

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Woggersin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4
Neuer Gutshof -

nach § 9 Abs. 8 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I S. 2141)

1. Rechtsgrundlagen

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 4 wurde auf der Grundlage des Beschlusses der
Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Woggersin
vom ..28.07.1999... nach § 10 BauGB beschlossen.

Für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I. S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
(AG - BauGB M-V) vom 30. Januar 1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch den Eingangsvertrag
vom 31.08.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V
S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau-, Landesplanungs- und
Umweltrechtsderegulierungsgesetzes vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388-394)
- Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998
(GVOBl. M-V S. 503)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

2. Planungsanlaß und Planungsziel

2.1 Planungsanlaß

2.1.1. Räumliche Lage

Die Gemeinde Woggersin liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, ca. 7 km nordwestlich der Stadt Neubrandenburg.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Ortslage Woggersin erfolgt über die Landesstraße L 27, die nördlich über die Stadt Altentreptow an die B 96 anschließt und südlich an die B 104 in Richtung Neubrandenburg anbindet.

Die Entfernung zur südlich gelegenen Kreisstadt Mecklenburg-Strelitz (Mittelzentrum) beträgt ca. 37 km, zu der nördlich gelegenen Stadt Altentreptow (Unterzentrum) ca. 12 km und zur östlich gelegenen Stadt Neubrandenburg (Oberzentrum) ca. 7,0 km.

Die Lage der Ortslage Woggersin zum nahegelegenen Oberzentrum sowie die naturräumlichen Gegebenheiten, die noch heute das Landschaftsbild wesentlich prägen sind ein Hauptgrund für den Ausbau der Wohnfunktion im angemessenen Rahmen.

2.1.2 Ortstruktur

Woggersin ist ein Haufendorf. Die ursprüngliche Dorfanlage in Teichnähe wurde völlig zerstört, deshalb befindet sich die Kirche jetzt untypisch am Dorfrand. Einzelne Bauernhöfe westlich der Ortslage, Stallungen der ehemaligen Gutshofanlage, Siedlungshäuser, der Park mit seinen Teichen und Erholungsbauten prägen heute das Ortsbild. In Woggersin sind ländliche Wohnformen charakteristisch.

2.1.3 Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 22.08.1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Ortslage und das gesamte Gemeindegebiet zu sichern.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wurde das Entwicklungsziel formuliert, die vorhandene Bausubstanz und ihre Anlagen schrittweise zu vervollkommen und gestalterisch aufzuwerten.

Vor allem soll in der Ortslage das vorhandene potentielle Bauland einer intensiven Nutzung zugeführt und das alte Grundrißgefüge der Ortslage neu aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Entsprechende Entwicklungsflächen für Wohnen und dörfliches Gewerbe sind im Flächennutzungsplan dokumentiert.

So ist der östliche Bereich der Ortslage im wesentlichen mit Wohnfunktionen belegt. Der westliche Bereich der Ortslage soll zum Teil als Mischbaufläche entwickelt werden sowie die Ansiedlung weiterer Wohnfunktionen im angemessenem Rahmen zu lassen.

Aus dem Flächennutzungsplan wurden bereits zwei verbindliche Bauleitplanungen entwickelt und baulich umgesetzt.

Der B-Plan Nr. 1 „Am Schneeglöckchenpark“ und der B-Plan Nr. 2 „Am Gutshof“ haben für den Bereich zwischen vorhandener Bebauung Dorfstraße, Dorfteich und Park verbindliches Baurecht für die Errichtung von 114 Eigenheimen geschaffen.

Durch das B-Plangebiet Nr. 2 ist die Dorfkirche nun wieder in den Mittelpunkt der Dorfanlage gerückt.

Mit beiden Baugebieten hat man versucht, die alte Dorfstruktur wieder aufzunehmen und zu beleben.

Die bauliche Entwicklung in der Ortslage Woggersin soll sich nun schwerpunktmäßig auf den westlichen Bereich der Ortslage konzentrieren.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt eine Ortsentwicklung (Ortsabrundung) im westlichen Bereich von Woggersin bis zum Kreuzungspunkt L 27/Dorfstraße. Erweiterungen darüber hinaus sind nicht geplant.

