

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES 1-1995 „SIEDLUNG GELLENDINER WEG“
IN ANKLAM**

Auftraggeber: Hansestadt Anklam
 Bauamt
 Burgstraße 15
 17389 Anklam

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
 August-Bebel-Straße 29
 17389 Anklam

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag
 Architektenkammer M-V

 Dipl.-Ing. Monique Redies
 (Umweltbericht)

Mitarbeit: Anke Wendt

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 0 Vorbemerkungen
- 1 Rechtsgrundlagen/Plangrundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Plangrundlagen
- 2 Anlass der Planung
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderungen des Bebauungsplanes
 - 2.3 Begründung der Änderungen
 - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich
- 4 Vorhandene Situation
 - 4.1 Bauliche Nutzung und Charakter der Siedlung
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
 - 4.3.1 Vorhandene Situation des Orts- und Landschaftsbildes
 - 4.3.2 Veränderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 5 Planinhalte
 - 5.1 Nutzungen
 - 5.2 Bebauung und städtebauliches Konzept
 - 5.2.1 Grundflächenzahl Hauptanlagen
 - 5.2.2 Geschossigkeit Hauptanlagen
 - 5.2.3 Gebäudehöhe Hauptanlagen
 - 5.2.4 Bauweise
 - 5.2.5 Stellung der Hauptgebäude
 - 5.2.6 Grundflächenzahl Anbauten, Loggien, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports
 - 5.2.7 Ausbildung von Anbauten, Loggien, Balkonen
 - 5.2.8 Gebäudehöhe Nebenanlagen, Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen
 - 5.2.9 Stellung von Anbauten, Balkonen, Loggien, Terrassen
 - 5.2.10 Stellung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Carports
 - 5.2.11 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.2.12 Einfriedungen, Sichtschutz, Geländeausgleich und Flächenversiegelung
 - 5.2.13 Ordnungswidrigkeiten
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Grünordnung
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

- 1 Einleitung
- 1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes

- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.1 Bestandsaufnahme
- 2.2 Prognose
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidbaren Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

- 3 Angewandte Verfahren zur Umweltprüfung
- 4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt
- 5 Zusammenfassung

TEIL 3 – PLANUNTERLAGE

bestehend aus

- Teil A – Planzeichnung
- Teil B – Festsetzung durch Text

0 Vorbemerkungen

In der Begründung wurden die Aussagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg“ zu Grunde gelegt. Die Änderungen, die gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 1-1995 eingearbeitet wurden, sind ausführlich dargestellt und begründet worden.

Diese Textstellen sind in der Begründung kursiv gedruckt. Damit ist die Erkennbarkeit der Änderungen, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen wurden, gegeben.

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1 Rechtsgrundlagen/Plangrundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage der nachfolgenden Vorschriften aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316);*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);*
- *Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102);*
- *Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVOBl. M-V S. 640);*
- *Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503);*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818);*
- *Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1; GS Mecklenburg-Vorpommern G1 Nr. 791-5); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. Juli 2005 (GVOBl. M-V S. 326)*

1.2 Plangrundlagen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Planunterlagen verwendet:

- *Flurkarte der Gemarkung Anklam, Flur 10, Oktober 2005*
- *Bebauungsplan 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg“ (Fassung 1998)*
- *Auszug Landschaftspflegerischer Grünordnungsplan (Dezember 1991)*
- *Genehmigungsplanung Ausbau Gellendiner Weg in der Stadt Anklam (Unterlage des Planungsbüros REKONSTRA aus dem Jahr 2004)*

Weitere Grundlagen bilden die Gestaltungssatzung „Siedlung Gellendiner Weg“, die seit dem 03.10.2001 rechtswirksam ist, und die Erhaltungssatzung „Siedlung Gellendiner Weg“, die seit dem 28.01.1994 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Nach § 1 des Baugesetzbuches hat der Bebauungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Durch rechtsverbindliche Festsetzungen ist eine städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ wurde planmäßig angelegt. Ihre klare Ordnung und Gliederung, eine einheitliche Bebauung der städtebaulichen Räume und die starke Durchgrünung charakterisieren den hervorragenden Wohnwert der Siedlung.

Da die Siedlung eine wertvolle städtebauliche Anlage darstellt, soll diese in ihren gestalterischen Grundzügen und Strukturen erhalten werden. Eine weitere Entwicklung unter zeitgemäßen Gesichtspunkten soll ermöglicht werden.

Die Stadtvertreter der Hansestadt Anklam sehen die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als erforderlich an. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, die aus anderen gesetzlichen Grundlagen wie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, der Gestaltungssatzung und der Erhaltungssatzung abgeleitet wurden. Es sind inzwischen Änderungen eingetreten, die es erfordern, die Festsetzungen hinsichtlich ihres Regelungscharakters zu überprüfen, ggf. zu verändern oder bei Beibehaltung eine Begründung aus stadtplanerischer Sicht zu formulieren.

Eine grundsätzliche Überprüfung der Festsetzungen wird für notwendig erachtet, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weiter festzuschreiben zu können.

Im Rahmen der Überarbeitung sind ergänzende Festsetzungen aufzunehmen, um die Struktur der Siedlung hinsichtlich der Höhenausdehnung von baulichen Anlagen zu sichern.

In der Siedlung Gellendiner Weg sind weitere planrelevante Änderungen eingetreten, die eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes erfordern.

Durch die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam wurde am 30.08.2001 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg“ in Anklam gefasst.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg“ in Anklam.

2.2 Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes treten in verschiedenen Bereichen auf. Es gibt Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Stellung der baulichen Anlagen, zu Straßenbreiten, Stellplätzen, Geh- und Radwegen und zu Grünordnungsmaßnahmen.

Die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu geordnet und formuliert.

Es werden zahlreiche redaktionelle Änderungen eingearbeitet.

Die Hansestadt Anklam hat für die Siedlung Gellendiner Weg eine Gestaltungssatzung erlassen, die in der derzeit gültigen Fassung seit dem 03.10.2001 rechtswirksam ist. Diese Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde wurden die Festsetzungen durch Text im Teil B des geltenden Bebauungsplanes redaktionell überarbeitet und entbehrliche Festsetzungen im Sinne der Rechtseindeutigkeit gestrichen.

Nachfolgend sind die Änderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan im Einzelnen aufgeführt:

- Änderungen zur Art der baulichen Nutzung

- Das Grundstück im Bereich der Einmündung Gellendiner Weg/Pasewalker Allee (Gebäude mit Filiale eines Kreditinstitutes) wird in WA (Allgemeines Wohngebiet) eingeordnet.

- Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

- Im Bereich des Gellendiner Weges 13 wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 erhöht.
- Die Tiefe von Anbauten, Loggien, Balkonen und Terrassen wird von 3,00 m auf 3,50 m verändert.
- Zwischen Gellendiner Weg 18 a und Gellendiner Weg 16 (ehemalige Verkaufsstelle) wird eine Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen eingetragen.
- Die Abgrenzungslinie zwischen den Bereichen Fritz-Reuter-Straße 2 d und 3 a entfällt.
- Die Abgrenzungslinien zwischen den Bereichen Gellendiner Weg 6 d/8 a und Gellendiner Weg 11 d/12 a entfallen.
- Im Bebauungsplan schräg verlaufende Baugrenzen wurden in der 1. Änderung begradigt, wie zum Beispiel im Bereich der Heinrich-Heine-Straße 1 a bis 1 f, 2 a bis 2 f, 3 a bis 3 f, Dr.-Külz-Straße 8 a bis 8 d, Dr.-Külz-Straße 18 a bis 18 d, 19 a bis 19 h, Gellendiner Weg 16 d, 21 i bis 21 j, Tuchowstraße 2 a bis 2 d, 3 a bis 3 d.
- In die Nutzungsschablonen werden die zulässigen Traufhöhen der Hauptgebäude unter Bezugnahme auf die Verkehrsfläche aufgenommen und festgeschrieben.
- Die Baugrenze im Gellendiner Weg 15 wird von der im Bebauungsplan vorgesehenen Anordnung für ein Gebäude auf die vorhandenen zwei Gebäude festgeschrieben.
- Die Grundfläche auf den Flurstücken 166/16 und 217/20 wird für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätzen Nr. 2 mit 230 m² Grundfläche festgesetzt.
- Die Grundfläche auf den Flurstücken 167/6 und 217/32 wird für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätzen Nr. 3 mit 170 m² Grundfläche festgesetzt.

- Änderungen zu Baufeldern für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

- Im Gellendiner Weg 15 wird das Baufeld für die Nebenanlagen hinter das Gebäude verlegt.
- Das Baufeld für Nebenanlagen Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze Nr. 4 im Bereich des Gellendiner Weges 15 auf Flurstück 140/35 im südlichen Bereich entfällt.
- Das Baufeld für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen für die Heinrich-Heine-Straße 3 a bis 3 f wird nur noch für Nebenanlagen ausgewiesen.
- Im Gellendiner Weg 18 a wird das Baufeld für Nebenanlagen vergrößert.
- Im Gellendiner Weg 15 c und 15 d wird jeweils ein Baufeld für Nebenanlagen eingeordnet.
- In der Goethestraße 1 a wird das Baufeld für Nebenanlagen verlagert.
- In der Goethestraße 7 b erfolgt eine Baufeldeinordnung für Nebenanlagen.
- In der Dr.-Külz-Straße 15 a bis 15 d werden Baufeldänderungen für Nebenanlagen vorgenommen.
- In der Dr.-Külz-Straße 9 d werden Veränderungen an den Baufeldern für Nebenanlagen vorgenommen.
- In der Dr.-Külz-Straße 1 a erfolgt eine Änderung des Baufeldes für die Nebenanlagen.
- In der Dr.-Külz-Straße 2 e erfolgt eine Einordnung eines Baufeldes für Nebenanlagen, hier Carport.
- In der Tuchowstraße 1 a wird das Baufeld für Nebenanlagen um 2,00 m in westliche Richtung vergrößert.
- In der Tuchowstraße 1 b und 2 a erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes für Nebenanlagen.
- Der Wertstoffcontainerstandplatz wird im Gellendiner Weg neben dem Trafo (gegenüber Nr. 5 a bis 5 d) zentralisiert und für diesen Zweck im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

- Änderungen zu Straßenbreiten, Stellplätzen, Gehwegen, Radwegen, verkehrsberuhigten Bereichen und Bushaltestellen

- Die Straßenbreite des Gellendiner Weges wurde von 6,47 m Breite auf 6,00 m gemäß der vorliegenden Straßenbauplanung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verändert.
- Im Fahrbahnbereich des westlichen Teilstückes des Gellendiner Weges werden, bedingt durch die vorhandenen Bäume, die direkt am Straßenrand stehen, Einengungen auf 4,75 m Breite vorgenommen.
- Eine Überprüfung der in den Straßenschnitten angegebenen Straßenbreiten wurde vorgenommen. Unter Berücksichtigung der straßenbautechnischen Erfordernisse wurden die Straßenbreiten in der Dr.-Külz-Straße und der Goethestraße von 5,45 m und 5,30 m auf 5,00 m Breite geändert.

