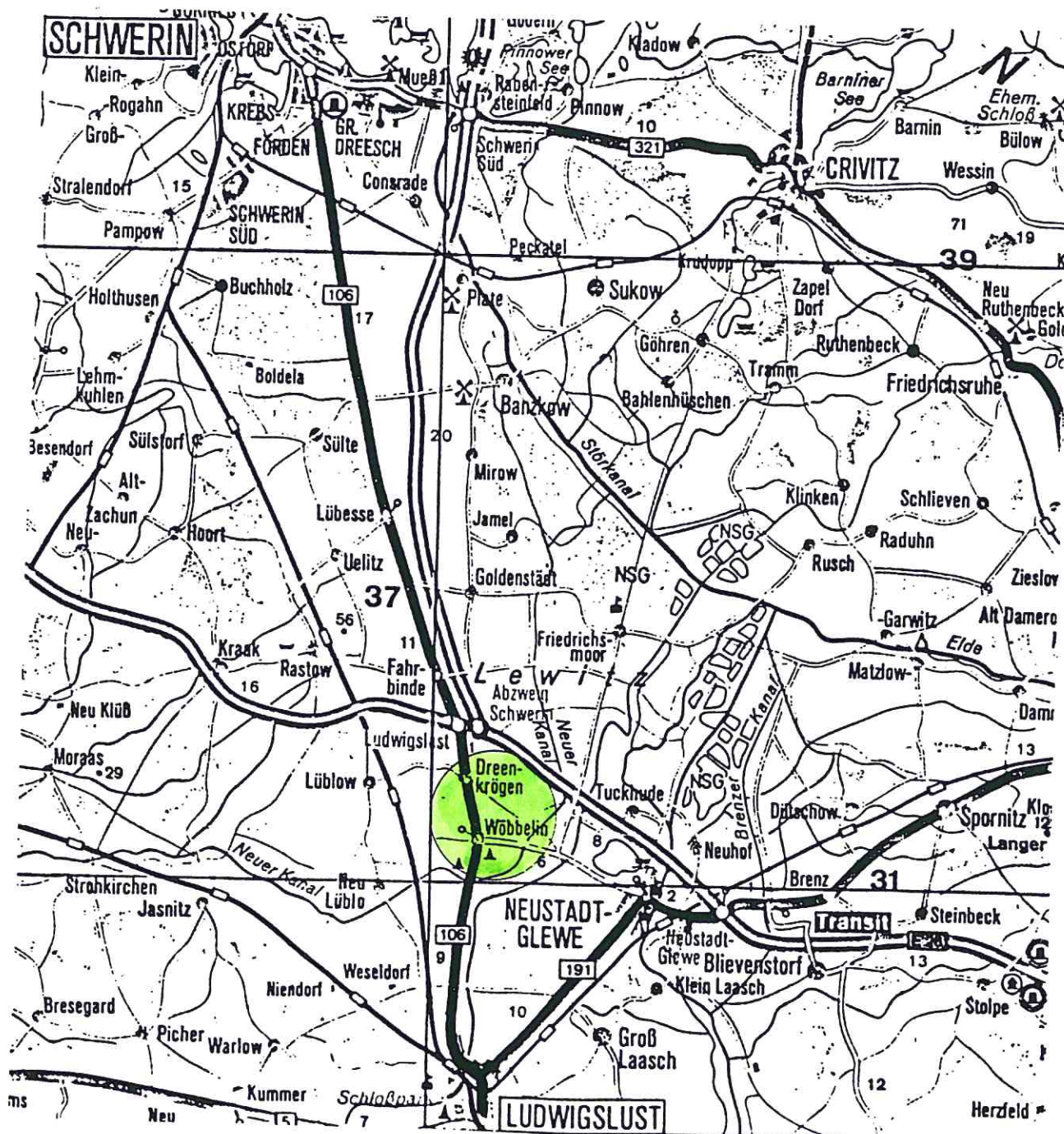


Satzung der Gemeinde Wöbbelin über den Bebauungsplan

"Achtern Knick"

