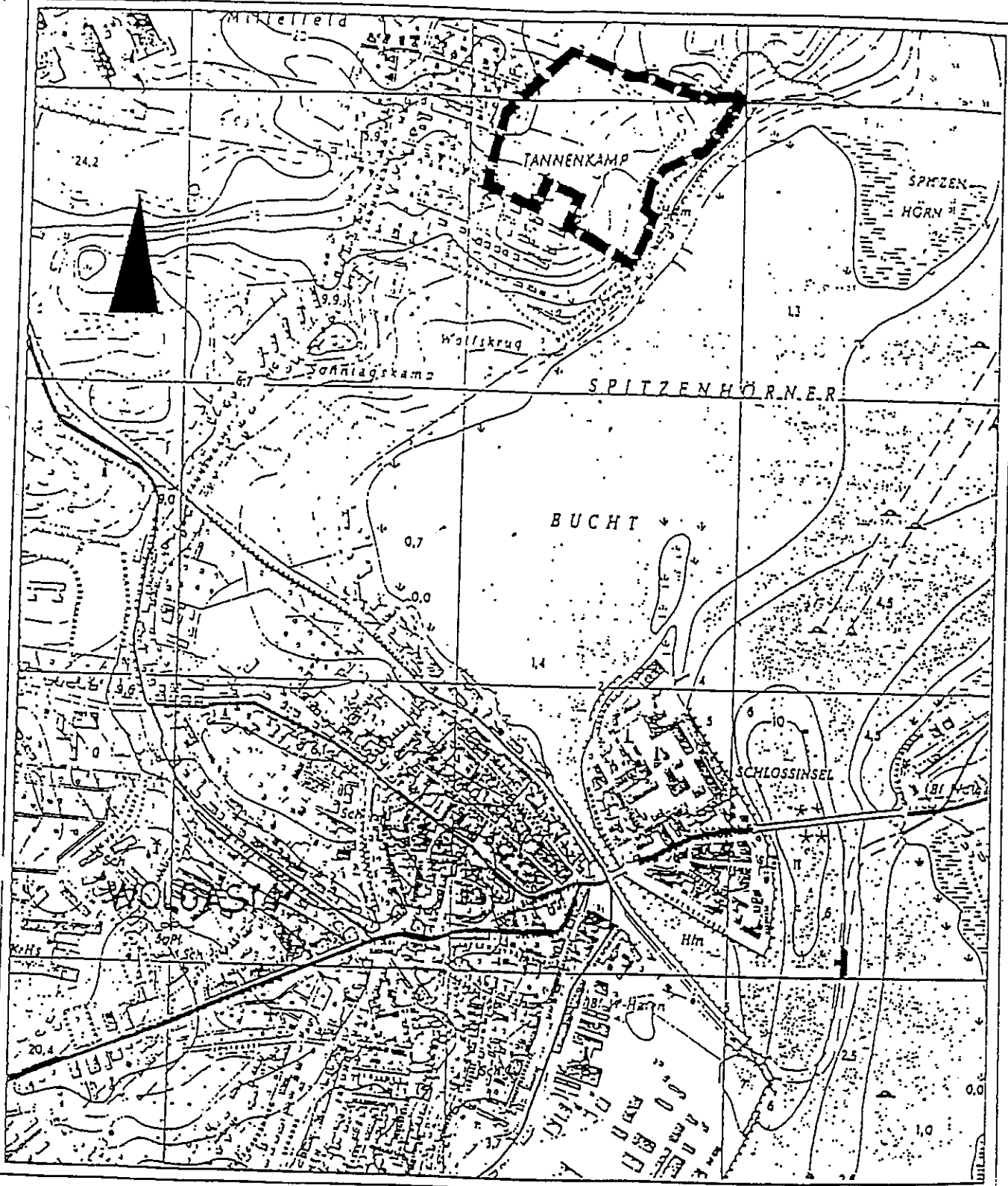


# STADT WOLGAST



## SATZUNG 2. ÄNDERUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AM TANNENKAMP"

WOLGAST IM SEPTEMBER 2001

M. 1:10 000

**Begründung zur 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07**

**"Am Tannenkamp"**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 "Am Tannenkamp" ist es, die Planstraße C 2 dahingehend zu verändern, dass die Straßenbegrenzungslinie entsprechend der öffentlichen Vermessung der bereits ausgebauten Straße dargestellt wird.

