



B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Gotteskamp"

der Stadt Woldegk



Inhaltsverzeichnis

1. Rahmenbedingungen
 - 1.1 Aufstellungsbeschluß
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlaß und Ziel der Planung

3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.4 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
 - 3.5 Ver- und Entsorgung

4. Natur und Landschaft
 - 4.1 Vorbemerkungen
 - 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 4.3 Abwägung, Naturschutz und Landschaftspflege

5. Textliche Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen
 - 5.1 Textliche Festsetzungen
 - 5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 5.3 Nachrichtliche Übernahme
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 Immissionsschutz

6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 86 (1) und (4) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
 - 6.1 Ausgangsbedingungen
 - 6.2 Rechtsgrundlagen
 - 6.3 Gestalterische Festsetzungen

7. Flächenbilanz

8. Kosten und Finanzierung



1. Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordneten der Stadt Woldegk haben in ihrer Sitzung am 16.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gotteskamp" beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
- Bundesnaturschutzgesetz
- Naturschutzgesetz M-V
- Flächennutzungsplan der Stadt Woldegk
in der zur Zeit gültigen Fassung.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet „Gotteskamp“ liegt südwestlich am Außenring der Stadt. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gotteskamp" umfaßt Teile der Flurstücke 17/21, 17/27 und 27/3 der Flur 7, Gemarkung Woldegk und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Nordosten durch die Bebauung am „Gotteskamp“, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und einen überwiegend unbefestigten Weg mit Anschluß an die Straße „Gotteskamp“, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.



2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Woldegk beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gotteskamp" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnbauten zu schaffen.

Vorrangiges Ziel ist es, Nachfragen Bauwilliger (Bevölkerungszunahme) nachzukommen. Die Zulassung neuer Bauvorhaben im Bereich Gotteskamp ist aber ohne geordnete Bauleitplanung nicht möglich, sie würde städtebauliche Mißstände hervorrufen, welche den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 Bau GB und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen würden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es entspricht dem Planungswillen der Stadt, daß sich in diesem Bereich das Wohnen entwickeln soll.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 - Tankstellen

nicht zulässig sind und demzufolge nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3.2

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Des weiteren wird festgesetzt, daß innerhalb eines Gebäudes maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die Anzahl der Geschosse wird mit maximal $Z = 1$ begrenzt.

Die Sockelhöhe Erdgeschoß ist zulässig bis max. 0,5 m über gemitteltem Geländeniveau, das durch die Eckpunkte des zu errichtenden Bauwerkes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird.

3.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Tiefe mit 22 m begrenzt.

Im Bebauungsplangebiet sind Einzel-/Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Baugrenze ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§§ 12 und 14 BauNVO) in einem Bereich von 5 m nicht zulässig.

3.4

Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Die neu zu bildenden Baugrundstücke werden durch Erschließungsstraßen erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird, eingeschlossen Gehwege und Sickermulden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, mit einer Breite von max. 5,00 m festgesetzt.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der geplanten Erschließung.

Die Regelprofile in der Planzeichnung A stellen dabei die jeweiligen Querschnitte der Erschließungsstraßen sowie die fußläufige Verbindung zum vorhandenen Wohngebiet am „Gotteskamp“ dar.

Die Haupteerschließungsstraße des Bebauungsgebietes, die den Anschluß zum Gotteskamp herstellt, wird nach Regelprofil A ausgebaut.

Sie endet als Stichstraße in einem Wendekreis mit 6,00 m Radius, so daß ein Drehen von Kraftfahrzeugen mit 22,0 t und dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist.

Die Hauptschließungsstraße im Baugebiet wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Privatfahrzeuge der Anlieger sind auf den eigenen Grundstücken zu parken. Die Erschließungsstraße bietet nur geringe Parkmöglichkeiten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der EMO AG.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über Erdgas als auch über dezentrale Versorgungseinheiten in Form von Flüssiggas möglich.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Woldegk.

Die Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Jedes Grundstück erhält einen Anschluß.

Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz sind Hydranten im Baugebiet vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Schmutzwasserkanäle (Freigefälleleitungen) in den Erschließungsstraßen durch Anschluß an die vorhandene Ortskanalisation. Je Grundstück ist ein Anschlußschacht vorgesehen. Bei ungünstiger topographischer Lage erfolgt die Schmutzwasserentwässerung über Hauspumpwerke, die in den Freigefällekanal fördern.

Niederschlagsentwässerung

Die Erschließungsstraßen werden durch Regenwassersammler entwässert, die an vorhandene Anlagen der Stadt anschließen. Die ein-



zelenen Grundstücke erhalten einen Regenwasserschacht als Notüberlauf, da der vorhandene Boden nur bedingt für eine Versickerung als geeignet erscheint.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des Bebauungsgebietes erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsgebietes erfolgt durch die TELEKOM.

4. Natur und Landschaft

4.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung und -pflege zu berücksichtigen.

Es ist der Nachweis zu führen, daß Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Das Verhältnis der Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu den Vorschriften über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch die §§ 8 - 10 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt.

