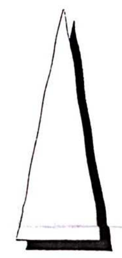
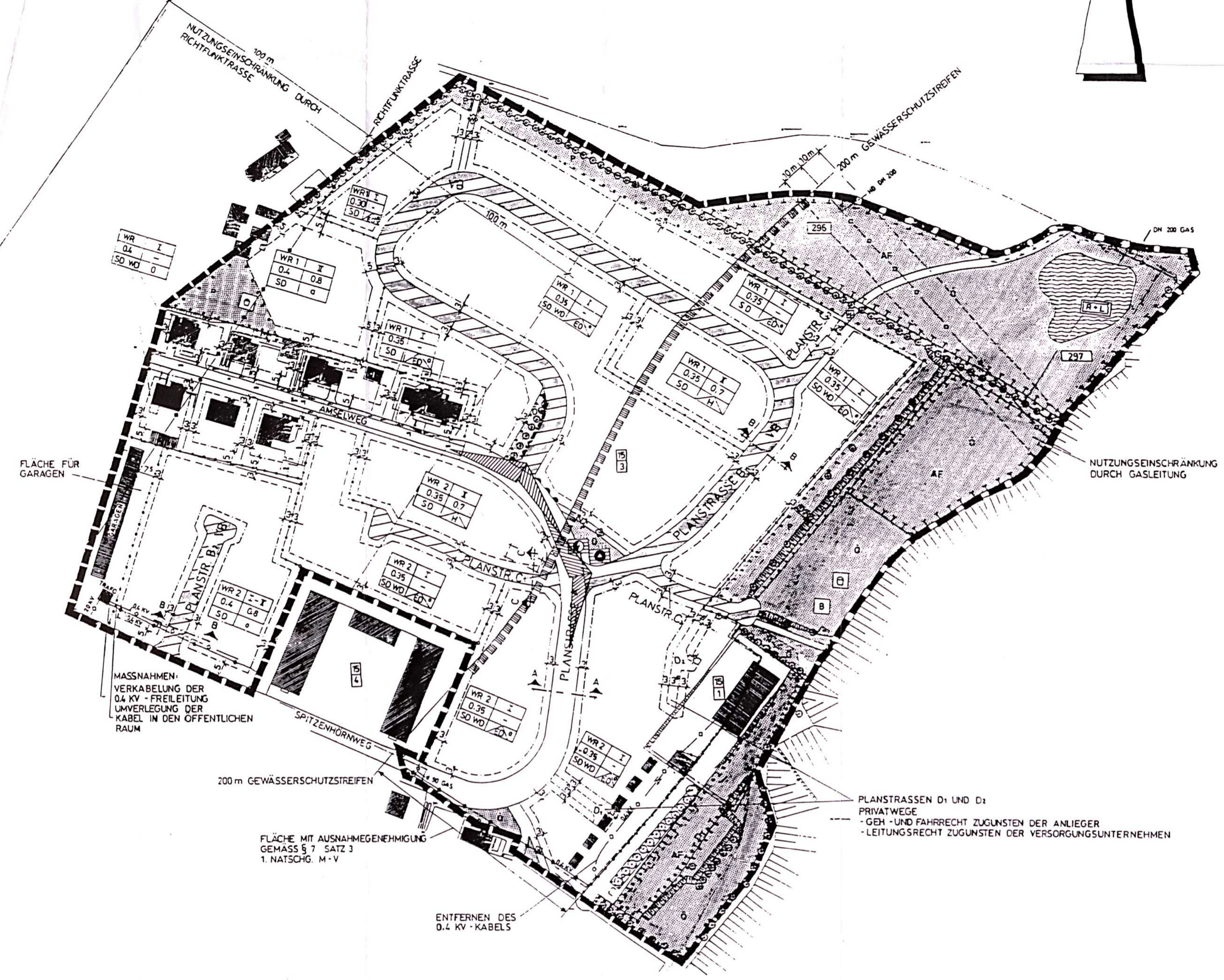
SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 " AM TANNENKAMP "