- Im Bereich des Gellendiner Weges 20 bis 22 werden Stellflächen als Längsparker eingeordnet.
- In der Goethe- und Schillerstraße werden jeweils Stellflächen für Längsparker anstelle der 90°-Aufstellung zum Parken vorgesehen.
- Weitere Stellplätze für PKW werden vor der Filiale des Kreditinstitutes eingeordnet. Grundlage bildet die vorliegende Straßenbauplanung.
- Die im Bebauungsplan vorgesehene verkehrsberuhigte Fläche im Bereich Gellendiner Weg 3 a bis 3 f wird geändert. In diesem Bereich werden Fahrbahn, Grünstreifen und Fußweg ausgebildet.
- Stellplätze werden im Bereich des Angers Gellendiner Weg (nördliche Seite) angelegt.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze als Senkrechtaufstellung im Bereich Gellendiner Weg 1 b werden geändert und als Längsparker vorgesehen.
- Auf Flurstück 137/7 werden im Bereich Dr.-Külz-Straße/Gellendiner Weg Stellflächen vorgesehen. Der Gehweg des Gellendiner Weges wird auf Flurstück 137/7 bis zur Dr.-Külz-Straße fortgeführt.
- Der Weg hinter der Fritz-Reuter-Straße parallel zur Pasewalker Allee wird nicht mehr nur als Fußweg ausgewiesen, sondern als verkehrsberuhigt dargestellt. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge wird im südlichen Abschnitt dieses Erschließungsweges auf Flurstück 156/2 vorgesehen.
- Der Weg im nördlichen Bereich hinter der Tuchowstraße 3 d wird als verkehrsberuhigter Weg bis zur Einmündung auf den Parkplatz an der Pasewalker Allee eingeordnet.
- Der ehemals als Rad-/Fußweg vorgesehene Weg im Bereich der Bahntrasse wird geändert. Die Nutzung wird als touristische Kleinbahn vorgesehen.
- Gehwegausbildungen werden in den Straßenabschnitten
 - Einmündung Gellendiner Weg/Dr.-Külz-Straße bis zur Goethestraße
 - Goethestraße westlich bis Goethestraße Nr. 7 a und Beibehaltung des Bestandes im Bereich der Bushaltestelle
 - Goethestraße östlich
 - Dr.-Külz-Straße nördlich zwischen Goethestraße und Schillerstraße
 - Dr.-Külz-Straße östlich Nr. 9 a bis c
 - Schillerstraße östlich
 - Dr.-Külz-Straße nördlich zwischen Schillerstraße und Dr.-Külz-Straße
 - Dr.-Külz-Straße östlich Nr. 1 bis 3festgesetzt.
- Die Bushaltestellen im Gellendiner Weg im östlichen Plangebiet werden in die Planzeichnung aufgenommen.
- In der Planzeichnung (Teil A) werden die vorhandenen Grundstückszufahrten gekennzeichnet.

- Änderungen zu Grünordnungsmaßnahmen

- Im Bereich der Filiale eines Kreditinstitutes wird die Grünfläche mit dem vorhandenen Baum als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die geplante Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Tuchowstraße 3 a und 2 d entfällt.
- Die geplante Anpflanzung von Bäumen im Bereich Dr.-Külz-Straße 5 d/7 a, 18 d/19 a und 16 j/17 a entfällt.
- Die geplante Anpflanzung von einem Baum im Bereich Dr.-Külz-Straße 10 d entfällt.
- Die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen im Bereich Gellendiner Weg 9 a/7 f und 8 d/10 a entfällt.
- Das Grün auf dem Flurstück 168/22 wird nicht mehr als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- Auf Flurstück 140/35 (teilweise) wird im südlichen Teil des Flurstücks und größtenteils auf Flurstück 138/67 eine öffentliche Grünfläche angelegt.
- Im Gellendiner Weg 9 d ist ein Standort für Nebenanlagen vorgesehen, so dass die geplante Anpflanzung von Bäumen nicht möglich ist.
- Im Gellendiner Weg ist die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Angers vorgesehen.

- Änderungen zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Das Geh- und Fahrrecht Nr. 7 wird verändert. Es gilt nur für die Bewohner Dr.-Külz-Straße 2 a bis 2 e.
- Das Geh- und Fahrrecht Nr. 12 wird geändert. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der E.ON edis AG entfällt.
- Das Geh- und Fahrrecht Nr. 9 und Nr. 18 entfallen.
- Die Bezeichnungen für den Energieversorger EMO und den Gasversorger OMG werden auf die Firmenbezeichnung E.ON edis AG geändert.

- Sonstige Änderungen

- Verzicht auf die Darstellung von Einfriedungen

2.3 Begründung der Änderungen

Die Änderungen sind zum großen Teil aus städtebaulichen Aspekten zu begründen. Im Interesse der Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlung werden die Veränderungen angestrebt. Sie stehen im Einklang mit dem Ziel des Bebauungsplanes.

Um eine einheitliche Gebietsstruktur im allgemeinen Wohngebiet umsetzen zu können, wurde auch das Gebäude im Bereich der Einmündung Gellendiner Weg/Pasewalker Allee in allgemeines Wohngebiet (WA) eingeordnet. Die ansässige Verwaltung ist erlaubt und ordnet sich in das Gebiet ein.

Die Grundflächenzahl im Bereich des Gellendiner Weges 13 wird auf 0,45 erhöht. Damit erfolgt eine Anpassung an die benachbarten Gebiete, in denen die GRZ bei 0,45 bzw. 0,5 liegt. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Bezugsgrundstücke eine Erhöhung erfordern. Auf Grund der Gleichheit des Gebietscharakters sollen die Grundstücke hinsichtlich der Ausnutzungsmöglichkeiten mit den Nachbargrundstücken gleichgestellt werden.

Die Tiefe von Anbauten, Loggien, Balkonen und Terrassen wird auf 3,50 m verändert, um im Bedarfsfall und dort, wo die Platzverhältnisse dies ermöglichen, eine maximale Anbaumöglichkeit zu gestatten. Da die zulässigen Längen und Tiefen die Außenmaße darstellen, erfolgte die Erweiterung des Tiefenmaßes zu Gunsten der Bewohner, um besonders bei Anbauten Räume von ca. 12 m² Größe zu ermöglichen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan schräg dargestellte Baugrenzen wurden in den bereits vorgeannten Bereichen begradigt, um realisierbare Anbaumöglichkeiten zu schaffen. Alle Fragen, die mit dem Eigentum im Zusammenhang stehen, sind dabei vorher zu klären und eventuell notwendige neue Vermessungen der Grundstücke sollten bis in eine Tiefe von 3,50 m unmittelbar ab der hinteren Gebäudekante erfolgen.

Die festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen um die Bestandsgebäude sind von den genannten Begradigungen nicht betroffen.

Auf den Flurstücken 166/16 und 217/20 sowie auf den Flurstücken 167/6 und 217/32 wurden die zu bebauenden/zu befestigenden Grundflächen begrenzt. Ausgehend von der Tatsache, dass die Siedlung bereits in den 1930er Jahren entstanden ist und die Verkehrs- und Stellplatzflächen in dieser Zeit noch nicht die heutige Bedeutung hatten, bestehen in der Siedlung für die Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen insgesamt beengte Verhältnisse. Die genannten Flurstücke sind bereits im geltenden Bebauungsplan als Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, allerdings mit zulässigen GRZ von 0,35 und 0,4. Die angegebene zu bebauende Grundfläche soll die Errichtung der vorgesehenen Stellplatzanlagen im städtebaulich geordnetem Rahmen gewährleisten. Die genannten Flurstücke werden mittels Abgrenzungslinie von den benachbarten Nutzungen getrennt.

Die Abgrenzungslinien zwischen den Bereichen Gellendiner Weg 6 d und 8 a und Gellendiner Weg 11 d und 12 a sowie zwischen den Bereich Fritz-Reuter-Straße 2 d und 3 a entfallen, weil die jeweils benachbarten Gebiete den gleichen Gebietscharakter aufweisen. Die Nutzungsschablonen und die Dachformen sind identisch.

Es sind keine Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der genannten Baugebiete vorhanden.

Zwischen Gellendiner Weg 18 a und Gellendiner Weg 15 wurde die Abgrenzungslinie eingetragen, weil die Grundflächenzahlen der benachbarten Gebiete Unterschiede aufweisen.

In die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung werden die zulässigen Traufhöhen unter Angabe des jeweiligen Bezugspunktes (Art der Verkehrsfläche) aufgenommen und festgesetzt. Damit wird die Höhenausdehnung der baulichen Anlagen in der Siedlung begrenzt. Die städtebauliche Struktur des Gebietes wird gemäß planerischer Zielstellung des Bebauungsplanes sichergestellt.

Im Gellendiner Weg 15 wird die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze verändert. Die Baugrenzen werden auf die zwei vorhandenen Gebäude (Gellendiner Weg 15 und 16) festgesetzt. Die städtebaulich vorhandene Struktur wird damit festgeschrieben. Die in der Nutzungsschablone zulässige offene Bauweise wird durch die Festlegung der Baugrenzen unterstützt und steht mit der Festsetzung im Einklang.

Zur Stellung baulicher Anlagen wurden zahlreiche Veränderungen vorgenommen. Das betrifft die Anordnung von Nebenanlagen in verschiedenen Bereichen des Plangebietes.

Das Baufeld für Nebenanlagen, Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze Nr. 4 im Bereich des Gellendiner Weges 15 auf Flurstück 140/35 im südlichen Teil entfällt. Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist nicht gewährleistet. Der als Fußgängerweg ausgewiesene Stichweg ist in der vorhandenen Breite zu schmal und kann nicht befahren werden. Grundstücksankäufe zur Sicherstellung einer Verkehrserschließung sind seitens der Stadt Anklam nicht beabsichtigt.

Eine Zufahrt zum Flurstück 140/35 ist auch von der Heinrich-Heine-Straße aus auf Grund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. Der Teilbereich des Flurstücks 140/35 wird aus den vorgenannten Gründen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Durchgrünung der Siedlung wird damit unterstützt.

Im Gellendiner Weg 15 wird die zum Grundstück zugehörige Fläche für Nebenanlagen hinter dem Gebäude Gellendiner Weg 15 angeordnet. Damit wird das Ordnungsprinzip der benachbarten Grundstücke aufgenommen.

Das vorhandene Baufeld für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zu den Grundstücken der Heinrich-Heine-Straße 3 a bis 3 f wird nur noch für Nebenanlagen ausgewiesen. Auf Grund der nicht vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten, wie bereits erläutert, können Stellplätze und Garagen nicht errichtet werden.

Im Gellendiner Weg 18 a wird die vorgesehene Fläche für Nebenanlagen erweitert. Die geordnete Vergrößerung der Fläche für Nebenanlagen liegt im städtebaulich vertretbaren Rahmen. Mit der Flächenausweisung wird das vorgesehene Ordnungsprinzip beibehalten.

Auf dem Grundstück Gellendiner Weg 15 c wird das vorhandene schmale Baufeld für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze vergrößert und über die gesamte Grundstücksbreite eingetragen. Damit wird auch die Errichtung einer Garage ermöglicht. Das Ordnungsprinzip der benachbarten Grundstücke wird aufgenommen.

Auf dem Grundstück Gellendiner Weg 15 d wird ein Baufeld für Garage, Stellplatz oder Nebenanlagen eingeordnet. Vorher war für den Eigentümer dieses Grundstücks die Möglichkeit der Errichtung einer Garage, eines Stellplatzes oder einer Nebenanlage nicht gegeben.