Begründung

Stand vom 15.02.1996



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis des Bebauungsplanes
2. Planungsgrund
3. Rahmenbedingungen
 - 3.1 Lage des Plangebietes
 - 3.2 Derzeitige Flächennutzung
 - 3.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft
4. Planinhalt
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Erschließung
5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
6. Sonstiges

Anlage: Übersichtsplan

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan "Achtern Knick" der Gemeinde Wöbbelin

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wöbbelin beabsichtigt auf einer Teilfläche des Flurstücks 11/10, Flur 2 die Errichtung von 50 Familieneigenheimen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Ein Flächennutzungsplan liegt als Entwurf vor, dieser soll nach dem Willen der Gemeinde überarbeitet werden.

2. Planungsgrund

Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung einschließlich Erschließung geschaffen werden. Der Gemeindevertretung liegen eine Vielzahl von Anfragen nach bebaubaren Grundstücken in Wöbbelin vor. Bisher konnten die Wünsche der Bauwilligen nicht im vollem Umfang befriedigt werden. Deshalb sieht sich die Gemeinde veranlaßt, in ausreichendem Maße Vorsorge zu treffen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Wöbbelin. Im Westen grenzen weitläufige Ackerflächen an das Plangebiet. Nördlich der Fläche befindet sich das Gelände des UFAT-Bildungswerkes e.V.. Südöstlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung an und im Osten befindet sich eine besonders geschützte Hecke mit dahinterliegender Wohnbebauung.

3.2 Derzeitige Flächennutzung

Das ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in Eigentum der Gemeinde. Die Fläche für das Sondergebiet wurde seit über 25 Jahren für verschiedene gewerbliche, kulturelle und sportliche Zwecke genutzt. Seit Gründung des UFAT-Bildungswerkes e.V., liegt der Nutzungsschwerpunkt im Bereich Bildung. Das Grundstück ist teilweise bebaut. Bei dem Flurstück 8/9 handelt es sich um einen ehemaligen Weg auf dem sich im Laufe der Jahre eine dichte Hecke entwickelt hat.

3.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach einer durchgeführten Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß die für die Bebauung vorgesehene Fläche keine hohe ökologische Wertigkeit besitzt, da es sich um Ackerland handelt. Der Vegetationsbestand weist bis auf die vorhandene Hecke (Flurstück 8/9) keinen schutzwürdigen Charakter auf. Die Hecke selbst, stellt nach dem 1. Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ein geschütztes Biotop dar und wird im Bebauungsplan als Schutzgebiet ausgewiesen.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanes weist ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO aus. Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin wird festgelegt, daß pro Haus nur 1 Wohnung zulässig ist, wobei die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt wird. Der Ausbau des Dachgeschosses und die Einordnung von Aufenthaltsräumen ist möglich. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig. Die Dachneigung der Wohngebäude darf zwischen 38 und 48 Grad betragen. Bei den Häusern sind Dremelaufbauten bis

60 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie mit der Dachhaut zulässig. Nebenanlagen dürfen nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze errichtet werden.

Das Außenwandmaterial der Nebenanlagen hat in Material und Farbton dem der Hauptgebäude zu entsprechen. Carports können aus Holz errichtet werden.

Die Dächer von Nebengebäuden können von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen erhalten.

Der Bebauungsplan weist im nördlichen Geltungsbereich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO aus. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und einer zulässigen 2geschossigen Bebauung möchte die Gemeinde den Fortbestand sichern und eine Erweiterung des UFAT Ausbildungswerkes e.V. ermöglichen. Das Sondergebiet soll entsprechend der Satzung des UFAT Ausbildungswerkes e.V. genutzt werden.

Die Firsthöhen für Gebäude im SO werden auf 10 m begrenzt, was auf der einen Seite eine hohe Ausnutzung gewährleistet, auf der anderen Seite jedoch eine Eingliederung der Gebäude in die umgebende Landschaft gewährleistet.