Gemäß § 86 der Landesbauordnung M/V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 17.07.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Am Tannenkamp", westlich des Fußweges parallel zur Uferlinie des Peenestromes, nördlich des Spitzenhörnweges, östlich der Bebauung am „Amselweg" und „Hünengrab", südlich des Weges von der Kirche in Richtung Peene, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

STADT WOLGAST i.A. Pölkert

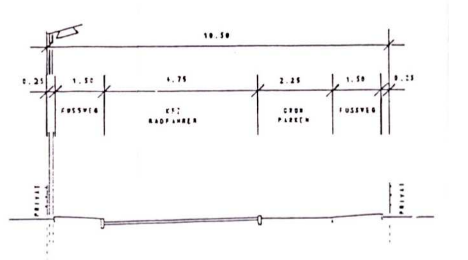
TEIL A PLANZEICHNUNG





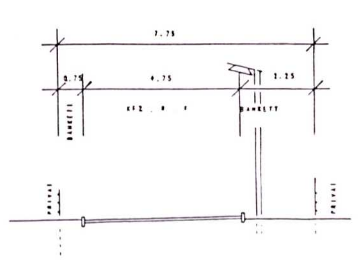
STRASSENQUERSCHNITT STRASSE A

SCHNITT A-A



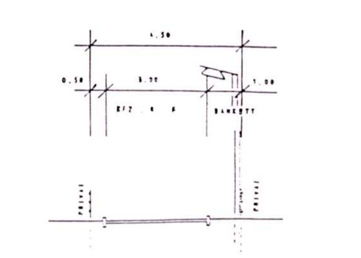
STRASSENQUERSCHNITT STRASSE B

SCHNITT B-B



STRASSENQUERSCHNITT STRASSEN C

SCHNITT C-C



PLANGRUNDLAGEN
INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- VERMESSUNGSPLAN 1:500, 1:1000
- KATASTERAUSZÜGE 1:1000
- TOPOGRAPH. KARTE 1:10 000

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WR 1 — Reines Wohngebiet 1 (sh. Planteil B Punkt 1.1) — (§ 3 BauNVO)

WR 2 — Reines Wohngebiet 2 (sh. Planteil B Punkt 1.2)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

z. B. 2 — Max. Zahl der Vollgeschosse — (§ 16 und § 20 BauNVO)
z. B. 0.2 — Grundflächenzahl (GRZ) — (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z. B. 0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) — (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3 Baugrenzen, Bauweisen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze — (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung
a — Abweichende Bauweise — (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
o — Offene Bauweise — (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
H — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen
Mischverkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Standort für Trafo
Standort für Recycling-Behälter

6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen oberirdisch (Elt-Leitungen)
Leitungen unterirdisch (Elt-Kabel, Gasleitung)
Richtfunktrasse

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche — Spielplatz
Öffentliche Grünfläche — B Bolzplatz

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 7 Abs. 1 1. Naturschutzgesetz M.-V.)

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (In Verbindung mit Planzeichen 5) — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes Schutzgebiet: Geschützter Landschaftsbestandteil (200 m Uferzone/Gewässerschutzstreifen) (In Verbindung mit Planzeichen 5) — (§ 9 Abs. 6 BauGB) (§ 7 NatSchG M.-V. v. 10.01.92)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
zu erhaltende Gehölze und Baumreihen

9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R+L — Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalteteich, Löschwasserteich)

10 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

11 Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 3 — Maßangabe in m
z.B. 15 — Flurstücksnummern
vorh. Haupt- bzw. Wohngebäude
vorh. Nebengebäude
abzureißende bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches
SD — Satteldach
WD — Walmdach
Fußweg
AF — Ausgleichsfläche
Böschung, Hang
Straßenquerschnitt
Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone:

Nutzungsart	WR	z.B. II	Geschossigkeit
GRZ	z.B. 0.35	z.B. 0.4	GFZ
Dachform	z.B. SD	z.B. H, o	Haustyp/Bauweise

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86
Landesbauordnung MV (LBauO M.-V.) vom 26.04.94
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93
Bundesnaturschutzgesetz vom 22.04.93
1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 10.01.92

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

1.2 Im WR 1 sind die im § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Im gesamten Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten um max. 0.10 überschritten werden.