Dabei handelt es sich um ergänzende Vorschriften über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben, die neben dem Baugesetzbuch anzuwenden sind. Der § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz verfolgt das Ziel, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung materiell und verfahrensrechtlich in das System der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch einzuordnen. Die Eingriffsregelung ist Teil der Belange von Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB. Bei jeder Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, in

welchem Umfang durch Festsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt zu erwarten sind. Dabei sind die Elemente der Eingriffsregelung wie Vermeidungs- und Minimierungsgebot, Ausgleichspflicht und Ersatzpflicht zu berücksichtigen.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

(Bewertung entsprechend § 1 des 1. Naturschutzgesetzes M/V nach der "Hessischen Methode")

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die bestehenden und geplanten Elemente des Landschaftsbildes in ihrem Landschaftsausgleichswert erfaßt, bewertet und in der Gesamtheit als Ausgangssituation dargestellt.

Dem werden die Eingriffe gegenüber spezifisch gewertet, zusammengefaßt und bilanziert (siehe Anlage 1).

Für den bilanzierten Planbereich ergeben sich notwendige Ausgleichsmaßnahmen von 224.259 Wertpunkten.

Die Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gotteskamp verbunden sind, können nicht in vollem Umfang mit den vorgesehenen Maßnahmen auf der Planfläche ausgeglichen werden. Der Ausgleich kann außerhalb des Planbereiches durch öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden.

4.3 Abwägung, Naturschutz und Landschaftspflege

Es bleibt somit festzustellen, daß, bedingt durch die bisherige großräumige und flächenhafte Nutzung des zu beplanenden Bereiches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Auswirkungen, die mit der Umsetzung bzw. der Eingriffsregelung des Bebauungsplanes verbunden sind, sind in vollem Umfang mit den vorgesehenen Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene nicht ausgleichbar.



Die Stadt Woldegk sieht im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Schaffung von Wohnraum gewichtiger an gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft.

Da sich im Ergebnis aus § 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz keine Verpflichtung der Stadt ergibt, die in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorgesehenen Eingriffe zu 100 % im B-Plangebiet auszugleichen bzw. zu ersetzen und somit die Höhe des Ausgleichs der planerischen Abwägung unterliegt, siehe hierzu auch Bundesverwaltungsgericht vom 31.01.1997 wird keine weitere Kompensation innerhalb des Planungsgebietes vorgenommen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu festgestellt, daß Ermittlung und Entscheidung den Anforderungen des planungsrechtlichen Abwägungsgebots entsprechen müssen. Die Stadt hat auch im Rahmen des § 1 (5) BauGB dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit findet in den geplanten Festsetzungen seinen Niederschlag.

Um eine Verbesserung des bisherigen Zustandes zu verwirklichen und um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, werden somit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Vorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen.

Insbesondere ist darauf zu achten, daß je Grundstück zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 cm anzupflanzen sind. Diese Bäume sollen überwiegend an den Straßenbegrenzungslinien zur Erzielung eines Alleecharakters angepflanzt werden.

Die maximale Versiegelung der Grundstücke darf 0,4 nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl von 0,4 ist die gesamte Bebauung auf die Versiegelung mit anzurechnen. Bei der Ausnutzung sind dabei die Garagen, Nebenanlagen, befestigte und versiegelte Flächen, die Auffahrten, Terrassen und Stellplätze mit anzurechnen (siehe hierzu § 19 Abs. 4 BauNVO).



5. Textliche Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Innerhalb des Bereiches zwischen öffentlichen Verkehrsraum und der Baugrenze ist nur die Errichtung offener Stellplätze gestattet.

5.1.2 Die Fläche am nordwestlichen Rand des Bebauungsgebietes zwischen den Grundstücken 11 und 12 wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Erstanpflanzung der Gehölze erfolgt durch den Erschließungsträger.

Auf den nicht überbaubaren privaten Flächen sind Nutzungen als Hausgarten, Obstgarten, Grünfläche oder als extensives Grünland möglich.

5.1.3 Pflanzbindungen/Ausgleich und Ersatz (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB/§ 8a BNatSchG)

1. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Erstanpflanzung erfolgt durch den Erschließungsträger.

2. Eine Präzisierung des Feinstandortes der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Straßenbäume hat unter Berücksichtigung der Anlage von Zufahrten für die Grundstücke in der Erschließungsplanung zu erfolgen.

3. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen am nordwestlichen und südwestlichen Bebauungsrand (Windschutzpflanzung bzw. Gehölzpflanzung) werden den privaten Grundstücken zugeordnet und sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu pflegen (private Grünflächen).

5.1.4 Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

5.1.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Gehölzpflanzungen im Bebauungsgebiet (Abgrenzung im Osten und Süden) mit einheimischen

standortgerechten Gehölzen [Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsröse (*Rosa Canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Efeu (*Hedera helix*), Schlehe (*Prunus spinosa*), sowie Obstbäume] zu pflanzen und zu unterhalten.