In der 2. Änderung soll ebenfalls die öffentliche Zuwegung zum Grundstück Lindenweg 47 a direkt vom Wendehammer dargestellt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Verlängerung der Planstraße C 2 und den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand werden detailliert im Grünordnungsplan zur 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 "Am Tannenkamp" ausgewiesen.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlängerung der Planstraße C und die zusätzliche Zuwegung. Dadurch werden zusätzlich 50 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt und zwei Bäume einer mit Erhaltungsgebot belegten Baumreihe gefällt.

Für diese zusätzliche Flächenversiegelung und das Fällen der Bäume werden zusätzlich 4 Linden als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 16 - 18 cm auf der nördlichen Ausgleichsfläche AF gepflanzt.

**Begründung zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07**

**„Am Tannenkamp“**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 „Am Tannenkamp“ ist am 11.12.1996 in Kraft getreten.

Die bisherige Anwendungspraxis der Satzung machte einige Probleme in der Durchsetzung und Realisierbarkeit, teilweise auch der Zweckmäßigkeit der Vorschriften deutlich. Gleichzeitig wurde für einzelne örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 LBauO) zusätzlicher Regelungsbedarf festgestellt.

Zielstellung der B Planung ist eine möglichst individuelle Bebauung.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird maßgeblich durch Form und Ausrichtung der Dächer der Hauptgebäude geprägt.

In Punkt 9.1.3 der Satzung wurde geregelt, dass Dachformen wie in der Planzeichnung je Baugebiet ausgewiesen zu wählen sind. Die Dächer sollen symmetrisch sein und je Dachform eine Neigung von 30° bis 50° haben.

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Errichtung einer anderen Dachform für Nebengebäude, Carports und Garagen einzuräumen, soll für diese Bauvorhaben eine Dachneigung von weniger als 30° sowie Flachdächer zugelassen werden.

Punkt 9.1.3 wurde wie folgt ergänzt:

**Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° sowie Flachdächer zulässig.**

Die vorgegebenen Farbtöne für die Dacheindeckung wurden gestrichen.

Punkt 9.1.4 wurde wie folgt geändert:

**Dachflächen sind in einheitlichem Material und einheitlichen Farbtönen herzustellen.**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tannenkamp“ ist am 14.09.2000 in Kraft getreten.

## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Fläche	Größe (m <sup>2</sup> )	Gesamt (ha)
<i>geplante öffentliche Verkehrsfläche</i>		
. Planstraße A	3.280	
. Planstraße B	4.070	
. Planstraße C <sub>1,3</sub>	920	
gesamt		0,8270
<i>geplante private Verkehrsflächen</i>		
. Stichstraße D <sub>1</sub>	135	
. Stichstraße D <sub>2</sub>	175	
gesamt		0,0310
<i>vorhandene öffentliche Verkehrsfläche</i>		
. Amselweg	1.080	0,1080
Fläche für Garagen	1.280	0,1280
öffentliche Wege	560	0,0560
öffentliche Grünflächen	18.200	1,8200
Regenrückhaltebecken	1.500	0,1500
bebaubare und nicht bebaubare Flächen auf geplanten privaten Grundstücken	45.170	4,5170
bebaute und nicht bebaute Flächen auf bestehenden privaten Grundstücken	5.030	0,5030
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches		8,1400

## 2 Anlaß und Ziele der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluß der Stadtvertretung von Wolgast für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Tannenkamp“ wurde dem dringenden Bedarf von Wohnungsbauplätzen der Bürger Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Wohnfläche aus, die Gewässerschutzzone als Grünfläche.

Das Gebiet umfaßt eine der wenigen größeren Flächen in der Nähe des Ortszentrums, das sich für Wohnbauplanung anbietet und sich harmonisch zwischen bestehende Wohnflächen und Grün fügt.