2.2 Bei der Ermittlung von Geschoßflächen werden die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. im Dachgeschoß ausnahmsweise nicht mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Je nach Eintragung in der Planzeichnung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), abweichend hiervon ist die Gebäudelänge der Hausgruppe mit mehr als 50 m zulässig.

3.3 Einzel- und Doppelhäuser sollen maximal 1 Geschoß haben. Hausgruppen dürfen zweigeschossig sein.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Die notwendigen Stellplätze (mind. ein Stellplatz pro Wohnung) sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4.2 Besucherstellplätze (1 Stellplatz/6 Wohnungen) werden im öffentlichen Straßenraum in der festgesetzten Mischverkehrsfläche angeordnet.

4.3 Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Einfahrt) und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 3 m lange Zu- bzw. Abfahrten sein.

5 Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von 3 m Breite zulässig, bei Grundstücken mit mehr als einer Wohnung darf die Zufahrt 6 m breit sein.

5.2 Die Planstraße B_1 und B_2 als auch die Planstraßen C_1 - C_4 sind als Mischverkehrsflächen zu planen und als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen.

5.3 Innerhalb der Sichtfelder an den beiden Einmündungen ist die freie Sicht oberhalb einer 0.80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene zu gewährleisten.

5.4 Zur Schonung von vorhandenem und geplanten Grün sowie zur Verkehrssicherheit werden in der Nähe der Einmündung der Planstraße B_1 in die Planstraße A Grundstücksauffahrten untersagt.

5.5 Die Straßen sind mit Straßenbegleitgrün einzugrünen.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind freizuhalten.

6.2 Die Art der Nutzung und zu wessen Gunsten das Recht festgesetzt wird, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7 Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die mit Ö-Spielplatz gekennzeichnete Fläche dient zur Anlage eines Bolzplatzes und eines Spielplatzes. Der Bolz- und Spielplatz ist entsprechend den Aussagen des zugehörigen Grünordnungsplans anzulegen.

7.2 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG

Die mit AF gekennzeichneten Flächen dienen insgesamt als Ausgleichsflächen für die öffentlichen Erschließungsflächen und als Sammelausgleichsflächen für die nicht auf privaten Eingriffsflächen möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausgleichsflächen sind gemäß dem zugehörigen Grünordnungsplan zu bepflanzen.

7.3 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Private Grünflächen sind überwiegend mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß den Empfehlungen des zugehörigen Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

Zum Schutz der Linden im Norden und Nordosten des Baugebietes als auch der Gehölz- und Großbaumreihe im Osten des Baugebietes wird ein ca. 8 m breiter Streifen als private Grünfläche entlang dieser Baumreihen ausgewiesen.

7.4 Pflanzenlisten

Die nachstehend aufgeführten Pflanzenlisten sind als Empfehlung für die Bepflanzung innerhalb des Bebauungsgebietes zu verstehen.

1. Hochstämme (Pflanzung im Straßenraum und entlang der Nordseite)
Acer platanoides — Spitzahorn — H. 2xv, StU 14-16 cm

2. Sträucher und Bodendecker zur Unterpflanzung der Bauminseln im Strassenraum
Hedera helix — Efeu
Ribes alpinum "Schmidt" — Johannisbeere
Bodendeckende Rosen

3. Sträucher für den Schutzstreifen zur Baumreihe
Cornus mas — Kornelkirsche
Corylus avellana — Haselnuß
Crataegus monogyna — Weißdorn
Euonymus europaea — Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Liguster
Rhamnus frangula — Faulbaum
Rubus fruticosus — Brombeere
Sambucus nigra — Holunder
Viburnum lantana — wolliger Schneeball

4. Obstgehölze
Äpfel: Alkmene, Albrechtsapfel, Roter Boskop, Klarapfel, Goldparmäne
Birnen: Clapp's Liebling, Gute Luise, Bunte Julibirne