Auf Grund eines vorliegenden Antrages für die Goethestraße 7 b wird die ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen erweitert und im Bereich der als Freifläche vorgesehenen Fläche eingeordnet. Mit der vorgegebenen Ordnung wird Wildwuchs vorgebeugt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung verfolgt. Auf Grund der Randlage des Grundstücks kann die zusätzliche Fläche für Nebenanlagen gut eingeordnet werden.

In der Goethestraße 1 a wird die vorgesehene Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen neu geordnet und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Eine Zustimmung für die Grundstückszufahrt vom Gellendiner Weg aus wurde bereits im Jahr 1999 erteilt. Die Nebenfläche wird nicht direkt am Erschließungsweg angeordnet, sondern um ca. 8 m in westliche Richtung verschoben. Die vorgesehene Anordnung ist auf Grund der Randlage städtebaulich vertretbar.

In der Dr.-Külz-Straße erfolgen Baufeldänderungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze in Nr. 15 a bis d, Nr. 9 d und 1 a.

In der Dr.-Külz-Straße 15 a ist im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vorgesehen. Auf dem Grundstück ist bereits eine Garage vorhanden. Es soll eine weitere Anlage errichtet werden. Der Bedarf für das Grundstück besteht. Die vorgesehene Fläche wird weiter südlich eingeordnet. Damit wird die notwendige Erschließung gesichert. Freiräume zum vorhandenen Anbau werden gewährleistet.

Auf dem Grundstück Dr.-Külz-Straße 15 d wird die vorgesehene Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen verschoben. Die Fläche wird in südliche Richtung verlagert, so dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen künftig in Verlängerung der Flächen der Dr.-Külz-Straße 16 vorgesehen sind.

Das Baufeld für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken Dr.-Külz-Straße 15 b, 15 c wird in südliche Richtung verschoben.

Das Baufeld für Nebenanlagen in der Dr.-Külz-Straße 9 d wird auf Flurstück 161/8 erweitert. Damit ist dem Eigentümer freigestellt, an welcher Stelle innerhalb des Baufeldes Garage oder Carport errichtet werden. Mit der ausgewiesenen Baufeldfläche für die Nebenanlagen wird die geordnete Entwicklung der Siedlung unterstützt.

Für die Dr.-Külz-Straße 1 a liegt der Stadt Anklam ein Antrag auf Änderung des Baufeldes für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vor. Das Baufeld wird an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Erschließung ist über die Dr.-Külz-Straße gesichert. Auf das derzeit angeordnete Baufeld an der östlichen Grundstücksgrenze wird dafür verzichtet.

Für die Dr.-Külz-Straße 2 e liegt ein Antrag auf Errichtung eines Carports außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vor. Der gewünschte Standort liegt auf einer mit Geh- und Fahrrecht belasteten Fläche. Diese Wegerechte sind im Bereich der Dr.-Külz-Straße 2 e nicht mehr relevant, da die Zuwegung an der Grundstücksgrenze 2 e endet. Aus diesem Grund wird die ausgewiesene Baufeldfläche für Nebenanlagen in nördliche Richtung erweitert.

In der Tuchowstraße 1 a wird das Baufeld für Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen um 2,00 m in westliche Richtung vergrößert. Damit wird gewährleistet, dass die erforderliche Länge von 3,00 m vor einer Garage freigehalten werden kann.

In der Tuchowstraße 1 b und 2 a erfolgt ebenfalls eine Vergrößerung des jeweiligen Baufeldes für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen. Dem bereits ausgebildeten Ordnungsprinzip folgend, wird eine Baufeldvergrößerung in der Form vorgenommen, wie sie die rechts und links angrenzenden Grundstücke aufweisen. Die Baufelder für Nebenanlagen werden bis an die jeweilige Grundstücksgrenze Tuchowstraße 1 b und 2 a vorgesehen.

Als Standplatz für Wertstoffcontainer wird im Gellendiner Weg neben dem vorhandenen Trafo (gegenüber Gellendiner Weg 5 a bis 5 d) eine Fläche festgesetzt, die im Bereich der öffentlichen Grünfläche liegt. Diese Fläche ist innerhalb der Siedlung zentral gelegen und gut erreichbar. Die übrigen vorhandenen Containerstandorte sollen dafür aufgegeben werden. Zwei Stellplätze in diesem Bereich sind für das gefahrlose Entsorgen der Wertstoffe vorgesehen.

Diverse Veränderungen wurden hinsichtlich der Straßenbreiten, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie von verkehrsberuhigten Bereichen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Gellendiner Weg als HAUPTerschließungsstraße der Siedlung wurde auf 6,00 m Straßenbreite gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit 6,47 m Straßenbreite verändert. Die frei werdende Breite von 0,47 m geht in die Straßennebenanlagen wie Gehweg und Grünflächen ein. Die Änderung der Straßenbreite erfolgt auf Grund der vorliegenden Straßenplanung für den Gellendiner Weg (Genehmigungsplanung Ausbau Gellendiner Weg). Mit 6,00 m Straßenbreite ist eine funktionstüchtige und für die Erschließung des Wohngebietes ausreichende Straßenbreite eingeordnet worden. Im Fahrbahnbereich des westlichen Teilstücks des Gellendiner Weges erfolgen Einengungen auf 4,75 m Breite. Diese Einengungen werden durch den Erhalt der direkt am Straßenrand stehenden Bäume bedingt.

In einem Ortstermin wurde mit dem Verantwortlichen des Sachgebietes Brandschutz im Landkreis Ostvorpommern die örtliche Situation in Augenschein genommen und die vorliegende Genehmigungsplanung für den Gellendiner Weg herangezogen. Die vorgesehene Aufstellfläche für Längsparker ist im Bereich des Gellendiner Weges 18 im Bereich des zu erhaltenden Baumes von Parkständen jeweils 20 m in nördliche und südliche Richtung freizuhalten. Damit wird gesichert, dass Feuerwehr und Rettungsdienst eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden haben sowie Beeinträchtigungen durch eventuell parkende Fahrzeuge auszuschließen sind. Eine entsprechende Beschilderung nach der Bauausführung für das Freihalten der Flächen für Fahrzeuge der Feuerwehr ist vorzunehmen.

Die Einengungen tragen zu einer gewissen Verkehrsberuhigung bei. Der laufende PKW/PKW-Verkehr wird nicht beeinträchtigt. Im Begegnungsfall Bus/PKW und Bus/Bus ist entsprechende Vorfahrt zu gewähren.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Stellflächen in der Goethe- und Schillerstraße als Längsparker vorgesehen. Die geplante Straßenbreite von 5,00 m gewährleistet die notwendigen Radien und die erforderliche Fahrgassenbreite für eine Aufstellung von 90° zur Fahrbahn nicht.

Im Bereich Gellendiner Weg 20 bis 22 werden in der 1. Änderung zusätzliche Stellplätze als Längsparker eingeordnet. In diesem Bereich herrscht eine größere Wohndichte vor. Die zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen die geordnete Schaffung von Stellflächen, der im Bebauungsplan mit der Festsetzung Rechnung getragen wird.

Für eine geordnete Verkehrsplanung und Schaffung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr werden im Eingangsbereich der Siedlung am Gebäude des Kreditinstituts Stellplätze festgesetzt.

Die Ausweisung der Stellplätze vor dem Gebäude Gellendiner Weg 1 b wird von Senkrechtaufstellung in Längsparker verändert, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken zu ermöglichen.

Ein Teil der Grünfläche (Anger) im östlichen Gellendiner Weg wird für Stellflächen vorgesehen. Damit soll vor allem der Bedarf im Bereich des Einkaufsmarktes und des Bäckers als Grundversorger gedeckt werden.

Die vormals im Bereich des Gellendiner Weges 3 a bis f verkehrsberuhigt dargestellte Fläche wird in Fahrbahn, Grünstreifen und Fußweg festgesetzt. Damit soll eine hohe Verkehrssicherheit für Fahrzeugführer und Fußgänger erreicht und gesichert werden.

Um auch im Kreuzungsbereich Gellendiner Weg/Dr.-Külz-Straße eine planmäßige und geordnete Entwicklung des ruhenden Verkehrs sicher zu stellen, werden Stellplätze und Fußweg festgesetzt.

Die Gehwegausbildungen in den bereits genannten Straßenabschnitten (siehe Seite 9) werden festgesetzt. Auf Grund der heutigen Verkehrsdichte können die bestehenden Mischverkehrsflächen nicht aufrecht erhalten werden. Neben der Straßenverkehrsfläche sind Fußwege zu schaffen, um Fußgänger und Straßenverkehr zu trennen. Damit soll für alle Verkehrsteilnehmer eine hohe Sicherheit erreicht werden.

Der Stichweg hinter der Fritz-Reuter-Straße wird nicht mehr nur als Fußweg ausgewiesen, sondern als verkehrsberuhigt. Eine Nutzung nur als Fußweg ist in der Praxis nicht umsetzbar. Der Weg dient auch für die Erschließung der Nebenanlagen der Grundstücke Fritz-Reuter-Straße 1 a bis 3 d und Gellendiner Weg 2 a bis 2 d. Da der Erschließungsweg befahren wird, wird im südlichen Abschnitt eine Wendemöglichkeit auf dem Flurstück 156/2 vorgesehen. Das ist aus verkehrsorganisatorischer Sicht erforderlich und dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

Der Weg im nördlichen Bereich neben der Tuchowstraße 3 d wird als verkehrsberuhigt bis zur Einmündung auf den Parkplatz an der Pasewalker Allee eingeordnet. Damit wird der westlich verlaufende Erschließungsweg durchgängig als verkehrsberuhigt im Bebauungsplan ausgewiesen.

Der ehemals als Rad-/Fußweg vorgesehene Weg im Bereich der Bahntrasse wird verändert. Gemäß dem Wunsch der Stadt Anklam soll die vorhandene Trasse als touristische Kleinbahn ausgebaut und entwickelt werden. Aktive Unternehmer der Stadt Anklam in Verbindung mit den politischen Gremien sehen darin die Möglichkeit, ein attraktives touristisches Angebot für die Stadt Anklam zu schaffen. Die notwendigen Beschlüsse durch die Stadtvertretung sind dazu noch zu fassen.

Zur Darstellung des öffentlichen Personenverkehrs werden die vorhandenen Bushaltestellen im östlichen Gellendiner Weg in die Planzeichnung aufgenommen. Damit wird der öffentliche Personenverkehr in der Siedlung umfassend dargestellt.

Die Änderungen zu den Grünordnungsmaßnahmen nehmen nur einen geringen Umfang ein. Sie lassen sich vor allem durch Änderungen an baulichen Anlagen, Straßenneugestaltungen oder mit der Bestandssituation begründen.

Die geplanten Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Tuchowstraße 3 a und 2 d, in der Dr.-Külz-Straße 5 d/7 a, 18 d und 19 a sowie 16 j und 17 a entfallen, weil Zufahrten in diesen Bereichen vorhanden sind. Die vorgesehene Anpflanzung eines Baumes in der Dr.-Külz-Straße 10 d kann nicht vorgesehen werden, weil hier bereits die Anpflanzung einer kleinen Baumgruppe vorgenommen wurde.

Die vorgesehene Anpflanzung je eines Baumes im Bereich des Gellendiner Weges 9 a/7 f und des Gellendiner Weges 8 d/ 10 a wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert. Diese Standorte sind nicht mehr zur Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. In den genannten Bereichen sind jeweils Zufahrten vorhanden. Platz für Baumpflanzungen ist nicht mehr gegeben.

