

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01**

**"AM FELDE"**

**GEMEINDE MESTLIN**

**B E G R Ü N D U N G**

**Stand 31.05.1995**

**Begründung für den Bebauungsplan "Am Felde" Gemeinde Mestlin**

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planung ist der Gemeinderatsbeschuß vom 09.04.92. Der Beschluß wurde einstimmig gefaßt und steht im Einklang mit den in der Rahmenplanung formulierten Entwicklungszielen.

1.2 Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines Wohngebietes, sowie die damit einhergehende Sicherstellung einer geordneten Erschließung.

1.3 Zielsetzungen

Die Gemeinde verfolgt mit dem geplanten Wohnungsbau das Ziel der Stärkung ihrer Funktion als ländlicher Zentralort. Für die Gemeinde Mestlin wurde im Regionalentwicklungskonzept ein Nettowohnflächenbedarf bis zum Jahr 2000 von bis zu 4,5 ha ermittelt.

Die bestehende Infrastruktur - Schule, Kulturhaus, Markt, Sportanlagen, die günstige Verkehrslage und ein "unversorgtes" Umland prädestinieren Mestlin für eine verstärkte Wohnungspolitik, die über den Eigenbedarf deutlich hinausgehen soll, wenn auch in schrittweiser Entwicklung.

Die Bebauung des Grundstücks wird als städtebauliche Abrundung des Ortsrandes begriffen, der sich heute aufgrund der ansatzweisen Bebauung ungeordnet darstellt.

Die Rahmenplanung führt dazu folgendes aus:

**Zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Mestlin**

Im ersten Zwischenbericht zum Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Gemeinde Mestlin wird in einem ersten Vorschlag zur Flächendisposition in der Ortslage Mestlin festgehalten, daß es zwei wesentliche Wohnweiterungsbereiche in Mestlin geben wird. Zum einen ist dies die östlich des neuen Zentrums gelegene Wohnbauerweiterung bis zur Landstraße von Schwerin nach Neubrandenburg, zum anderen ist dies der Bereich westlich der Ortslage, vor allem an den Straßen Am Felde und der Thomas-Münzer-Straße.

Aus unterschiedlichen Gründen, wie z. B. der Verfügbarkeit des Grundeigentums als auch durch zu erwartende Belastungen an der Hauptverkehrsstraße sind die Flächen Am Felde bzw. an der Thomas-Münzer-Straße mit höherer Priorität zu entwickeln. Hierbei hat gerade die Verfügbarkeit von Grundeigentum für die Entwicklung eines ersten und zweiten Bauabschnittes besonderes Gewicht.

Im ersten Vorschlag zur Flächendisposition für die Ortslage Mestlin wird westlich der Straße Am Felde nur eine Bautiefe ausgewiesen.

Durch konkretisierende Bestandsaufnahmen und Diskussion mit der Gemeindeverwaltung als auch der Landesplanungsbehörde wurde festgestellt, daß es als sinnvoll anzusehen ist, westlich der Straße Am Felde insgesamt drei Bautiefen zu erschließen. Unter anderem wird dabei auch erreicht, daß das in Gemeindebesitz befindliche Grundstück bestmöglich ausgenutzt wird.

Die Bebauung in diesem Bereich der Ortslage sollte in fünf verschiedenen aufeinanderfolgenden Bauabschnitten erfolgen. Neben der Ausnutzung des Grundstücks steht bei der Aufstellung von Prioritäten bauabschnittsweisen Vorgehens vor allen Dingen im Ansatz vorhandene Erschließung im ersten Teilbereich im Vordergrund:

1. westlich der Straße Am Felde in direktem Anschluß an die Lindenstraße
2. westlich der Straße Am Felde bis zur Fritz-Reuter-Straße
3. nördlich der Fritz-Reuter-Straße
4. Erschließung bisheriger Gartenlandflächen zwischen den Straßen Am Felde und der Thomas-Münzer-Straße nördlich der Lindenstraße
5. Erschließung bisheriger Gartenlandflächen zwischen den Straßen Am Felde und der Thomas-Münzer-Straße südlich der Fritz-Reuter-Straße

Die Erschließung und Umsetzung einzelner Bauabschnitte sollte erst dann erfolgen, wenn vorausgegangene Bauabschnitte bebaut sind und ein weiterer Wohnungsbedarf nachgewiesen werden kann. Die Wohnbauflächen östlich des Mestliner Zentrums sollten im Anschluß an die Realisierung der fünf genannten Bauabschnitte zwischen den Straßen Am Felde und der Thomas-Münzer-Straße angegangen werden, sofern weiterer Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden kann.

#### 1.4 Abwägung öffentlicher und privater Interessen.

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend in privater Hand. Durch eine ordnungsgemäße Erschließung werden die Anlieger an der Straße Am Felde mit erfaßt, womit bestehende Provisorien für ca. 10 Wohnhäuser, die unmittelbar berührt sind, aufgelöst werden können.