*Es wurde bereits 1993 mit überplant, jedoch waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen wegen offener Vermögensfragen nicht gegeben.*

*Ziel des 1994 erneut eingeleiteten Bauleitverfahrens ist es, die Fläche der Zweckbestimmung "Wohnen" zuzuführen, sie erneut zu ordnen, öffentliche und private Belange gerecht abzuwägen und eine Gestaltungs- und Nutzungskonzeption zu finden, die im städtebaulichen Einklang mit der Umgebung ist und nachbarschaftliches Einvernehmen zwischen vorhandener und geplanter Wohnnutzung sichert sowie die Belange des Gewässer- und Naturschutzes berücksichtigt.*

*Wegen der starken Nachfrage nach der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Wolgast wird gemäß Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 ein verkürztes Verfahren zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs angestrebt.*

### 3 *Rechtsgrundlagen*

*Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber.1998 I S. 137), Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (Plan ZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991*

### 4 *Lage des Baugebietes*

*Das Plangebiet liegt im nördlichen Vorstadtbereich von Wolgast, es hat landschaftlich eine sehr reizvolle Lage und ist verkehrsmäßig günstig an das Ortszentrum und an das Industriegebiet Wolgast als auch an weitere Arbeitsstätten über Spitzenhörn- bzw. Amselweg, die Straße "Am Tannenkamp" und die Greifswalder Straße angebunden.*

*Das Gelände befindet sich:*

- nördlich des Spitzenhörnweges bzw. dessen Fußwegverlängerung in Richtung Peenestrom*
- östlich vorhandener Wohnbebauung am Spitzenhörn- und Amselweg als auch "Am Hünengrab"*
- südlich des befahrbaren Fußweges, der von der Kirche ... in Richtung Peene verläuft*
- sowie westlich des Fußweges, der parallel zur Uferlinie der Peene führt.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist aus dem Lageplanausschnitt (M. 1 : 10.000) auf dem Deckblatt der Begründung zu ersehen.*

**5 Städtebauliche Ausgangssituation**

**5.1 Bisherige Nutzung**

*Auf dem größten Teil des Plangebietes befand sich die Marineschule. Man findet die massiven Fundamentreste von 9 Unterkunftsgebäuden auf dem Gelände.*

*Sieben z. Z. nicht mehr genutzte Bungalows stehen als Reihe parallel zur Hangkante der Spitzhörner Bucht. Sie haben - ebenso wie die Baracke auf dem Flurstück Bestandsschutz und werden überplant. Daneben befinden sich 4 Fundamente ehemaliger Bungalows.*

*Das Gelände zwischen den überwucherten Fundamenten und den verfallenen Bungalows ist teils verwildert, teils wird es als Weideland genutzt. Auf einem geringen Teil der Fläche ist Gartennutzung. Der Schuppen südlich des verlängerten Amselweges muß abgerissen werden.*

*Das nördlich der eindrucksvollen Lindenreihe gelegene Gelände wird als Weideland genutzt.*

**5.2 Geltungsbereich**

*Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 15/7 - 15/14; 15/16 - 15/27; 15/29 ; 15/34 - 15/68; 15/70; 15/71; 15/73 - 15/81; 15/84 - 15/93; 15/97 - 15/100; 15/102 - 15/104; 15/106; 15/108 - 15/111; 15/113 - 15/118; 15/127 - 15/152 der Flur 6; 296/1 und Flurstück 297 der Flur 5.*

**5.3 Örtliche Gegebenheiten und besondere Charakteristik**

*Insgesamt fällt das Gelände in Richtung Spitzhörnbucht ab, nördlich der Lindenreihe allmählich und den Blick auf Röhrichtvorfeld und Wasser freigebend, das Gelände südlich der Lindenreihe wird in Richtung Wasser jedoch durch einen bewachsenen Steilhang vom Uferbereich getrennt.*

*Parallel zum Ufer verläuft die Grenze für den Gewässerschutzstreifen gem. § 7 des 1. Naturschutzgesetzes M.-V. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung vorgesehen werden. Wasserschutzgebiete gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.*

*Als Altlastverdachtsfläche ist das Gelände nicht einzustufen, es besteht kein Verdacht auf Bodenkontaminationen. Die Altlast in Form der vorhandenen Fundamente ist ohne weiteres ausräumbar.*