Im Gellendiner Weg 9 d ist die geplante Baumpflanzung nicht möglich, weil im vorgesehenen Bereich eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen ist, die für die vorgesehene Nutzung freigehalten werden soll.

Das Grün auf Flurstück 168/22 wird nicht mehr als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da es sich um ein privates Grundstück handelt.

Im Bereich des Gebäudes der Filiale eines Kreditinstitutes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um das vorhandene Grün zu erhalten und festzuschreiben.

Im Bereich des Gellendiner Weges wird im Rahmen der Neugestaltung des Straßenzuges auch die öffentliche Grünfläche (Anger) neu geformt. Eine Aufwertung dieser öffentlichen Grünfläche ist durch das Anpflanzen von Laubbäumen vorgesehen. Aus stadtplanerischer Sicht erhält die vorhandene Platzsituation ein neues Erscheinungsbild, das die Eingangssituation in die Siedlung aufwertet und attraktiver gestaltet.

Im Bereich des Gellendiner Weges 15 wird das südliche Teilstück des Flurstückes 140/35 teilweise und größtenteils das Flurstück 138/67 teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung als Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze kann nicht realisiert werden, weil eine Zufahrt in ausreichender Breite nicht vorhanden ist und nicht hergestellt werden kann. Weitere Flächenversiegelungen werden vermieden. Für die Einwohner der Siedlung entsteht eine weitere grüne Insel mit Auflockerung der Struktur. Die öffentliche Grünfläche unterstützt den Charakter der guten Durchgrünung des Gebietes.

Die Veränderungen zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden zum Beispiel durch Änderungen des Eigentums hervorgerufen.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 7 für die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 2 a bis f wird verändert und ist nur noch für die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 2 a bis e zutreffend. Die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 2 f haben von der Dr.-Külz-Straße den direkten Zugang zur rückwärtigen Grundstücksfläche, so dass die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 2 a bis e das Fahrrecht für Nr. 2 f nicht mehr zu gewähren brauchen.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 9 für die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 5 d und 7 a wird nicht mehr in Anspruch genommen, da die Bewohner jeweils eine separate Zufahrt zu den Grundstücken Dr.-Külz-Straße 5 d und 7 a besitzen.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 12 wird geändert. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der E.ON edis AG entfällt, da in diesem Bereich keine Leitungen der E.ON edis AG mehr vorhanden sind. Bestehen bleibt daher nur das Geh- und Fahrrecht für die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 10 a bis d und 11 a, b.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 18 für die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 18 d und 19 a bis g entfällt, da alle Bewohner Eigentümer des Flurstückes sind.

Die Bezeichnungen für den Energieversorger EMO und den Gasversorger OMG werden auf Grund veränderter Firmenbezeichnung in E.ON edis AG geändert.

Als Änderung gegenüber den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird auf die Darstellung von Einfriedungen verzichtet. Diese Maßnahme dient der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung.

Es ergeben sich daraus keine rechtlichen Auswirkungen auf den Planungsinhalt.

Die genannten Änderungen erfordern eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1-1995, so dass die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg“ in Anklam erforderlich wird. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes sichert den Erhalt der Struktur der Siedlung Gellendiner Weg unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse.

2.4 Flächennutzungsplan

Das betrachtete Plangebiet ist gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet – WR –, als Allgemeines Wohngebiet – WA – und als Grünfläche ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 1-1995 werden Reine Wohngebiete – WR – und Allgemeine Wohngebiete – WA – sowie Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ liegt im Südosten der Hansestadt Anklam. Die ursprüngliche Stadtrandlage wurde durch die Erweiterung des Stadtgebietes durch ein Gewerbegebiet südlich der Siedlung verändert.

Der Ausschnitt aus der topografischen Karte gibt einen Überblick zur Lage des Gebietes.



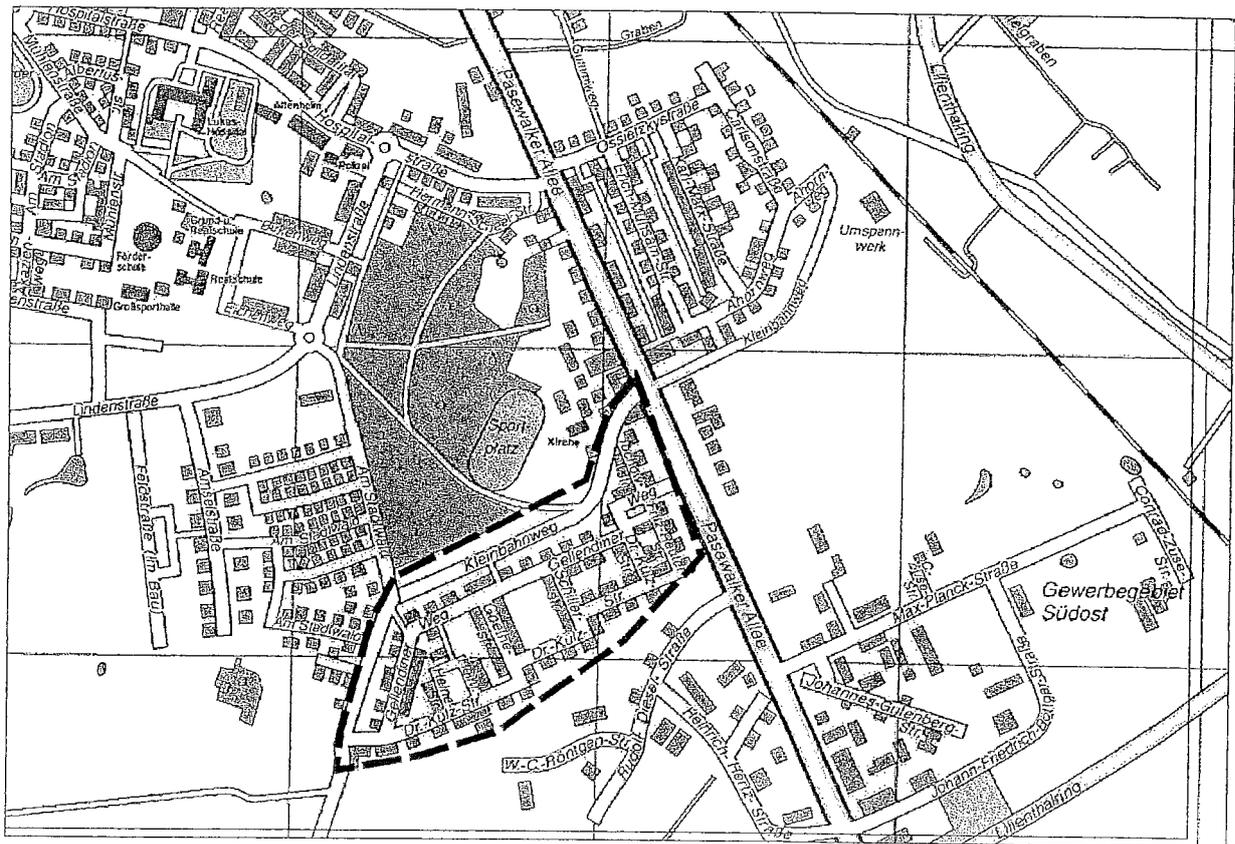
Übersicht zur Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch Grünflächen des Stadtwaldes, durch den Kleinbahnweg und durch Wohngebäude der Pasewalker Allee begrenzt.

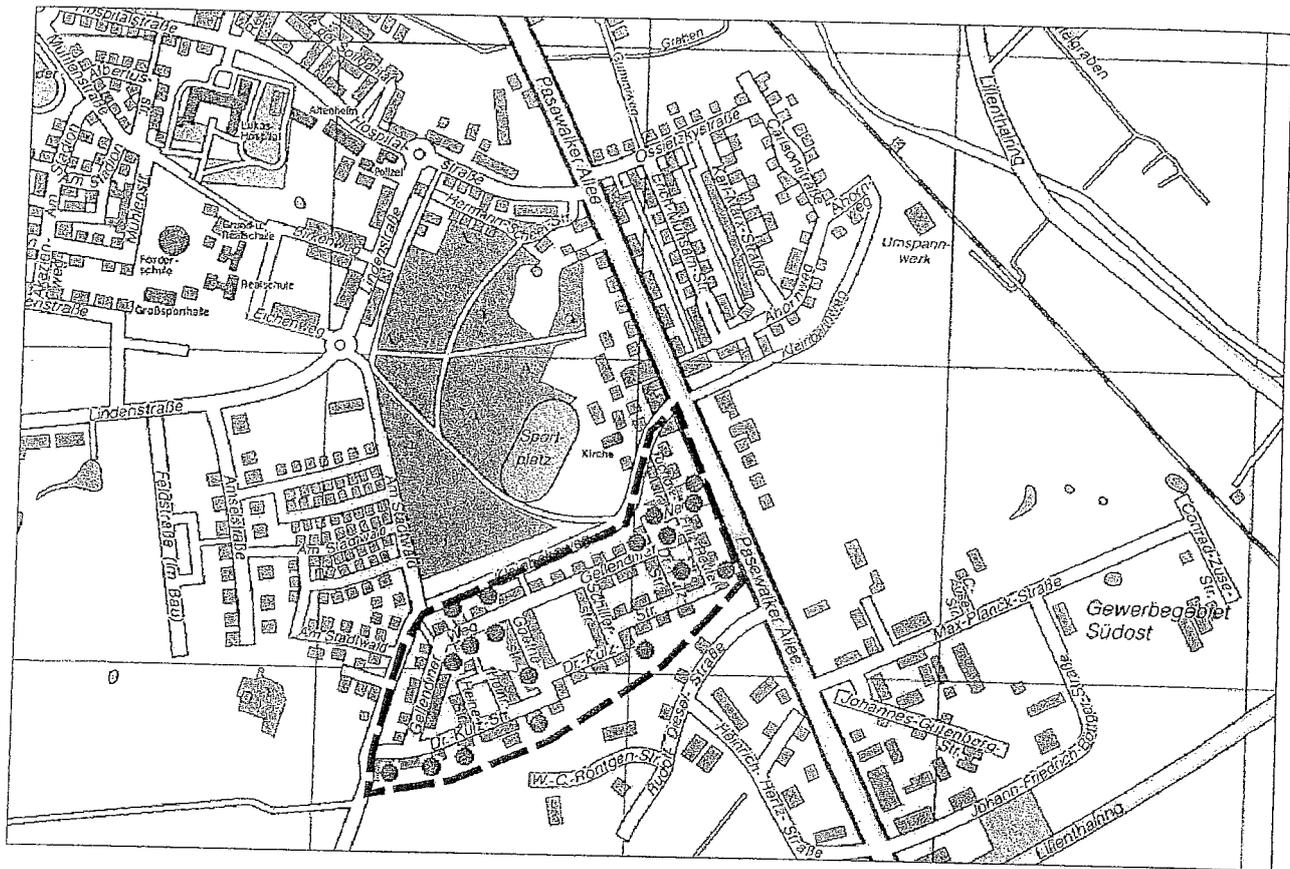
Im Osten erfolgt die Begrenzung des Geltungsbereiches durch Wohngebäude der Pasewalker Allee, im Süden durch das Gewerbegebiet Anklam – Teilfläche Süd.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Straße „Am Stadtwald“ begrenzt.

