast (Leitungsrecht zu Gunsten der HEVAG zu belasten.

Die notwendig werdende Kompaktstation erhält auf dem Flurstück 72/3, als Grenzbebauung zum Flurstück 72/1 und der Grabower Straße, ihren Standort.

### 7.2. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet und erfolgt im Anschluß an das im Ort vorh. Netz.

Die vorh. Wasserleitung liegt im Plangebiet südlich der Grabower Straße.

Da eine Umverlegung derzeit nicht relevant ist, bzw. bis die Bebauung nicht beeinträchtigt, ist es notwendig, zur Sicherung der vorh. Trinkwasserleitung, die betreffenden Grundstücke mit einer Baulast (Leitungsrecht) zugunsten der REWA zu belasten.

### 7.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern. Wertstoffsammelbehälter sind auf einem Stellplatz, der ca. 30 m vom Plangebiet entfernt ist, vorhanden. An diesem Standort können die geplanten und die bereits vorh. Nisdorfer Haushalte gut und ausreichend entsorgt werden.

#### 7.4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt öffentlich in der örtlichen vollbiologischen Kompaktkläranlage. In der Grabower Straße liegt die öffentliche Abwasserleitung in einer ausreichender Dimension.

Abzweige für den Anschluß liegen bereits auf den Grundstücken.

Regenwasser

In der Grabower Straße liegt eine öffentliche Regenwasserleitung in einer ausreichenden Dimension. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Altenpleen, in die öffentliche Regenwasserleitung einzuleiten oder einer erneuten Nutzung (Brauchwassernutzung) zuzuführen.

#### 8. Straßenerschließung

Der Geltungsbereich liegt beiderseits der Grabower Straße.

Die Grabower Straße ist ausgebaut, ihre Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m, der sich nördlich anschließende Gehweg ist 1,50 m breit.

Da sich die geplante Bebauung einzeilig, beiderseits der Grabower Straße erstreckt, ist eine direkt verkehrliche Anbindung der Grundstücke von der Grabower Straße aus, gegeben.

Der ruhende Verkehr wird gemäß der Stellplatzrichtlinien auf den Baugrundstücken untergebracht.

## 9. Natur- und Landschaftspflege

### 9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die festgelegte Ausgleichsfläche ist als 10 m breite Feldhecke zu entwickeln.

Dazu sind im Abstand von 1 m folgende einheimischen Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Hundsrose (*Rosa canina*),  
Birke (*Betula pendula*), Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche  
(*Prunus avium*), Weißdorn (eingriffig) (*Crataegus monogyna*),  
Weißdorn (zweigriffig) (*Crataegus laevigata*),  
Traubenkirsche (*Prunus padus*), Salweide (*Salix caprea*),  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Feldahorn (*Acer campestre*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Bruchweide (*Salix fragilis*).

In Anlehnung an die im Ort vorhandene Straßenrandbepflanzung sind entlang der Grabower Straße beiderseitig kleinkronige Straßenbäume, anzupflanzen.

In den Flächen des Straßenraumes die mit einem Pflanzangebot belegt sind, ist an den festgelegten Stellen Rotdorn (*Ratagus*), Stammumfang 16-18 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Flurstück 72/3 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eine Teilfläche dieser Grünfläche ist als Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Gestaltung des Spielplatzes erfolgt unter Einbeziehung natürlicher Materialien, wie Sand, Holz oder Stein sowie durch Gehölzpflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern.

Das Anpflanzen von giftigen Gehölzen ist auszuschließen.

## 9.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Für die Ermittlung der Bilanz wurde das Bruttobauland herangezogen.

Zur Ermittlung des Eingriffs durch die geplante Bebauung wurde die in den Baufeldern liegende Fläche voll in Ansatz gebracht.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes:

<u>Biotyp</u>	<u>Fläche (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Grundwert</u>	<u>Flächenwert (m<sup>2</sup>)</u>
Landwirtschaftliche Fläche	30.500	1,0	30.500
Wiesenfläche von mittlerer Wertigkeit	13.500	1,5	20.750
Gesamtflächenwert "A"	44.000		50.750

Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

<u>Biotyp</u>	<u>Fläche (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Grundwert</u>	<u>Flächenwert (m<sup>2</sup>)</u>
versiegelte Fläche	8.000	0,0	-
Hausgärten	29.550	1,3	38.415
Wiesenflächen	2.250	1,5	3.375
mehrreihige Hecke	4.200	2,5	10.500
			52.290
Gesamtflächenwert "B"			52.290
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B-A)			1.540

Die Bilanzrechnung ergibt, daß der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

## 10. Immissionen

1. Da der Planungsbereich teilweise von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist, sind saisonal bedingte Geruchs- und Lärmbelastigungen ( Ausbringen von Gülle und Stalldung ; Aussaat- / Erntezeit)  
Im künftigen Wohngebiet nicht völlig auszuschließen und als ortsüblich anzusehen.
2. In westlicher Richtung des B-Plangebietes liegt die Kompaktkläranlage des Ortes.

Die Abstandsregel Kläranlage zur nächsten Wohnbebauung laut Abstandserlaß vom 21.03.1990 des Landes Nordrhein-Westfalen, ist nicht eingehalten.

Bei der Kläranlage handelt es sich um eine vollbiologische Kompaktanlage.

Auf Grund ihrer geschlossenen Bauweise, des kurzen Transportweges als auch der sofortigen Aufarbeitung des anfallenden Abwasser in der Anlage, sind Geruchsbelastigungen weitestgehend ausgeschlossen. Den Betreiber, der REWA mbH liegen bis zum heutigen Zeitpunkt keine Beschwerden über Geruchsbelastigung vor. Verwiesen sei hier noch auf die erteilte Genehmigung für die Kompaktanlage vom 03.04.96 durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

In Punkt 3.26 werden Aussagen zum Umfang der Geruchsbelastigung gemacht.

In Punkt 3.27 wird die Pflicht des Betreibers festgeschrieben, daß bei auftretenden Belastigungen der Anwohner, die Anlage mit entsprechenden Einrichtungen so nachzurüsten ist, daß eine Geruchsbelastigung vermieden wird.

## 11. Hinweise

1. Planunterlage wurde die Amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Nordvorpommern, Sitz Stralsund, verwendet.

Die Flurstücksgrenzen wurden z.T. durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte im Maßstab 1:4000 übernommen.

Eine Gewähr der Lagegenauigkeit der Grenzen zu den Gebäuden und der Topographie kann nicht übernommen werden.

2. Bodendenkmale:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl.M-V vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).

## 12. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Gemeinde **Altenpleen**  
*29.10.1997*



Diplom-Ingenieur (FH)  
Beratender Ingenieur

Klaus Peter

Stralsunder Str. 09  
18445 Prohn

Büro: Scheelestr. 09  
18435 Stralsund

Tel./Fax: (03831) 381036

Anlage 1

B-Plan Nr.2 Nisdorf - der Gemeinde Altenpleen

Artenspektrum Gehölze für die mehrreihige Feldhecke  
(10m breite)

Art (deutsch, lateinisch)		Anteil in % an Gesamtpflanzung /Wuchshöhe	
Feldahorn	Acer campestre	3	hoch
Birke	Betula pendula	2	
Vogelkirsche	Prunus avium	3	
Wildapfel	Malus sylvestris	3	
Traubenkirsche	Prunus padus	2	
Eberesche	Sorbus aucuparia	5	
Wildbirne	Pyrus pyraster	2	
Haselnuß	Corylus avellana	10	mittelhoch
Weißdorn (eingriffig)	Crataegus monogyna	10	
Weißdorn (zweigriffig)	Crataegus laevigata	10	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10	
Schlehe	Prunus spinosa	10	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2	
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	3	
Salweide	Salix caprea	3	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	2	
Schneeball	Viburnum opulus	5	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3	
Hundsrose	Rosa canina	6	niedrig
Weinrose	Rosa rubiginosa	3	
Brombeere	Rubus fruticosus	3	

Der Saumbereich zur Hecke (beidseits 1,5 m) sollte nur 1 x im Jahr nicht vor Juli gemäht werden.

Pflanzung in Gruppen mit je 5 Pflanzen einer Art

Abstand der Pflanzen untereinander und zwischen den Reihen 1,0 m

Niedrige Sträucher sind dabei auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen (stufiger Hecken-  
aufbau!).

Als Pflanzgut ist 2 x verpflanzte Ware 60 - 10 cm Höhe zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.