*Auf dem Gelände befindliche Gehölze wachsen meist innerhalb der Fundamente, sie werden durch die Beräumung fallen.*

*Die vorhandene prägnante Lindenreihe sowie alle Großbäume, die im angrenzenden Geländestreifen das zukünftige Baugebiet säumen, werden erhalten.*

*Die Garagenzeile im Südwesten des Plangebietes sowie die Wohnhäuser Amselweg Nr. 13, 15, 17, 19 und 21 sowie Nr. 14, 16 und 18, die im Geltungsbereich liegen, stehen unter Bestandsschutz.*

#### *5.4 Festsetzungen aus anderen Planungen*

*Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich sowie westlich und nördlich angrenzende Gebiete als Wohngebiete aus. Der Gewässerschutzstreifen ist als Grün bzw. Freifläche ausgewiesen.*

## *6 Inhalt des Planes*

### *6.1 Nutzung des Baugebietes*

*Die generelle Ausweisung des Gebietes als Wohngebiet entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung in dem benachbarten Gebiet.*

*Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, die Einteilung in WR 1 und WR 2 betrifft die Zulässigkeit in der Nutzungsmischung (sh. Planteil A und Planteil B Punkt 1.1 und 1.2).*

*Im WR<sub>1</sub> können ca. 60 Wohnungen geplant werden, im WR<sub>2</sub> ca. 35, insgesamt ca. 95 Wohnungen.*

*Die Grundflächenzahl wird als max. im Bereich von 0,30 - 0,40 festgesetzt. In sensiblen Zonen soll dadurch eine zu große Dichte verhindert werden. Durch die verschiedenen Zulässigkeiten ist die Auswahl für Bauwillige jedoch groß.*

*Alle festgesetzten Höhen und Geschossigkeiten verstehen sich als Maximalgrößen.*

*Die Festsetzung der max. Geschoßflächenzahl dient der Angleichung der geplanten Baufläche an die durchgrünte und niedrig geschossige Bebauung der benachbarten Wohnbaustandorte.*

*Der Standort genügt den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Umfeldverhältnisse.*

*Die Wohnnachbarschaft ist ebenso günstig wegen derselben Ansprüche an das Umfeld wie die Lagebeziehung zur Peene und der wertvolle Grüngürtel als teilweise Umrandung. Ein großer Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im 200 m-Schutzabstand zum Peenestrom.*

*Dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 7 Abs. 3 des ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern wurde stattgegeben, so daß im westlichen 100 m - Bereich des Gewässerschutzstreifens begrenzt bauliche Anlagen errichtet werden können. Die vorgesehene Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.*

## *6.2 Verkehrserschließung*

*Unmittelbare Anbindung zur Erschließung des neuen Gebietes bieten die Wohnstraßen Spitzenhörn- und Amselweg.*

*Durch die Planstraße A, die den Amsel- und den Spitzenhörnweg verbindet, werden Verkehrsbelastungen für die Anwohner gemindert. Die Planstraße nimmt keinen Durchgangsverkehr auf.*

*Als Anliegerstraße erschließt die Planstraße B<sub>1</sub> das Wohngebiet (WR<sub>1</sub>). Sie soll gemäß den Anforderungen eines beruhigten Bereiches und als Mischverkehrsfläche geplant werden (sh. Planteil A - Regelquerschnitte und Planteil B - Punkt 5.2). Dieselbe Zweckbestimmung erhält die in den Spitzhörnweg einmündende Stichstraße (Planstraße B<sub>2</sub>), auch sie trägt nur Ziel- und Quellverkehr.*

*Kleinere Stichstraßen erschließen nicht direkt an den Anliegerstraßen gelegene Grundstücke. (sh. Planteil A und Regelquerschnitte) Zwei dieser Stichstraßen werden als Fußwege weitergeführt (Richtung Regenrückhalteteich, Richtung Spitzenhörner Bucht und Wanderweg parallel zum Ufer an der Hangkante).*

*Im Nordwesten des Wohngebietes führt vom Wendekammer der Planstraße B<sub>1</sub> aus ein Fußweg zwischen den Grundstücken zum befahrbaren Weg Kirche/Peene/Gustav-Adolf-Schlucht.*