Die nachfolgenden Planausschnitte dienen zur Übersicht des Gesamtgeltungsbereiches und der Lage der Änderungsbereiche innerhalb des Plangebietes.



Übersichtsplan zum Gesamtgeltungsbereich



Übersichtsplan zur Lage der Änderungsbereiche

Die Flächen, auf denen Änderungen erfolgen, verteilen sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In der Planzeichnung (Teil A) sind die Änderungsbereiche, soweit möglich und sinnvoll darstellbar, gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Anklam, Flur 10. Folgende Flurstücke in der Flur 10 sind im Geltungsbereich enthalten:

- 119/1, 119/3, 119/6, 119/7, 119/8, 119/9
- 120/1, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/11, 120/12, 120/13
- 121/1, 121/3, 121/4
- 122/2
- 123/1, 123/2
- 124/5, 124/7, 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 124/12, 124/13
- 125/7, 125/8, 125/10, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/17, 125/18
- 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 126/8, 126/10, 126/11, 126/12, 126/13, 126/14, 126/15, 126/16, 126/17, 126/18, 126/19, 126/20, 126/21, 126/22, 126/23, 126/24, 126/25, 126/26
- 127/3, 127/4, 127/5, 127/6, 127/7, 127/9, 127/10, 127/12, 127/13
- 128/1, 128/3, 128/4, 128/6, 128/8, 128/10, 128/11, 128/12, 128/13, 128/14, 128/15
- 129/1, 129/5, 129/6, 129/7, 129/8
- 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11
- 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6
- 132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 132/5, 132/8, 132/9, 132/10, 132/11
- 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7

134/1, 134/2, 134/3, 134/4
135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 135/12, 135/15,
135/16, 135/17, 135/18, 135/19, 135/20, 135/21, 135/22, 135/23, 135/24, 135/25, 135/26,
135/27, 135/28, 135/29, 135/30
136/5, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/12, 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17,
136/18, 136/19, 136/20, 136/21, 136/22, 136/23, 136/24, 136/25, 136/27, 136/28, 136/30,
136/31, 136/33, 136/36, 136/38, 136/39, 136/40, 136/41, 136/42, 136/43
137/1, 137/2, 137/4, 137/5, 137/7, 137/10, 137/11, 137/12, 137/13, 137/14, 137/15, 137/16,
137/17, 137/18, 137/19, 137/20, 137/21, 137/22, 137/23, 137/24, 137/25, 137/26
138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13,
138/14, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19, 138/20, 138/21, 138/22, 138/23, 138/26,
138/27, 138/28, 138/29, 138/30, 138/31, 138/32, 138/33, 138/34, 138/35, 138/36, 138/37,
138/38, 138/39, 138/40, 138/41, 138/42, 138/43, 138/44, 138/45, 138/47, 138/48, 138/49,
138/50, 138/51, 138/52, 138/53, 138/54, 138/55, 138/57, 138/58, 138/59, 138/61, 138/62,
138/63, 138/64, 138/65, 138/66, 138/67
140/2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13,
140/14, 140/15, 140/16, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25,
140/26, 140/27, 140/31, 140/32, 140/33, 140/35, 140/36, 140/37
142
143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 143/5
144/1, 144/2, 144/3
145/1, 145/2, 145/3
146/1, 146/2
147/1, 147/2, 147/3
148/1, 148/2, 148/3
149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8
150
151/1, 151/2, 151/3, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16,
151/17, 151/18, 151/19, 151/20, 151/21, 151/22, 151/25, 151/26, 151/27, 151/28, 151/29,
151/30, 151/31, 151/32
152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/8, 152/9, 152/10, 152/11, 152/12, 152/13
153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 153/13,
153/14, 153/15, 153/16, 153/17, 153/18, 153/19
154
155/1, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/13,
155/17, 155/18, 155/19, 155/20, 155/21, 155/22, 155/23, 155/24, 155/25, 155/26, 155/27
156/1, 156/2
158/1, 158/2
160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 160/8, 160/9
161/8, 161/12, 161/13, 161/14, 161/15, 161/18, 161/20, 161/21, 161/22, 161/23, 161/24,
161/25, 161/26, 161/27, 161/28, 161/29, 161/30, 161/33, 161/34, 161/37, 161/38, 161/39,
161/40, 161/41, 161/42, 161/56
162/7, 162/8, 162/9, 162/11, 162/12, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18, 162/19,
162/20, 162/21, 162/22, 162/23, 162/24, 162/25, 162/26, 162/27, 162/28, 162/29, 162/30
163/1, 163/2, 163/3, 163/4
164/1, 164/7, 164/8, 164/9, 164/16, 164/17, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23, 164/24,
164/25, 164/26, 164/27, 164/28, 164/29, 164/31, 164/32, 164/33, 164/34, 164/35, 164/36,
164/37, 164/38, 164/39, 164/40, 164/41, 164/43, 164/45, 164/46, 164/47, 164/49, 164/50,
164/51, 164/52, 164/54, 164/55, 164/56, 164/59, 164/60, 164/61, 164/62, 164/63, 164/65,
164/66, 164/67, 164/68, 164/70, 164/71, 164/72, 164/74, 164/75, 164/76, 164/77, 164/78,
164/79
165/4, 165/5, 165/6

166/10, 166/11, 166/12, 166/13, 166/14, 166/15, 166/16, 166/17, 166/18, 166/19, 166/20,
166/21, 166/22, 166/23
167/4, 167/5, 167/6, 167/7, 167/8, 167/9, 167/10
168/9, 168/10, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/18, 168/19, 168/20,
168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25
201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/9, 201/10, 201/11, 201/12, 201/14,
201/15, 201/16, 201/17, 201/18, 201/19, 201/20, 201/21, 201/22, 201/23, 201/24, 201/26,
201/27, 201/28, 201/29, 201/30, 201/31
217/8, 217/11, 217/18, 217/19, 217/20, 217/21, 217/22, 217/23, 217/24, 217/25, 217/26,
217/27, 217/28, 217/29, 217/32, 217/33, 217/34, 217/35, 217/36, 217/37, 217/38, 217/39,
217/41, 217/42, 217/43, 217/44, 217/45, 217/46, 217/47, 217/48

*Die anliegenden zwei Kartenausschnitte beinhalten eine Übersicht über die zum Geltungsbe-
reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehörenden Flurstücke.*



Flurkartenübersicht Geltungsbereich Bebauungsplan - Teil 1

1. Änderung des Bebauungsplanes 1-1995
„Siedlung Gellendiner Weg“ in Anklam inklusive Umweltbericht



4 Vorhandene Situation

4.1 Bauliche Nutzung und Charakter der Siedlung

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ wurde planmäßig als Gartenstadt angelegt. Die Siedlung zeigt eine klare Ordnung und Gliederung. Die überwiegend einheitliche Bebauung der städtebaulichen Räume und die starke Durchgrünung prägen den Charakter der Siedlung und stellen einen hervorragenden Wohnwert dar.

Die Bebauung der Siedlung erfolgte mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden, die als Hausgruppen errichtet wurden. In den Randbereichen wurden vorrangig eingeschossige Gebäude angeordnet. Im Kernbereich befinden sich größtenteils zweigeschossige Gebäude.

Die Gebäudelängen der Hausgruppen liegen zwischen 20 m im äußeren Bereich und 136 m im Kernbereich. Damit ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise in der Siedlung anzutreffen.

Die Gebäudetypen basieren auf einem einheitlichen architektonischen und gestalterischen Konzept. In wesentlichen Merkmalen wie zum Beispiel Gebäudetiefe, Dachform, Dachneigung, Öffnungsgrößen, Ausbildung von Haustüren und Fenstern sind sie gleich oder ähnlich. Ein einheitliches Farbkonzept unterstützt den Charakter der Siedlung.

Alle Elemente tragen dazu bei, dass sich die Siedlung in ihren Hauptbauwerken als ganzheitliches Gebiet darstellt.

Das als Gesamtheit erbaute Wohnquartier stellt ein bedeutendes Zeugnis der Baugeschichte Anklams sowie der städtebaulichen und soziokulturellen Entwicklung dar. Das historische Bild der Siedlung „Gellendiner Weg“ mit seiner architektonischen Eigenart soll in seiner Form und Struktur erhalten werden.

Die Bebauung und Straßenführung sind nach Rastern angelegt. Die Anordnung der Straßen ist städtebaulich interessant gelöst: durch Kurven und Versätze im Raster führt jede Straße auf ein Gebäude. Es entstehen kleine überschaubare städtebauliche Räume. Die Zugänge zu den Wohngebäuden sind dem inneren Straßennetz zugeordnet. Die Siedlung bildet eine in sich geschlossene, funktionell nach innen orientierte städtebauliche Einheit.

Einige in jüngerer Vergangenheit errichtete Gebäude wie ein Neubaublock, eine Verkaufseinrichtung und Eigenheime entstanden nicht im ursprünglichen Charakter der Siedlung. Sie fügen sich auf Grund ihrer Bauweise nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Die gesamte Siedlung ist stark durchgrünt. Das Großgrün wie Bäume, Sträucher und Hecken sowie Garten- und Rasenflächen vermitteln einen angenehmen und wohnlichen Charakter und lockern die Bebauung auf. Wohltuend nehmen sich die nicht eingezäunten Hausvorflächen aus.

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ ist eine Wohnsiedlung. Neben der Wohnnutzung ist nur eine geringe Anzahl von gewerblichen Einrichtungen im östlichen Eingangsbereich der Siedlung vorhanden. Es wird angenommen, dass die ursprüngliche Konzeption offensichtlich die Anzahl gewerblicher Einrichtungen begrenzt hat. Die vorhandenen Einrichtungen dienen der Nahversorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs. Damit sollte vermutlich die Randlage der Siedlung zum Stadtgebiet kompensiert werden.

Im Verlaufe der Jahrzehnte wurden weitere Nutzungen eingeordnet, die auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet, der Nutzungen, des Baustils u. a. dem Siedlungscharakter widersprechen.

Das im östlichen Eingangsbereich der Siedlung befindliche Gebäude, das im Baustil der Siedlungshäuser errichtet wurde, wurde bereits mehrfach umgenutzt. Die zurzeit vorhandene Nutzung als Außenstelle eines Kreditinstituts stört den Siedlungscharakter nicht.

Im Plangebiet befindet sich an der Pasewalker Allee eine öffentliche Stellplatzanlage. Diese und die vorhandene Spielhalle sind in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Sie stellen damit städtebauliche Missstände dar.

4.2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

- Verkehrserschließung

Auf Grund der Anordnung der Bebauung ergibt sich eine klare Verkehrsführung der Erschließungsanlagen. Die Straßenversätze zwingen die Kraftfahrer zu niedrigen Fahrgeschwindigkeiten und bringen auf diese Weise eine gewisse Ruhe und Sicherheit in die Siedlung.

Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Nur der Gellendiner Weg besitzt einseitig neben der Straße einen Gehweg.

Die Zugänge zu allen Wohngebäuden sind dem inneren Straßennetz zugeordnet.

Der Gellendiner Weg schließt an die Pasewalker Allee an. Er dient als Haupteerschließungsstraße für die Siedlung.