Der nordwestliche Teil der Ortslage Woggersin ist durch eine nicht mehr genutzte Gutsstallanlage stark gestört.

Auch wenn der regionalplanerische Rahmen der Eigenentwicklung ausgeschöpft ist, so besteht hier dringender Ordnungsbedarf.

Durch ein Förderprogramm des Landes konnten die Ställe bereits abgerissen werden. Dieses Förderprogramm beinhaltet gleichzeitig die Auflage die bereinigten Flächen mit einer Wohnbebauung zu belegen. Eine Nutzbarmachung der Flächen ist somit eine planerisch konsequente Entscheidung, da hiermit einerseits ein städtebaulicher Mißstand beseitigt, eine zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen vermieden und die Einbeziehung von vorhandenen Siedlungsbereichen in die Ortslage vollzogen wird.

2.2 Planungsziel

Das Planungsziel - die Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes, die Sanierung der Fläche der ehemaligen Gutsstallanlage und die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 14 Wohneinheiten ist mit den Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Woggersin vereinbar und verwirklicht die Auflagen aus dem Förderprogramm.

Deshalb hat die Gemeinde Woggersin die Aufstellung des vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 Neuer Gutshof- vor der Genehmigung des in der Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die städtebaulichen Anforderungen an das Planungsgebiet ergeben sich aus der Notwendigkeit der Neuordnung und den funktionellen Beziehungen zwischen Umfeld und dem Planungsgebiet.

Danach ist beabsichtigt, das Planungsgebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4 als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zu entwickeln.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt nordwestlich der Ortslage Woggersin.
Es wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Dorfstraße/Wohnbebauung
Osten:	Inspektorenhaus/Pension
Süden:	Feldsteinmauer/Gartengrundstücke/Park
Westen:	Baugrundstücke/Dorfstraße.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet des vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 mit einer Gesamtfläche von 1,15 ha wird entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes und die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen bis auf den Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ohne Einschränkung für dieses Gebiet gelten.

Bei Tankstellen ist der Bedarf in der Gemeinde nicht vorhanden und bei Gartenbaubetrieben werden entsprechende Flächen im Gebiet der Gemeinde bereits dafür genutzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Gemeinde Woggersin für diesen Bereich ausgerichtet und ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse auf das Planungsziel abgestimmt.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die Geschosflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, um einer zu intensiven Bebauung entgegen zu wirken. Für die Einzel- und Doppelhäuser, sowie die Hausgruppe ist eine eingeschossigkeit in offener Bauweise vorgesehen, um dem Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur zu entsprechen.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Da die Gebäude sich nicht nur in Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allen Dingen auch in ihrer Gestalt der vorhandenen Baustruktur angleichen und einordnen sollen, sind konkrete Festsetzungen für die Gestaltung in der Planzeichnung vorgenommen.

Sie beziehen sich im wesentlichen auf die Elemente:

- Fassade
- Dächer
- Nebengebäude
- Zufahrten
- Anordnung der PKW-Stellplätze.

Konkrete Gestaltungsfestsetzungen:

- Dachneigung : zulässig 24°-45°
- Dachform : zulässig sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD),
mit ausgebautem Dachgeschoß
- Dachdeckung : zulässig ist Hartdeckung
- Traufhöhe : zulässig ist max. 3,50 m über Erschließungsstraße vor dem Grundstück
(als Traufkante gilt die UK-Dachrinne)
- Sockelhöhe : zulässig ist max. 0,50 m über Erschließungsstraße vor dem Grundstück
- Fassade : zulässig sind Außenwände in Putz oder Klinker
Giebeldreiecke in Holz
- Ausschluß : Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtöne im Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen
- Zufahrten : Grundstückszufahrten auf den Grundstücken sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dieser Fläche oder auf der Grundstücksfläche versickern kann.

Notwendige Garagen bzw. Stellplätze sind gemäß § 48 Abs. 5 LBauO M-V nur auf den eigenen Baugrundstücken zu errichten.