5. Gehölze für die Pflanzinseln innerhalb der Ausgleichsflächen
Betula pendula — Birke
Corylus avellana — Haselnuß
Crataegus monogyna — Weißdorn
Cytisus scoparius — Ginster
Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
Prunus spinosa — Schlehe
Rubus fruticosus — Brombeere
Salix spec. — Weiden
Sambucus nigra — Holunder
Viburnum lantana — wolliger Schneeball

6. Gehölze zur Eingrünung des Spiel- und Bolzplatzes
Acer platanoides — Spitzahorn
Cornus sanguinea — Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuß
Salix spec. — Weiden
Sambucus nigra — Holunder

7. Gehölze zur Aufforstung der Fläche am Hochuferwald
Fagus sylvatica — Rotbuche
Acer pseudoplatanus — Bergahorn
Crataegus monogyna — Weissdorn
Ilex aquifolium — Stechpalme
Pinus sylvestris — Kiefer
Prunus spinosa — Schlehe
Prunus avium — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Vogelbeere

8. Röhricht- und Sumpfpflanzen zur Begrünung des Regenwasserrückhaltebeckens
Iris pseudacorus — Sumpfiris
Lythrum salicaria — Blutweiderich
Mentha aquatica — Wasserminze
Menyanthes trifoliata — Fieberklee
Scirpus lacustris — Teichsimse
Typha latifolia — Schmalblättriger Rohrkolben

9. Bepflanzung der privaten Grünflächen
Bäume:
Crataegus laevigata
Sorbus aucuparia
Obstgehölze
Sträucher:
Cornus mas — Kornelkirsche
Crataegus monogyna — Weißdorn
Prunus padus — Traubenkirsche
Rosa spec. — Rosen
Syringa vulgaris — Flieder
Viburnum opulus — Schneeball
Ranker:
Clematis alpina — Alpenwaldrebe
Hedera helix — Efeu
Lonicera periclymenum — Geißblatt
Lonicera caprifolium — Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia — Wilder Wein

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 a BNatschG

Im öffentlichen Straßenraum sind im Abstand von max. 15 - 20 m ein Spitzahorn - Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche muß mindestens 6 m² betragen. Die Sträucher müssen zwischen 80 und 200 cm hoch sein.

Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser in ökologischer Weise zu nutzen und/oder nach Möglichkeit zu versickern.

8.2 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Baumreihen mit Linden, Eschen und Spitzahorn zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Die mit dem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen zu schützen.

9 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M.-V.)

9.1 Baugestalterische Festsetzungen im reinen Wohngebiet

9.1.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

9.1.2 Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit Dachhaut) darf

- bei eingeschossiger Bebauung auf mindestens 2/3 der Außenwandlänge eine Höhe von 3.50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- bei zweigeschossiger Bebauung eine Höhe von 6.50m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

9.1.3 Dachformen sind wie in der Planzeichnung je Baugebiet ausgewiesen zu wählen, die Dächer sollen symmetrisch sein und je nach Dachform eine Neigung von 30 ° bis 50 ° erhalten.

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

9.1.4 Dachflächen sind in einheitlichem Material und einheitlichen Farbtönen herzustellen.

9.1.5 Außenwände sollen in hellen Farben gehalten werden.

9.2 Sonstige gestalterische Festsetzungen

9.2.1 Die Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Flächen ist als Holzzaun oder als Laubholzhecke auszuführen. Drahtzäune in der Hecke sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

9.2.2 Vorgarteneinfriedungen als Metall-, Draht-, Plast und Betonzäune sind unzulässig.

9.2.3 Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, waassergebundene Decke, "Ökopflaster").

Bodendenkmalpflege

Hinweise

- Wegen der vermuteten Bodendenkmalfunde sind die Erdarbeiten auf der Grundlage eines mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erarbeiteten Maßnahmeplanes durchzuführen.
- Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DSchG MV der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.07.2000 von der Stadtvertretung als Satzungsbeschluß über die 1. Änderung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Stadtvertretung gebilligt.