Die Dr.-Külz-Straße erschließt die südliche Seite des Plangebietes. Als Querverbindungsstraßen fungieren die Goethe- und die Schillerstraße. Weitere Querverbindungsstraßen sind die Tuchowstraße und die Fritz-Reuter-Straße. Diese beiden Straßen sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Die Heinrich-Heine-Straße, die die vorhandene Wohnbebauung bogenförmig von der Dr.-Külz-Straße aus erschließt, ist ebenfalls eine Mischverkehrsfläche.

An der Pasewalker Allee befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage. Teile des Parkplatzes übernehmen gleichzeitig die Erschließungsfunktion für die Nebenanlagen in der Tuchowstraße.

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende Pasewalker Allee. Diese übernimmt die Verteilerfunktion in das städtische sowie übergeordnete Straßennetz.

- Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektroenergie, Straßenbeleuchtung, Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikationsleitungen.

- Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam versorgt die Grundstücke seines Gebietes mit Trinkwasser durch die Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH (GKU) Ostmecklenburg-Vorpommern.

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Anklam.

- Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das örtlich zuständige Unternehmen.

Anlageneigner ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Eine separate Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist erforderlich.

Regenwasserleitungen sind nur in Teilbereichen vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Erneuerung bzw. Sanierung von Straßen ist das Netz der Regenentwässerung schrittweise auszubauen.

Das Stadtgebiet von Anklam besitzt ein zentrales Abwassersystem. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage im Nordosten der Stadt Anklam.

- Löschwasserversorgung

Für das unmittelbare Plangebiet ist derzeit die Löschwasserversorgung gesichert.

Elektroversorgung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON edis AG. Die Versorgung der Siedlung ist gesichert.

- Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt über das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers E.ON edis AG. Durch das Plangebiet führen Leitungen für die überörtliche Versorgung.

- Telekommunikation

Das Plangebiet verfügt über Anlagen der Deutschen Telekom AG und wird über diese versorgt.

- Müllentsorgung

Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken vorhanden. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

- Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt individuell nach dem Wunsch des Eigentümers mit den Medien Elektroenergie, Gas oder Öl.

4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

4.3.1 Vorhandene Situation des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet umfasst nur den westlichen Teil des Siedlungsbereiches – die Siedlung „Gellendiner Weg“. Der östliche Teil, die Siedlung „Erich-Mühsam-Straße“, erstreckt sich bis an die Bahnlinie Berlin – Stralsund.

Die Pasewalker Allee, die beide Siedlungen trennt, bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

Die Entwicklungsgrenzen des Plangebietes bilden im Norden die angrenzenden Flächen des Stadtwaldes. Dieser ist als Erholungswald eingestuft und stellt gleichzeitig den Schutzwald für das Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes II dar. *Das Wasserwerk II ist stillgelegt und die Aufhebung der Schutzzone beantragt.*

Die in den 1930er Jahren entstandene Wohnsiedlung wurde als Gartenstadt konzipiert und ist stark durchgrünt. Die Bebauung erfolgte mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Das städtebauliche Ordnungsprinzip ist noch gut ablesbar. Es wird jedoch durch zahlreiche zum Teil ungeordnete Garagen und Nebenzwecken dienenden Gebäuden gestört.

Insbesondere der nördliche und westliche Siedlungsrand sind von Garagen umbaut, so dass der Erlebniswert von der Straße am Stadtwald und dem nördlichen Rundweg gestalterisch einer dringenden Aufwertung und Verbesserung bedarf.

Aus den Haupterlebnisbereichen, wie der Pasewalker Allee und dem inneren Straßennetz, entsteht ein positives Erscheinungsbild, das mit der Weiterführung der Gebäudemodernisierung und der Neuordnung der Freianlagen vor und hinter den Wohngebäuden weiter aufgewertet wird.

Die Fernwirkung der Siedlung ist nur von Süden von der Bundesstraße 109 (Ortsumgehung und Straße nach Gellendin) gegeben. Durch die entstandenen Gewerbeflächen westlich der Pasewalker Allee wurden die Sichtbeziehungen stark eingeschränkt.

Der Südrand des Planungsgebietes sollte aufgewertet werden. *Mit dem perspektivisch vorgesehenen Ausbau der ehemaligen Bahntrasse zur Nutzung als touristische Kleinbahn und der Grünverbindung als Rundweg mit gesamtstädtischer Bedeutung gilt es, durch die Anlieger auf ihren Grundstücken Ordnung zu schaffen.*

Insgesamt stellt die Siedlung eine geschlossene, funktionell nach innen orientierte städtebauliche Einheit dar.

Die vorhandenen Freiflächen lassen sich in die typischen Kategorien öffentliche und private Grünflächen einteilen. Zu den öffentlichen Grünflächen gehören zum Beispiel:

- Freifläche zwischen Gellendiner Weg 4 und 6
- Gellendiner Weg – Anger
- Grünanlage an der Bundesstraße 109
- Grünverbindung im Bereich der ehemaligen Bahntrasse
- Freifläche und Spielplatz Heinrich-Heine-Straße

Zu den privaten Grünflächen gehören beispielsweise

- Gehölzgruppe Gellendiner Weg zwischen den Häusern Nr. 18 und Nr. 16 (ehemalige Verkaufsstelle)
- Wohnbaulandflächen an den Mietshäusern
- Gärten der privaten Grundstücke als Vorgärten, Nutz- und Erholungsgärten

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die funktionellen Einheiten und Funktionsfolgen des historischen Aufbaus von Bedeutung, da sich aus diesen die zukünftigen Entwicklungsrichtungen ableiten.

Großgehölze konzentrieren sich in den Straßenräumen. Überwiegend Obstgehölze stehen im Innenbereich der Quartiere.

Außer Obstgehölzen sind zahlreiche Laubbaumarten und verschiedene Nadelbaumarten unterschiedlicher Altersgruppen in der Siedlung vorhanden.

Besonders geschützte Bäume gibt es im Plangebiet nicht. Durch die Satzung über den Schutz von Bäumen und Hecken der Stadt Anklam sind alle Bäume mit einem Stammumfang ≥ 30 cm in 1,30 m Höhe geschützt.

4.3.2 Veränderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die geplanten und beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Durch die weitere Durchführung der Modernisierung der Wohngebäude und die Neuordnung der Freiflächen wird sich die Qualität der gesamten Wohnsiedlung verbessern und der Erlebniswert erhöhen.

Eine Veränderung der Grundstrukturen ist nicht vorgesehen, so dass der Charakter des Gebietes erhalten bleibt. Die Neuordnung der Freiflächen mit den Nebenanlagen lässt vor allem im Innern der Quartiere eine Aufwertung erwarten.

Mit dem Ausbau der ehemaligen Bahntrasse zur Nutzung als touristische Kleinbahn und als Grünverbindung sowie der Schaffung der Querverbindungen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet wird auch der Südrand des Planungsgebietes eine deutliche gestalterische Aufwertung erfahren.

Die vollständige Bebauung des Gewerbegebietes wird bewirken, dass die jahrzehntelange Fernwirkung der Wohnsiedlung als Teil des südlichen Stadtrandes von Anklam verloren geht.

Eine Aufwertung des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes ist nur durch eine Verbesserung der baulichen Qualität der vorhandenen Randbebauung (Garagen) zu erreichen.

Durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Bereich des Wohngebietes und die Erhöhung der möglichen Versiegelung der Grundfläche für zwei Bereiche der Gemeinschaftsstellplätze wird sich der geplante Zugang an Neuversiegelungen nicht wesentlich erhöhen und sich insgesamt im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für das Plangebiet bewegen.

Der Versiegelungsgrad kann durch den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatische Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken und durch Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß minimiert werden.

Der Baumbestand der Siedlung soll erhalten bleiben. Geplant sind weitere Baumpflanzungen in Verbindung mit dem Ausbau der Grünverbindung im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse. Baumpflanzungen sind vor allem im östlichen Gellendiner Weg im Bereich des Angers geplant. Eine öffentliche Grünfläche soll im westlichen Plangebiet des Gellendiner Weges 15, teilweise auf Flurstück 140/35 im südlichen Bereich und größtenteils auf Flurstück 138/67 teilweise angelegt werden.

In der Stellungnahme der Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern, Betriebsstelle Anklam vom 10.11.2006 wird darauf hingewiesen, dass das Pflanzen von Bäumen immer mit den Versorgungsträgern abzustimmen ist. Die geplanten Baumpflanzungen auf den Grundstücken 135/1, 125/10, 126/21 und dem Anger können nur nach Abstimmung mit dem ZVB Wasser- und Abwasserbehandlung Anklam vorgenommen werden, da sich hier Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Kabel befinden.

Alle Maßnahmen im Freiflächenbereich einschließlich der Anlage privater Erholungsflächen werden zu einer verbesserten Durchgrünung des Plangebietes führen und eine gestalterische Aufwertung bewirken.

5 Planinhalte

5.1 Nutzungen

Ziel der Planung ist es, die Siedlung in ihrer wertvollen, klaren städtebaulichen Struktur zu erhalten. Es sollen Voraussetzungen für die Neuordnung der Grundstücke und geordnete Baurechte für Nebenanlagen geschaffen werden. Damit werden funktionelle und gestalterische Aufwertungen der Grundstücke erreicht. Zulässige Nutzungen sollen unterstützt werden; störende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt in Verbindung mit der Gestaltungs-, der Erhaltungssatzung und der Grünordnung in Verbindung mit der Baumschutzsatzung zu einer Stärkung des Wohnwertes der Siedlung. Die Aufwertung und die Wiederherstellung des Erlebniswertes der Eingangsbereiche in die Siedlung sind dabei von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet ist in der Nutzung als „Reines Wohngebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

Die nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht zulässig.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Nach § 1 (5) BauNVO wurde festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind nicht zulässig.

Im Bestand sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht vorhanden. Auf Grund der Anlage der Siedlung waren diese offensichtlich auch nicht vorgesehen. Die Bewohner nutzen die Anlagen und Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet Anklaams.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten würden mit ihrem Besucherverkehr die Wohnruhe im Siedlungsgebiet stören. Alle ausgeschlossenen Nutzungen passen sich nicht in die gebietstypische Reihenhausbebauung ein.

Für das Grundstück im Bereich der Einmündung Gellendiner Weg/Pasewalker Allee (Gebäude mit Filiale eines Kreditinstitutes) wird die Einordnung in WA – Allgemeines Wohngebiet – vorgenommen. Damit erfolgt eine Einordnung analog zu den umgebenden Gebieten. Die vorhandene Gebäudenutzung liegt im Rahmen der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

5.2 Bebauung und städtebauliches Konzept

Die gute städtebauliche Anordnung von Gebäuden und Straßen mit der Charakteristik der Siedlung soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Eingangsbereiche der Siedlung im Osten und Westen sollten aufgewertet werden.

Im Rahmen der Erhaltung und Entwicklung der Siedlung wird in der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Torgelow vom 13. Oktober 2006 darauf verwiesen, dass entsprechend § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 18.01.2005 (GVOBl. M-V S. 34) zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten ist.

5.2.1 Grundflächenzahl Hauptanlagen

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde individuell festgelegt. Sie schwankt zwischen 0,3 und 0,7. Die Grundflächenzahlen für die einzelnen Wohnbereiche wurden bis auf eine Ausnahme vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt häufig höher als die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO. Nach § 17 (3) BauNVO ist das in diesem Fall möglich, da die Siedlung in den 1930er Jahren entstand.