Garagen sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

- Garagen und Nebengebäude sind min. 2,00 m im Versatz zur Front des Hauptgebäudes anzuordnen.
- Anordnung von min. 2 Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück sind Pflicht
- Containergaragen werden nicht zugelassen.
- Carporte mit Flachdach sind zulässig, sie sind einzugrünen.

Diese gefaßten Gestaltungsvorschriften sollen eine homogene und qualitätsvolle Planung der Objekte und Außenanlagen gewährleisten.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortstypisch gewählt und lassen trotzdem für den Bauwilligen ausreichend Gestaltungsspielraum.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei den festgesetzten Neigungen den Ausbau der Dachgeschosse zu.

Beim Bau der Häuser einschließlich Nebengebäuden sollte auf Grund der Lage im ländlichen Raum die Möglichkeit zur Schaffung von Quartieren für Fledermäuse, Eulen usw. genutzt werden.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

5. Auswirkung auf die Umwelt

5.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 1 des 1. NatschG des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Versiegelungen durch Gebäude, Stellflächen und Zufahrten auf bisher offenen Flächen, sowie das Entfernen von Vegetationsstrukturen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.

Entsprechend § 8 a in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1, Bundesnaturschutzgesetz gelten dabei folgende Gebote:

- das Vermeidungsgebot im Hinblick auf Beeinträchtigung von Nutzer der Landschaft
 - das Minimierungsgebot, bei Eingriffen die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.
 - Das Ausgleichsgebot bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen.
- Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- das Abwägungsgebot bei unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren vorrangigen Eingriffen gegenüber den Belangen von Naturschutz und der Landespflege.
 - das Ersatzgebot bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen.

Ziel der nachfolgenden Planungsaussagen ist somit die mit den vorgenannten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Minimierungsgebotes weiter zu reduzieren und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen.

5.2 Standortanalyse

Das Plangebiet liegt außerhalb unter Schutz gestellter Gebiete.
Es befindet sich jedoch im Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes.

Die Planungsfläche fügt sich als vorgesehenes „Allgemeines Wohngebiet“ in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Die bisherige Nutzung als Standort der landwirtschaftlichen Tierproduktion wurde aufgegeben. Der jetzige Zustand ist so, daß die Beräumung abgeschlossen ist.

Gehölzbestände südöstlich des Plangebietes sowie vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten und in die künftige Gestaltung mit einzubeziehen.

5.3 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Durch den vorzeitigen B-Plan Nr. 4 ist die Möglichkeit gegeben, ein nicht mehr sinnvoll genutztes Gelände für die Wohnnutzung zu erschließen und in die vorhandene städtebauliche Struktur einzubinden.

Zur inneren Begründung des Plangebietes sind im vorzeitigen B-Plan Nr. 4 Anpflanzgebote für einheimische standorttypische Laubbäume festgesetzt.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen dazu beitragen, daß sich das Plangebiet „Neuer Gutshof“ harmonisch in die bestehende Ortslage einfügt.

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den Grundstücken sind pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Stück Laubbaum oder 20 qm Sträucher zu pflanzen.

Bäume: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm. Sträucher: ohne Ballen, 3 x verpflanzt. Auf Grund der vorgenommenen Abrißmaßnahmen Entsiegelung des Geländes wird auf die gesonderte Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

6. Immissionen

Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen werden nicht erwartet.

Ein Teil des Planungsgebietes unterliegt den Einflüssen des Fliegerhorstes Trollenhagen (Lärmschutzzone 2)

In der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen ist mit einem Dauerschutzpegel von 67-75 dB (A) zu rechnen. Aus diesem Grund **ist** bei Planungen und Errichtung der Gebäude der VO über den baulichen Schallschutz nach dem Gesetz gegen Fluglärm vom 04.04.1974 **zu berücksichtigen**. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R'_{w} der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß hiernach mind. 45 dB betragen.

Der Nachweis ist dafür in den zu erstellenden Bauunterlagen zu erbringen.

7. Bodendenkmal

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt verbindlich anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 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 der 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 gem § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Altablagerungen/Altlasten

Sind auf Baugebiete Altablagerungen/Altstandorte/ bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

9. Bodenaushub

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern.