4.2 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan muß in verkehrstechnischer Hinsicht sowie in Bezug auf Ver- und Entsorgung erschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des zentralen Netzes erfolgen.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Westmecklenburger Energieversorgungs AG.

Abwasserableitung

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Schmutzwasser

Bis zum Anschluß des Standortes an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage ist eine Übergangslösung erforderlich. Für den geplanten Wohnungsbaustandort ist eine Kompaktkläranlage mit Anschluß an den vorhandenen Graben geplant.

Straßen und Wege

Das geplante Wohngebiet wird über die Rosenstraße und Am Brink verkehrstechnisch erschlossen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Planstraßen, die als Mischverkehrsflächen festgesetzt wurden. Unter Zugrundelegung einer Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h und vorherrschender Erschließungsfunktion werden die innenliegenden Gebiete ringartig erschlossen, so daß keine flächenbeanspruchenden Wendeanlagen erforderlich werden.

In Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt wird das Wohngebiet als 30 km Zone ausgewiesen. Der ruhende Verkehr soll vorrangig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

4.3 Schall- und Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund des angrenzenden UFAT-Ausbildungswerkes e.V. und eventueller Beeinträchtigungen, wurden Erfordernisse für den Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes im Hinblick auf die zulässigen Werte nach DIN 18005 gesehen.

Für -Allgemeine Wohngebiete- sind nach DIN 18005 Teil 1 Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht einzuhalten.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde eine Schallimmissionsberechnung vorgenommen. Danach können die Orientierungswerte nach DIN eingehalten werden.

Um jede mögliche Belastung durch das Ausbildungswerk auszuschließen und die direkte Sichtverbindung zu unterbrechen, wird zwischen Wohngebiet und dem Freigelände der Ausbildungsstätte ein Erdwall angelegt.

5. Maßnahmen zum Schutz- und zur Pflege von Natur und Landschaft

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Natur. Besonders die Versiegelung der Flächen stellt einen bedeutenden Eingriff dar.

Deshalb sind Gehwege und Straßen mit Pflaster zu befestigen.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 bewußt gering gehalten.

Die Bäume und Sträucher auf den ehemaligen Weg, Flurstück 8/9, sind zu erhalten.

Diese Fläche, sowie die angrenzenden neuen Grünflächen werden bei der Flächenbilanz berücksichtigt.

Die als Ausgleichsleistungen für die entstehende Versiegelung festgesetzten Pflanzungen, müssen mit Pflanzen nach den Gütebestimmungen deutscher Baumschulen vorgenommen werden.

An der Zufahrtsstraße aus südlicher Richtung, werden kleinkronige Laubbäume als Straßenbegleitgrün gepflanzt. Diese können bei den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht angerechnet werden. Für Ausgleichsmaßnahmen wird der westlich des Plangebietes angelegte Pflanzstreifen verwendet. Hier sind einheimische Laubgehölze, entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzstreifens sind einzelne Sandbirken, Stieleichen, Vogelbeeren und Ebereschen zu pflanzen und durch Dreiböcke zu sichern. Bei den Strauchpflanzungen sind die einzelnen Arten in 5er-Gruppen zu mischen, so daß eine vielfältige Hecke entsteht.

6. Sonstiges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 5,9 ha.

Die Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Grundstücksflächen	28900 m ²
Verkehrsflächen	8000 m ²
öffentliches Grün	9400 m ²
Flächen für Abwasser	2300 m ²
Sondergebiet	10600 m ²
	59200 m ²

Geplant sind 50 Parzellen, die durchschnittliche Größe je Parzelle beträgt 557 m².

Pflanzliste

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Bäume

Sandbirke (*Betula pendula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Bürgermeister



Geändert gemäß Bescheid
vom 09. Januar 1996

M - Maßgabe

A - Auflage

gez. Bürgermeister
Haufschild