Für die Randgrundstücke bei den Hausgruppen ließe sich die Grundflächenzahl regelmäßig erheblich niedriger festlegen. Entscheidend sind jedoch die mittleren Grundstücke, die meist nur so breit sind wie der zugehörige Gebäudeteil (z. B. 5 m).

Da neben dem Wohngebäude mit eventuellem Anbau (*höchstens 14 m²*) noch Nebenanlagen, Stellplätze, Carports oder Garagen einschließlich Zufahrt auf den Grundstücken unterzubringen sind, kommt es zur Überschreitung der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO.

Die Grundflächenzahl wurde in zwei Teilbereichen mit 0,7 festgesetzt. In der Heinrich-Heine-Straße 4 – 5 sind die Hausteile (36 m² Grundfläche) und die Grundstücke extrem klein. Die Grundflächenzahl 0,7 im Bereich der Hausgruppe ist notwendig, um eine Anbaumöglichkeit zu geben.

Die erhöhte Grundflächenzahl im Gellendiner Weg 1 wurde auf Grund der Einzelhandelsflächen festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ im Bereich des Gellendiner Weges 13 von 0,4 auf 0,45 erhöht. Damit erfolgt eine Anpassung an die benachbarten Gebiete, in denen die GRZ bei 0,45 bzw. 0,5 liegt. In der Praxis hatte sich gezeigt, dass die Bezugsgrundstücke eine Erhöhung fordern. Hinsichtlich der Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen diese auf Grund der Gleichheit des Gebietscharakters mit den Nachbargrundstücken gleichgestellt werden.

5.2.2 Geschossigkeit Hauptanlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend dem Bestand mit einem oder zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Für künftige Bebauungen wird damit gesichert, dass die Grundstruktur der Siedlung aufgenommen wird und ein harmonisches Einfügen der Bebauung gewährleistet wird.

Übersicht zur Geschossigkeit der Hauptanlagen

am öffentlichen Parkplatz	ehem. Verkaufsstelle/ Gaststätte	Bankfiliale
zwingend	I	I
Höchstmaß	-	-

Tuchowstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 d	3 a – 3 d	5	6
zwingend	II	II	II	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-

Fritz-Reuter-Straße	1 a – 1 d	2 a – 2 d	3 a – 3 d
zwingend	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-

Gellendiner Weg	1 a – 1 c	2 a – 2 d	3 a – 3 f	4 a – 4 c	5 a – 5 d	6 a – 6 d
zwingend	II	I	I	II	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Gellendiner Weg	7 a – 7 f	8 a – 8 d	9 a – 9 d	10 a – 10 d	11 ab – 11 d	12 a – 12 d
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Gellendiner Weg	13 a – 13 b	13 c – 13 f	13 g – 13 h	14 a – 14 d	15	15 a – 15 d	16
zwingend	II	II	II	I	II	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-	-

Gellendiner Weg	16 a – 16 d	17 a – 17 d	18 a – 18 c	19 a – 19 d	20 a – 20 d	21 a – 21 j
zwingend	I	I	II	I	II	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Gellendiner Weg	22 a – 22 c	23 a – 23 d	24 a – 24 d
zwingend	II	I	I
Höchstmaß	-	-	-

Heinrich-Heine-Straße	1 a – 1 f	2 a – 2 f	3 a – 3 f	4 a – 4 f	5 a – 5 f
zwingend	II	II	II	II	II
Höchstmaß	-	-	-	-	-

Goethestraße	1 a – 1 b	2 a – 2 c	3 a – 3 b	4 a – 4 c	5 a – 5 b	6 a – 6 c
zwingend	II	II	II	II	II	II
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Goethestraße	7 a – 7 b
zwingend	II
Höchstmaß	-

Schillerstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 c	3 a – 3 c
zwingend	II	II	II
Höchstmaß	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	1 a – 1 d	2 a – 2 f	3 a – 3 d	4 a – 4 d	5 a – 5 d	6 a – 6 f
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	7 a – 7 d	8 a – 8 d	9 a – 9 d	10 a – 10 d	11 ab – 11 d	12 a – 12 d
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	13 a – 13 d	14 a – 14 d	15 a – 15 d	16 a – 16 j	17 a – 17 c	18 a – 18 c
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	19 a – 19 h	20 a – 20 d
zwingend	I	I
Höchstmaß	-	-

5.2.3 Gebäudehöhe Hauptanlagen

Eine weitere Möglichkeit zur Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Gebäudehöhe. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der Traufhöhe begrenzt. Aus der Zuarbeit des Bauamtes Anklam wurden die vorhandenen Traufhöhen, die vor Ort ermittelt wurden, zu Grunde gelegt und für die geplante Bebauung festgesetzt. Für Ersatzbauten oder Lückenschließungen ist die Traufhöhe in Verbindung mit den angedachten Geschossigkeiten aus der umgebenden Bebauung abgeleitet worden.

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsflächen - Straße (S) und Gehweg (G) - und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes. Die oberste Außenwandbegrenzung bei Flachdachgebäuden ist der oberste Abschluss der Außenwand.

Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird als maximale Höhe in Meter, bezogen auf die Verkehrsflächen – Straße (S) oder Gehweg (G) –, festgesetzt.

Übersicht zu Traufhöhen der Hauptgebäude

am öffentlichen Parkplatz	ehem. Verkaufsstelle/ Gaststätte	Bankfiliale
Bezugspunkt	S ^(*)	-
maximale Traufhöhe	4,50	-

^(*) Kleinbahnweg

Tuchowstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 d	3 a – 3 d	5	6
Bezugspunkt	S	S	S	G	G
maximale Traufhöhe	7,30	7,30	7,30	4,50	4,50

Fritz-Reuter-Straße	1 a-1 d	2 a-2 d	3 a-3 d
Bezugspunkt	S	S	S
maximale Traufhöhe	4,70	4,70	4,70

Gellendiner Weg	1 a-1 c	2 a-2 d	3 a-3 f	4 a-4 c	5 a-5 d	6 a-6 d
Bezugspunkt	G	S	G	G	S	G
maximale Traufhöhe	7,30	5,00	4,50	7,10	4,60	4,50

Gellendiner Weg	7 a-7 f	8 a-8 d	9 a-9 d	10 a-10 d	11 a-11 d	12 a-12 d
Bezugspunkt	S	G	S	G	G	G
maximale Traufhöhe	4,70	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50

Gellendiner Weg	13 a-13 b	13 c-13 f	13 g-13 h	14 a-14 d	15	15 a-15 d	16
Bezugspunkt	G	G	G	G	G	S	G
maximale Traufhöhe	4,50	7,30	4,50	4,50	7,30	5,00	5,00

Gellendiner Weg	16 a-16 d	17 a-17 d	18 a-18 c	19 a-19 d	20 a-20 d	21 a-21 j
Bezugspunkt	S	S	S	S	S	S
maximale Traufhöhe	5,00	5,00	7,30	5,00	7,10	5,00

Gellendiner Weg	22 a-22 c	23 a-23 d	24 a-24 d
Bezugspunkt	S	S	S
maximale Traufhöhe	7,10	5,00	4,80

Heinrich-Heine-Straße	1 a-1 f	2 a-2 f	3 a-3 f	4 a-4 f	5 a-5 f
Bezugspunkt	S	S	S	S	S
maximale Traufhöhe	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

Goethestraße	1 a-1 b	2 a-2 c	3 a-3 b	4 a-4 c	5 a-5 b	6 a-6 c
Bezugspunkt	S	S	S	S	S	S
maximale Traufhöhe	7,40	7,40	7,40	7,40	7,40	7,40

Goethestraße	7 a-7 b
Bezugspunkt	S
maximale Traufhöhe	7,40

Schillerstraße	1 a-1 c	2 a-2 c	3 a-3 c
Bezugspunkt	S	S	S
maximale Traufhöhe	7,40	7,40	7,20

Dr.-Külz-Straße	1 a-1 d	2 a-2 f	3 a-3 d	4 a-4 d	5 a-5 d	6 a-6 f
Bezugspunkt	S	G ⁽¹⁾	S	S	S	S
maximale Traufhöhe	4,20	4,70	4,50	4,60	4,70	4,90

⁽¹⁾ Südseite

Dr.-Külz-Straße	7 a-7 d	8 a-8 d	9 a-9 d	10 a-10 d	11 a-11 d	12 a-12 d
Bezugspunkt	S	S	S	S	S	S
maximale Traufhöhe	4,80	4,70	4,20	4,20	4,20	4,20

Dr.-Külz-Straße	13 a-13 d	14 a-14 d	15 a-15 d	16 a-16 j	17 a-17 c	18 a-18 c
Bezugspunkt	S	S	S	S	S	S
maximale Traufhöhe	4,20	4,20	4,20	4,50	4,70	4,70

Dr.-Külz-Straße	19 a-19 h	20 a-20 d
Bezugspunkt	S	S
maximale Traufhöhe	5,20	5,00

Die Traufhöhen werden in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung ausgewiesen. Traufhöhen, die in der Nutzungsschablone mit Von-Bis-Angaben ausgewiesen sind, werden im jeweiligen Gebäude nochmals benannt.

5.2.4 Bauweise

Nach der ursprünglichen Planung der Siedlung wurden nur Hausgruppen errichtet. Diese Form der Bebauung soll in jedem Fall erhalten bleiben. Es ist daher festgesetzt, dass Neubauten nur als Hausgruppen errichtet werden dürfen. Die Bauweise unterscheidet sich je nach Länge der Hausgruppen in offene Bauweise (20 m – 50 m Gebäudelänge), geschlossene Bauweise (106,50 m – 136 m Gebäudelänge) sowie abweichende Bauweise mit 56 m bzw. 64 m Gebäudelänge.

Für den Fall einer Ersatz- oder Neubebauung der Grundstücke wurden Regelungen hinsichtlich der abweichenden Bauweise getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Länge der zulässigen Baukörper in der abweichenden Bauweise a_1 höchstens 56 m und in der abweichenden Bauweise a_2 höchstens 64 m betragen darf. Ansonsten gelten die Festsetzungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 (2) der Baunutzungsverordnung.

Im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baulinien wird erreicht, dass die Baukörper in der ursprünglichen Gebäudelänge wieder erstehen können.

Übersicht zur abweichenden Bauweise

Heinrich-Heine-Straße	1 a – 1 f	2 a – 2 f	4 a – 4 f	5 a – 5 f
Bauweise	a_1	a_1	a_1	a_1

Dr.-Külz-Straße	16 a – 16 j
Bauweise	a_2

5.2.5 Stellung der Hauptgebäude

Zur Sicherung der Stellung der Gebäude wurden Baulinien entsprechend den ursprünglichen Gebäudegrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um zu sichern, dass bei einem Neubau von Gebäuden die Stellung im Gesamtgefüge wieder aufgenommen wird. Eine Unterbrechung oder Störung der Struktur soll auf diese Weise vermieden werden.

Im Bereich des Gellendiner Weges 15 und 16 (Neubaublock und ehemalige Verkaufsstelle), auf der Westseite der Tuchowstraße (Eigenheime) und an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Gaststätte, Spielhalle) wurde die ursprüngliche Bebauung der Siedlung mit gestalterisch unpassenden und strukturell abweichenden Gebäuden ergänzt. In diesen Bereichen wurden nur Baugrenzen festgesetzt, um so bei Ersatzmaßnahmen die gewünschte Struktur zu sichern. Neubauten können durch die Vorgaben das bauliche Erscheinungsbild der Siedlung behutsam ergänzen.