*Im Plangebiet sind zwei als Privatstraßen ausgewiesene Stichstraßen vorgesehen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsunternehmen festgesetzt.*

*Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen (sh. Planteil B Punkt 4.1), Besucherstellplätze ebenso wie das Ausweichen zweier LKW im Begegnungsfall sind auf dem Schotterrasen des Grünstreifens auf den öffentlichen Straßen möglich.*

*Die Regelquerschnitte für alle Straßen sind aufgezeigt.*



### 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Planteil B Pkt. 5.4, Pkt. 7.1 - 7.3, Pkt. 8.1 und 8.2, Pkt. 9.2) zum B-Plan sowie dem Textteil zum Grünordnungsplan zu entnehmen. Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

#### - Regenwasserableitung

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird nach Möglichkeit (Baugrund-situation) auf den Grundstücken angestrebt. Das nicht auf den Grundstücken entsorgbare Niederschlagswasser und das von den Verkehrsflächen soll über das geplante Regenrückhaltebecken in die Peene geleitet werden.

#### - Schmutzwasserableitung

Die Kapazität der Wolgaster Kläranlage ist ausreichend. Als Anschlußpunkt für Schmutzwasser ist die Leitung im Amselweg zu nutzen, die Anschlußmöglichkeit für die volle Kapazität des geplanten Wohngebietes ist im Zusammenhang mit der Erneuerung des Hauptsammlers im Tannenkampweg zu sehen.

#### - Wasserversorgung

Der Anschluß der Wasserversorgung an das öffentliche Netz ist möglich, als Einbindepunkt sind die Leitungen im Spitzenhörn- und Amselweg zu nutzen. Es ist ein Ringschluß herzustellen.

#### - Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz nicht möglich. Eine Absicherung wird über den Regenrückhalteteich, der gleichzeitig als Löschwasserteich fungieren wird, ermöglicht.

#### - Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist möglich.

Im Plangebiet befindet sich eine 0,4 KV-Freileitung, 0,4 KV-Kabel und ein 20 KV-Kabel.

Dieser Anlagenbestand ist zu berücksichtigen und ggf. auf Kosten des Verursachers umzuverlagern bzw. zu beseitigen.

Die notwendige Umliegung bzw. Verkabelung der das Gebiet querenden Freileitung ist einzuplanen, in diesem Falle sind Baufreimachungsvereinbarungen abzuschließen.

*- Müllentsorgung*

*Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen.*

*Die Regelungen der Abfallsatzung des Landkreises OVP sind zu beachten.*

*- Bauabfallentsorgung*

*Die beim Abriß der Fundamente anfallenden unbelasteten Bauabfälle als auch die bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten anfallenden Reststoffe und Abfälle sind der Wiederverwertung zuzuführen bzw. auf dafür zugelassene Deponien zu bringen.*

*- Fernmeldeversorgung*

*Die fernmeldetechnische Versorgung ist grundsätzlich möglich, z. Z. ist das Gebiet nicht versorgt. 1996 ist eine Maßnahme geplant, Abstimmungen sind erforderlich. Anlagen der Telekom-AG befinden sich im Gebiet, eingemessene Lagepläne sind nicht vorhanden. Eine Richtfunkverbindung quert den Planbereich, die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf Gebäudehöhen über 25 m und beeinflusst die Bebauung im Planbereich nicht.*

*- Gasversorgung*

*Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich, der Erschließungsvertrag ist rechtzeitig abzuschließen.*

*Im Planbereich befinden sich Niederdruckgasleitungen und eine Hochdruckgasleitung (DN 200). Beidseitig der Hochdruckleitung ist ein je 10 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen.*

*6.5 Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen*

*Durch die Lage ist das Gebiet als Wohngebiet prädestiniert, Immissionsgefährdungen sind nicht zu befürchten.*

*Die für reine Wohngebiete gem § 3 BauNVO geltenden maximalen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 (50 dBA tags, 40 dBA nachts) müssen eingehalten werden, um die Wohnruhe zu sichern und den Wohnwert beibehalten zu können.*

*Wolgast, September 2001*

*Stadt Wolgast*

*Bürgermeister*