5.1.6 An den Straßenräumen bzw. teilweise im Straßenraum wird das Pflanzen von Laubbäumen festgesetzt. Die Bepflanzung ist beidseitig am Straßenraum (Profil A) auf den Grundstücken vorzunehmen und pro Grundstück sind zwei Bäume zu pflanzen. Beim Straßenprofil B erfolgt die Pflanzung einseitig innerhalb des Straßenraumes.

5.1.7 Für Baumpflanzungen an und in den Straßenräumen ist Ballenware zu verwenden. Die Bäume erhalten je einen Holzpfahl mit einfacher Bindung.
Artenangaben entsprechend der Begründung zur Satzung.

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

5.2.1 Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:

- Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß, bei Zufahrten auf eine Breite von max. 3 m.
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie Pflaster, kleinförmige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterboden sowie wassergebundene Decken

5.2.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwerten, wenn möglich zu versickern.



5.2.3 Der Oberboden ist zu Beginn der Erschließungsarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischen zu lagern.

5.3 **Nachrichtliche Übernahme**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese entsprechend des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

5.4 **Altlasten**

Altlastenstandorte im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

5.5 **Immissionsschutz**

Immissionsbelastungen oder Einwirkungen von in der Nähe liegenden Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen bzw. von Gewerbebetrieben oder auch von landwirtschaftlichen Betrieben liegen hier nicht vor.

6.0 **Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 86 (1) und (4) LBauO-MV**

6.1 **Ausgangsbedingungen**

Durch die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften soll im Plangebiet ein Wohngebiet entstehen, daß sowohl bezüglich der Bauformen als auch des Materials und der Farbe ein harmonisches Bild abgibt und daß örtlich ausgeprägte Bautraditionen erkennen läßt.

6.2 **Rechtsgrundlagen**

Der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern gibt der Stadt die Möglichkeit, bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten in bestimmten Teilen des Stadtgebietes durch örtliche Bauvorschriften zu verwirklichen. Die Stadt will dabei aufgrund der Ausgangs-



bedingungen bei der Auswahl von Baustoffen, den von außen sichtbaren Bauteilen sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen. Des weiteren sollen Art und Höhe der Einfriedungen, die Mauern, Zäune und Hecken im Bereich der Vorgärten ebenfalls durch einen Rahmen entsprechend gestaltet werden.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

6.3.1 Fassadengestaltung

Zulässig Putzfassaden, Mauerwerk bzw. Verblendmauerwerk in rot, braun und weiß, Rot-, Braun- und in Gelbtönen, Fachwerkbauweise, Fassadenteile mit Holzverschalung.

Die Fassaden der Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

6.3.2 Dach

Dachform als Satteldach, Walm oder, Krüppelwalm, Dachneigung 37 bis 56°

Dacheindeckung

Dachziegel oder Betondachsteine in Grau-, Braun- und Rottönen.

Zulässig sind glasierte und unglasierte Dachziegel.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben in einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig.



6.3.3 Nebenanlagen

Garagen dürfen erst ab einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gas- und Ölbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht vom Verkehrsraum sichtbar werden.

6.3.5 Zufahrten zu den Grundstücken

Die Zufahrtsflächen zu den Grundstücken, zu den Garagen und/oder Stellflächen sind in minimaler Breite (max. 3 m) erforderlicher Stärke zu befestigen. Vorzugsweise sind wassergebundene Baustoffe bzw. Pflaster mit Sickerfugen anzuwenden.

6.3.6 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Straßen sind in einer Höhe bis max. 1,20 m aus Holz oder Metall in Verbindung mit Hecken oder nur als Hecke zulässig. Bei freiwachsenden Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum darf die natürliche Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Strauchpflanzungen höher als 1,20 m sind unter Beachtung notwendiger Abstände zur Grundstücksgrenze zulässig.

7.0 Flächenbilanz

Bruttofläche des Planungsgebietes	ca. 1,93 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,24 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha
Nettobebauungsfläche	ca. 1,67 ha
Anzahl der Baugrundstücke	23 Stück
durchschnittliche Größe	720 m ²



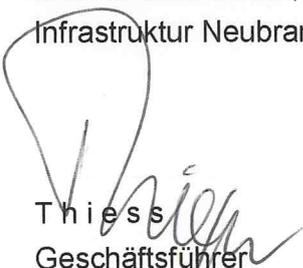
8.0 Kosten und Finanzierung

Die Baukosten, Aufwendungen für Planungen, Vermessungen und Gebühren entstehen ursächlich durch die Erschließungen des Baugebietes. Das sind vor allem Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen, Niederschlagsableitungen von diesen Flächen, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Energieanschlüsse, Grünanlagen und Pflanzen entsprechender standortgerechter Laubbäume.

Nach überschläglichen Ermittlungen muß mit Erschließungskosten ausschl. der Grundstückskosten von 650.000,00 DM gerechnet werden.

Aufgestellt: Neubrandenburg, den 26.03.1999

ign - Ingenieur-Gesellschaft für Wasser-
und Abfallwirtschaft, Umwelttechnik und
Infrastruktur Neubrandenburg mbH


Thies
Geschäftsführer

Anlage