Die zahlreichen Wünsche nach Wohnbauland von Bürgern der Gemeinde können im vorgesehenen Gebiet kurz- und mittelfristig erfüllt werden.

Für die Haupteerschließung des Gebietes werden bestehende öffentliche Wegeflächen in Anspruch genommen, sodaß kein neuer Flächenverbrauch im Außenbereich erfolgt.

Eine konkurrierende Nutzung zu landwirtschaftlicher Fläche ist nur latent vorhanden. Da die fraglichen Parzellen nur als Pachtland bewirtschaftet werden können und keine nennenswerten Bodenwertzahlen vorherrschen, entsteht der Landwirtschaft keine wesentliche Einbuße.



Die in Anspruch genommenen Flächen weisen keine landschaftlichen und vegetative Besonderheiten auf.

Die Erschließung wird durch den Privateigentümer durchgeführt. Damit entstehen für die Gemeinden keine zusätzlichen Kostenbelastungen, vielmehr wird der kommunale Haushalt durch die Gebietserschließung von der Pflichtaufgabe, die bestehenden Wohnhäuser ordnungsgemäß zu ver- und entsorgen, entbunden.

## 2. Bestand

### 2.1 innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer geringfügigen Wohnbebauung im Süden unbebaut und wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Es weist keine landschaftlichen Besonderheiten auf und ist weitgehend eben.

### 2.2 außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird östlich durch die teilweise und einseitig bebaute Erschließungsstraße "Am Felde" begrenzt, an die sich der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich anschließt.

Im Süden wird das Gebiet durch die Lindenstraße begrenzt, die bis in die westliche Tiefe bereits bebaut ist.

Nach Westen schließt eine unbebaute und unstrukturierte landwirtschaftliche Fläche an.

Im Norden begrenzt das Plangebiet die Fritz-Reuter-Straße, die im Rahmenplan bis zur Westgrenze des Plangebietes zusätzlich bebaut werden soll.

## 3. Verkehrserschließung

### 3.1 Anbindung des Gebietes

Die Verkehrserschließung des Gebietes und der Straße "Am Felde" erfolgt über die Spangen Fritz-Reuter-Straße im Norden und die Lindenstraße im Süden, die das Neubaugebiet mit dem Ortskern in kurzer Entfernung anbinden (ca. 100 m).

In 100 m Entfernung kann über die Lindenstraße die übergeordnete Crivitzer Straße (Richtung Schwerin) erreicht werden. Eine kurze Anbindung an die Crivitzer Straße im Süden in direkter Fortführung der Straßen "Am Felde" wäre denkbar, ist jedoch nicht erforderlich.

Der Fußgänger kann das Ortszentrum in ca. 200 m über den vorhandenen und mittig liegenden Fußweg in 10 bis 15 Minuten ungefährdet erreichen.

### 3.2 Erschließung im Gebiet

Das Wohngebiet wird über die auszubauende Hauptstraße "Am Felde" an der Ost-Seite im Verlauf der bestehenden öffentlichen Trasse erschlossen.

Von dort sorgen Stichstraßen für die Anbindung der Wohngebäude in der 2. und 3. Baureihe, die ihrerseits wieder über Wohnstraßen verbunden sind.

Während die Hauptstraße als relativ leistungsfähige Verkehrsstraße mit Bürgersteig ausgebaut werden soll, sind die Stichstraßen und Verbindungsstraßen wegen des geringeren Verkehrsaufkommens als Verkehrsmischfläche vorgesehen. Parktaschen werden in die Hauptstraße "Am Felde" eingeordnet (siehe auch Profil 3/n der Planzeichnung).

Die abgestaffelte Breite der Straßenkörper trägt der unterschiedlichen Bedeutung der Verkehrswege Rechnung.

Die geringe Breite der westlichen Wohnstraße in Nord-Süd-Richtung von 3,50 m gewährleistet die Durchfahrt für Feuerwehr und Versorgungsfahrzeuge.

Eine Regelung für Gegenverkehr wird angesichts der geringen Zahl erschlossener Wohnhäuser für nicht erforderlich gehalten, ggfls. kann eine Einbahnstraßenregelung eingeführt werden.

### 3.3 ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr findet in der Straße "Am Felde" ausreichend Raum.

Im Gebiet selbst sind für den ruhenden Verkehr lediglich an den Endpunkten der Stichstraßen öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Ausgehend von einer Quote öffentlicher Parkplätze zur Wohneinheit von 1 zu 5 ergibt sich bei max. 100 WE ein öffentlicher Parkplatzbedarf von 20 Parkplätzen, die im Plan nachgewiesen sind.