Wolgast 29.08.2000 [Unterschrift] Bürgermeister [Siegel: STADT WOLGAST 1]

2. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

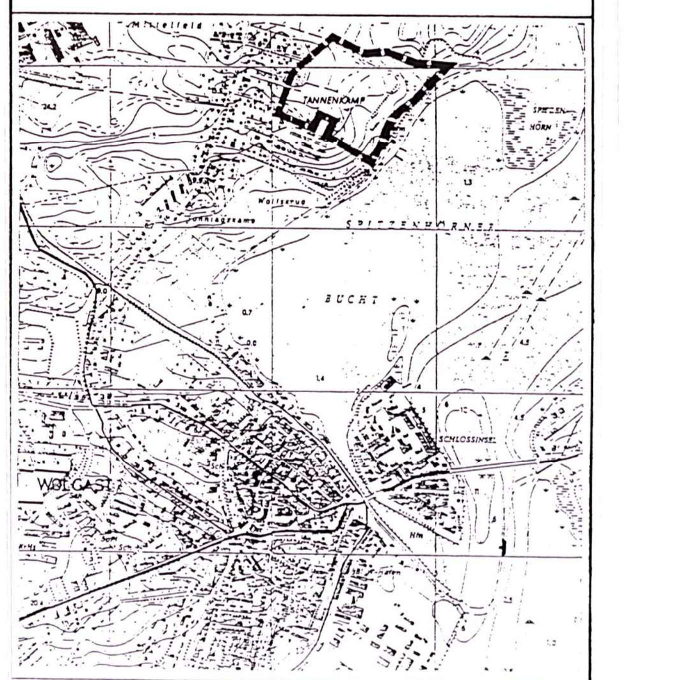
Wolgast 29.08.2000 [Unterschrift] Bürgermeister Siegel [Siegel: STADT WOLGAST 1]

3. Der Satzungsbeschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Tannenkamp" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 13.09.00 im Amtsblatt "Wolgaster Stadtbote" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.09.00 in Kraft getreten.

Wolgast 14.09.2000 [Unterschrift] Bürgermeister [Siegel: STADT WOLGAST 1]

PLANUNG:

STADT WOLGAST



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR.7

" AM TANNENKAMP "

JULI 2000

M. 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

zur Satzung

der Stadt Wolgast

über die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 07 „Am Tannenkamp“

Stand JULI 2000

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Fläche	Größe in m²	gesamt (ha)
geplante öffentliche Verkehrsfläche . Planstraße A . Planstraße B . Planstraße C_{1-3}	 3.280 4.070 870	
gesamt		0,8220
geplante private Verkehrsflächen . Stichstraße D_1 . Stcihstraße D_2	 135 175	
gesamt		0,0310
vorhandene öffentliche Verkehrsfläche . Amselweg	 1.080	 0,1080
Fläche für Garagen	1.280	0,1280
öffentliche Wege	560	0,0560
öffentliche Grünflächen	18.250	1,8250
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" soll dem dringenden Bedarf von Wohnungsbauplätzen der Bürger Rechnung getragen werden. Das Planverfahren für die Flächennutzung der Stadt Wolgast ist noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Wohnbauflächen 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 Investitionserleicherungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 ein verkürztes Verfahren zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs angestrebt.

3 Rechtsgrundlagen

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90*
- *Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86*
- *Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93*
- *Landesbauordnung (LBauO) vom 26.04.94*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 22.04.93*
- *Erstes Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.91*

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 Spitzenhörner 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 $\frac{15}{1}$ und $\frac{15}{3}$ der Flur 6, einen Teil des Flurstückes 296 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_1 können ca. 60 Wohnungen geplant werden, im WR_2 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_1 das Wohngebiet (WR $_1$). 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_2), 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_1 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 (Baugrundsituation) 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 gesamten Wohngebietes ist mit der Fertigstellung des Hauptsammlers im Tannenkampweg im März1997 gewährleistet.

- 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 umzuverlagen bzw. zu beseitigen.
Die notwendige Umlegung 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, 17.07.2000

Kanehl
Bürgermeister

STADT WOLGAST
1