10. Verkehrserschließung

Die Gemeinde Woggersin liegt in verkehrlich günstiger Lage. Die L 27 quert das Gemeindegebiet in nordsüdlicher Richtung und schneidet die Ortslage Woggersin ebenfalls in Nord-Süd-Richtung. Die Ortslage Woggersin hat sich beidseitig der L 27 entwickelt. Die weiteren Siedlungsflächen der Ortslage sind über Gemeindestraßen erreichbar.

10.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4 wird nördlich und westlich an die vorhandene Hofstraße und an die neu zu gestaltende Straße an der alten Gärtnerei angebunden.

Ihr vorhandener Querschnitt entspricht bzw. wird dem derzeitigen und zukünftigen Verkehrsaufkommen entsprechen.

10.2 Innere Erschließung

Zur Erschließung der Planungsfläche ist die Anliegerstraße so gewählt, daß eine optimale Erschließung aller Baugrundstücke erreicht werden kann.

Infolge des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet selbst wird kein gesonderter Geh- und Radweg erforderlich.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes ist als Mischfläche ausgewiesen. Durch die Linienführung der Erschließungsstraße sowie den gewählten Straßenquerschnitt, ist die Grundlage für eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebietes gegeben.

Auf die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen wird verzichtet.
Der ruhende Verkehr ist auf den eigenen Grundstücken abzudecken.

11. Versorgungsanlagen

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Woggersin wird über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Neubrandenburg abgesichert.

Die Wasserversorgung kann somit über das vorhandene Wasserleitungsnetz gewährleistet werden. Die Anbindung des Plangebietes wird vom örtlichen Versorgungsträger festgesetzt und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

11.2 Abwasserentsorgung

In Woggersin befindet sich die zentrale Abwasseraufbereitungsanlage der Gemeinde. Laut Satzung der Gemeinde besteht für alle Grundstücke eine direkte Anschlußpflicht an die neu errichtete vollbiologische Kläranlage.

Eine Erweiterung der Kläranlage ist erforderlich und wird von der TAB im Rahmen ihrer Aufgaben entsprechend vorbereitet. Eine Realisierung ist für 1999/2000 vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt somit über das vorhandene Abwassersystem der Gemeinde. Entsprechende Anbindepunkte werden vom örtlichen Versorgungsträger festgelegt.

11.3 Regenwasser

Die Regenwasserableitung erfolgt in der Gemeinde über den vorhandenen Graben in Richtung Tollense. Die neuen Bauflächen sind regenwasserseitig ordnungsgemäß an das vorhandene Regenwasserleitungssystem mit anzubinden.

Die Versiegelung der Flächen auf den Baugrundstücken sollte möglichst gering gehalten werden um eine Versickerung weitestgehend vor Ort zu ermöglichen.

11.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung in der Ortslage Woggersin erfolgt gegenwärtig über das vorhandene Wasserleitungssystem. Ein Ausbau der vorhandenen 3 Teiche in der Ortslage zur Sicherung des Feuerlöschbedarfes ist angedacht.

11.5 Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der EMO AG. Alle Haushalte sind niederspannungsmäßig an das Netz der EMO AG anzuschließen.

11.6 Telekom

Die Fernsprechleitungen sowie -anschlüsse werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost-Telekom verlegt. Vorhandener Leitungsbestand wird entsprechend berücksichtigt.

11.7 Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Woggersin werden die Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt. Die Haushalte des neuen Baugebietes werden an das Müllentsorgungssystem mit angeschlossen.

Die Stellflächen für die Hausabfallstoffe sind auf den Grundstücken anzuordnen und die Behälter sind am Tage der Abfuhr an die Grundstücksgrenze zu stellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

11.8 SAT-Anlage

SAT-Anlagen werden nicht zugelassen.

Es besteht ein Anschlußzwang an die Verkabelungsanlage.

11.9 Flüssiggasbehälter

Flüssiggasbehälter und sonstige Behälter sind im Sichtbereich der Straße nicht anzuordnen.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.07.1999 gebilligt.

Woggersin, den 29.07.1999.....

Bürgermeister
Gemeinde Woggersin