Im übrigen ist die Unterbringung für die im Haushalt vorhandenen PKW's auf privatem Gelände vorzuschreiben.

### 3.4 Gestaltung der Straßenoberfläche

Die Straße "Am Felde" soll mit bituminiertes Decke versehen werden, die Bürgersteige sind in Verbundpflaster zu gestalten und sollen durch einen Tiefbord begrenzt werden.

Die Parknischen in Längsaufstellung sind im Niveau der Straße zu pflastern.

Für die vorgesehenen Bäume sind Flächen von jeweils 2 x 2 m wasserdurchlässig auszubauen (Baumscheiben).



Die Stichstraßen und die Wohnstraßen sollen einheitlich gepflastert werden und für die Oberflächenentwässerung eine einseitige oder mittige Ablaufrinne erhalten.  
Ein entsprechender Flächenplan wird aufgestellt.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Elektrizität

Der Strombedarf wird von dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen gedeckt werden.  
Ein Flächenplan wird aufgestellt.

##### 4.2 Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen. An die Straße "Am Felde" grenzt eine Trinkwasserleitung DN 100 an, die in eine DN 80 eingebunden ist. Wie in der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes mitgeteilt, genügen die Leitungen für eine Anbindung mittels Ringleitung.  
Ein Fachplan wird aufgestellt.

##### 4.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennsystem abgeführt. Während das Oberflächenwasser über die südlich liegende Vorflut entsorgt wird, kann der Schmutzwasserkanal an das Kanalnetz von Mestlin und an die vorh. Kläranlage angeschlossen werden, wobei nach Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz eine Erweiterung dieser Kläranlage notwendig ist. Voraussichtlich ist für Schmutzwasser ein Pumpwerk erforderlich. In der Stellungnahme des Landrates vom 14.7.93 wird ein Regenrückhaltebecken mit Abscheidevorrichtung gefordert.  
Ein Fachplan wird aufgestellt.

##### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch das örtliche Unternehmen sichergestellt.

#### 5. bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Gebiet ordnet sich in die umgebende Bebauung als WA-Gebiet ein. Vorgesehen ist der Einfamilienhausbau und zwar in der Mischung Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser. Die ausgewiesenen Bauteppiche ermöglichen einen am Markt und der Nachfrage orientierte Parzellierung und Bebauung. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen stellen keine Festsetzungen dar, sondern erläutern lediglich die Möglichkeit einer maximalen Nutzung des Plangebietes.

Die Geschossigkeit ist mit 2 Vollgeschossen vorgesehen, allerdings wird über die Festsetzung der Traufhöhe die Höhenentwicklung der Gebäude gestaffelt.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wurde bewußt verzichtet, um einer möglichst großen Vielfalt an Bauformen Raum zu geben.

Eine städtebaulich zwingende Dachformation ist für das Grundstück nicht ableitbar.

#### 6. Grünordnende Maßnahmen

Die Maßnahmen der Grünordnung beschränkt sich auf die Festlegung von Eckdaten:

Gegen die freie Feldflur ist die Anpflanzung von Gehölzern und Sträuchern vorgeschrieben, entlang der Hauptstraße "Am Felde" soll eine durchgängige Baumreihe mit heimischen Laubbäumen gepflanzt werden.

Im Mittelbereich liegt eine 10 m breite Grünzone, die als Spielstraße gestaltet und mit einer Baumreihe bepflanzt werden soll.

Eine flußläufige Fortführung in die freie Landschaft hinaus ist so zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

#### 7. Flächennutzung

Die Nutzung der Fläche ergibt sich wie folgt:

- Straßen- und Wegeflächen vorhanden:	4.600 qm
- Straßen und Wege neu ausgewiesen:	2.960 qm
- Parkplatzfläche:	450 qm
- Öffentliche Grünfläche	1.750 qm
- Fläche der Baugrundstücke:	30.240 qm
dav. überbaubare Fläche:	11.680 qm
dav. private Freiflächen:	18.560 qm
- Gesamtfläche:	40.000 qm
	=====

#### 8. Sonstiges

##### 8.1 Bodenordnende Maßnahme

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die gesamte Fläche in privater Hand liegt.

##### 8.2 Bodenfunde

Alle prähistorischen Funde müssen unverzüglich der Denkmal-schutzbehörde in Parchim angezeigt werden.


#### 9. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Erschließung wird vom Eigentümer, der als Erschließungsträger auftritt, finanziert, soweit sie nicht durch die Versorgungsunternehmen übernommen werden.

Für die Erschließung wird ein Kostensatz von DM 40,00/qm vorläufig angenommen.

Das weitere regelt ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Mestlin.

Aufgestellt: *Mestlin, den* (Ort) *15.10.1996* (Datum)

  
.....  
Bürgermeister