Eine Festsetzung von Baulinien erfolgte auch für das Gebäude am Eingang der Siedlung (zurzeit Filiale eines Kreditinstitutes) von der Pasewalker Straße. Das fast quadratische Gebäude weicht im Baustil von den übrigen Gebäuden der Siedlung ab, passt sich ansonsten gestalterisch harmonisch in die Siedlung ein.

Für den Gellendiner Weg 1 b – gewerbliche Einrichtungen – wurde für den Einzelhandelsbetrieb eine gesonderte Festsetzung für den Anbau getroffen und durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Festsetzung ist abweichend von den Festsetzungen des Planbereiches und orientiert sich an den beabsichtigten Entwicklungen des Einzelhandelsbetriebes. Die Hansestadt Anklam hält diese Festsetzung im Einzelfall für städtebaulich vertretbar, da eine Einrichtung, die der Versorgung des Gebietes dient, erhalten und gestärkt werden kann.

5.2.6 Grundflächenzahl Anbauten, Loggien, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports

Die Grundflächenzahl ist generell als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht gestattet.

Die Zulässigkeit von Anbauten, Loggien und Balkonen ist in der Regel gegeben, soweit durch Baugrenzen dafür Flächen in der Planzeichnung ausgewiesen werden. Durch die Festsetzungen im Text (Teil B) ist die Zulässigkeit der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports geregelt.

Es ist im Einzelfall nachzuweisen, dass die Grundflächenzahl noch über ausreichende Reserven verfügt.

In der Dr.-Külz-Straße 3 a bis 3 d sind Anbauten nicht möglich. Die Grundstücksgrößen lassen keine Anbauten zu; die Baudichte ist hoch. Auf Grund vorhandener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Anbaumöglichkeiten z. B. in der Dr.-Külz-Straße 9 b – d, 14 a – d, 20 a – d und Gellendiner Weg 1 a nicht möglich.

Zwei Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan treten durch die Festlegung von zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen auf.

Auf den Flurstücken 166/16 und 217/20 wird für die Nutzung und Realisierung von Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätzen Nr. 2 für die Dr.-Külz-Straße 16 h und 17 c die Grundfläche mit 230 m² festgesetzt.

Die Grundfläche auf den Flurstücken 167/6 und 217/32 wird für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätzen Nr. 3 für die Dr.-Külz-Straße 18 b und c mit 170 m² festgelegt.

Damit soll auf der jeweils zur Verfügung stehenden Fläche eine mögliche Umsetzung der vorgesehenen Anlagen unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades vorgenommen werden können. Durch das Eintragen der Abgrenzungslinie um die genannten Flurstücke erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des jeweiligen Baugebietes und eine eindeutige Flächenzuordnung. Mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 (für GGa, GSt 2) und 0,35 (für GGa, GSt 3) ist die Errichtung von Garagen oder Carports für die Gemeinschaft nur unzureichend realisierbar. Aus diesem Grund wurde die dargestellte Veränderung vorgenommen.

5.2.7 Ausbildung von Anbauten, Loggien, Balkonen

Anbauten sind nur mit den ausgewiesenen Geschossigkeiten zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird anders als bei den Hauptgebäuden unterschiedlich festgesetzt. Sowohl eine zwingende als auch eine zulässige Geschossigkeit ist ausgewiesen.

Zulässige, nicht zwingende Zweigeschossigkeiten können auch unterschritten werden.

Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden können zweigeschossig erfolgen. Eine Ausnahme bildet der Gellendiner Weg 1. Auf Grund der möglichen Tiefe des Anbaus ist hier nur eine eingeschossige Erweiterung zulässig.

Übersicht zur Geschossigkeit der Anbauten

am öffentlichen Parkplatz	ehem. Verkaufsstelle/ Gaststätte	Bankfiliale
zwingend	-	-
Höchstmaß	-	-

Tuchowstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 d	3 a – 3 d	5	6
zwingend	-	-	-	-	-
Höchstmaß	II	II	II	-	-

Fritz-Reuter-Straße	1 a – 1 d	2 a – 2 d	3 a – 3 d
zwingend	-	-	-
Höchstmaß	I	I	I

Gellendiner Weg	1 a	1 b	1 c	2 a – 2 d	3 a – 3 f	4 a – 4 c
zwingend	-	I ^(*)	-	I	I	-
Höchstmaß	-	II	II	-	-	II

(*) Anbauten der gewerblichen Einrichtung

Gellendiner Weg	5 a – 5 d	6 a – 6 d	7 a – 7 f	8 a – 8 d	9 a – 9 d	10 a – 10 d
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Gellendiner Weg	11 a – 11 d	12 a – 12 d	13 a – 13 b	13 c – 13 f	13 g – 13 h	14 a – 14 d
zwingend	I	I				I
Höchstmaß	-	-	II	II	II	-

Gellendiner Weg	15	15 a – 15 d	16	16 a – 16 d	17 a – 17 d	18 a – 18 c	19 a – 19 d
zwingend	-	I	I	I	I	-	I
Höchstmaß	II	-	-	-	-	II	-

Gellendiner Weg	20 a – 20 d	21 a – 21 j	22 a – 22 c	23 a – 23 d	24 a – 24 d
zwingend	-	I	-	I	I
Höchstmaß	II	-	II	-	-

Heinrich-Heine-Straße	1 a – 1 f	2 a – 2 f	3 a – 3 f	4 a – 4 f	5 a – 5 f
zwingend	-	-	-	-	-
Höchstmaß	II	II	II	II	II

Goethestraße	1 a – 1 b	2 a – 2 c	3 a – 3 b	4 a – 4 c	5 a – 5 b	6 a – 6 c
zwingend	-	-	-	-	-	-
Höchstmaß	II	II	II	II	II	II

Goethestraße	7 a – 7 b
zwingend	-
Höchstmaß	II

Schillerstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 c	3 a – 3 c
zwingend	-	-	-
Höchstmaß	II	II	II

Dr.-Külz-Straße	1 a – 1 d	2 a – 2 f	3 a – 3 d	4 a – 4 d	5 a – 5 d	6 a – 6 f
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	7 a – 7 d	8 a – 8 d	9 a – 9 d	10 a – 10 d	11 ab – 11 d	12 a – 12 d
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	13 a – 13 d	14 a – 14 d	15 a – 15 d	16 a – 16 j	17 a – 17 c	18 a – 18 c
zwingend	I	I	I	I	I	I
Höchstmaß	-	-	-	-	-	-

Dr.-Külz-Straße	19 a – 19 h	20 a – 20 d
zwingend	I	I
Höchstmaß	-	-

Die Errichtung von Loggien und Balkonen an den Wohngebäuden der Siedlung Gellendiner Weg ist im Rahmen der getroffenen Festlegungen möglich und zulässig. Die Ausbildung von Loggien und Balkonen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen gestattet.

Dachbalkone, Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und Dachwohnfenster, die sich zu einem Dachaustritt öffnen lassen, sind unzulässig. Diese Festsetzung dient insbesondere der Erhaltung des vorhandenen Erscheinungsbildes der Bebauung innerhalb der Siedlung.

Durch die Regelung, dass Anbauten, Balkone und Loggien nur unterhalb des Traufgesimses des Hauptgebäudes zulässig sind, wird eine zusätzliche Höhenbeschränkung erzielt.

5.2.8 Gebäudehöhe Nebenanlagen, Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen (Nebengebäude), Garagen und Carports sind nur eingeschossig zulässig.

Als Möglichkeit zur Beschränkung der Höhenentwicklung von Nebenanlagen (Nebengebäude), Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen wird die Festsetzung der Traufhöhe genutzt. Als Ausgangsobjekt wurde eine durchschnittliche Garage sowie die Wirkung des Gebäudes gegenüber dem Hauptgebäude zu Grunde gelegt.

Damit wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen gegenüber dem Hauptgebäude nicht dominieren.

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe, bezogen auf die Verkehrsflächen – Straße (S), Gehweg (G), Erschließungsweg (E), Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V) –, festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (S, G, E oder V) und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die Traufhöhe von Garagen wird entsprechend der Dachform beschränkt. Die Höhenausdehnung wird auf die entsprechende Verkehrsfläche bezogen.

Bei Flachdächern (Dachneigung 0° - 5°) beträgt die zulässige Traufhöhe 2,60 m.

Bei Pultdächern (Dachneigung größer 5°) beträgt die zulässige Traufhöhe 2,40 m und die zulässige Firsthöhe 3,20 m.

Bei Satteldächern beträgt die zulässige Traufhöhe 2,40 m und die zulässige Firsthöhe 3,50 m.

Bei Flachdächern tritt anstelle der Trauf- oder Firsthöhe die oberste Außenwandbegrenzung. Die festgesetzte Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Aus den unterschiedlichen Bezugspunkten ergeben sich unterschiedliche Maßangaben, die bei Flachdächern eine Traufhöhe von 2,60 m ausweisen, wenn das Gebäude als standardisiertes Objekt gesehen wird.

Übersicht zu Traufhöhen der Nebenanlagen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen bei Flachdächern (Dachneigung 0° - 5°)

am öffentlichen Parkplatz	ehem. Verkaufsstelle/ Gaststätte	Bankfiliale
Bezugspunkt	-	-
maximale Traufhöhe	-	-

Tuchowstraße	1 a - 1 c	2 a - 2 d	3 a - 3 d	5	6
Bezugspunkt	G	G	G	-	-
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60	-	-

Fritz-Reuter-Straße	1 a - 1 d	2 a - 2 d	3 a - 3 d
Bezugspunkt	V	V	V
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60

Gellendiner Weg	1 a - 1 d	2 a - 2 d	3 a - 3 f	4 a - 4 c	5 a - 5 d	6 a - 6 d
Bezugspunkt	E	V	E	E	E	V
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

Gellendiner Weg	7 a - 7 e	7 f	8 a - 8 d	9 a	9 b - 9 d	10 a
Bezugspunkt	E	S	V	S	E	G ⁽¹⁾
maximale Traufhöhe	2,60	2,90	2,60	2,90	2,60	2,90

⁽¹⁾ Gellendiner Weg

Gellendiner Weg	10 b - 10 d	11 a	11 b - 11 d	12 a - 12 d	13 a - 13 h	14 a - 14 d
Bezugspunkt	V	G ⁽¹⁾	V	V	V	V
maximale Traufhöhe	2,60	2,90	2,60	2,60	2,60	2,60

⁽¹⁾ Gellendiner Weg

Gellendiner Weg	15	15 a - 15 d	16	16 a - 16 d	17 a - 17 d	18 a - 18 c	19 a - 19 d
Bezugspunkt	V	V	V	V	S ⁽¹⁾	E	S ⁽¹⁾
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60	2,60	3,00	2,60	3,00

⁽¹⁾ Am Stadtwald

Gellendiner Weg	20 a – 20 d	21 a – 21 j	22 a – 22 c	23 a – 23 d	24 a – 24 d
Bezugspunkt	E	S ^(*)	E	S ^(*)	S ^(*)
maximale Traufhöhe	2,60	3,00	2,60	3,00	3,00

(*) Am Stadtwald

Heinrich-Heine-Straße	1 a	1 b – 1 f	2 a – 2 f	3 a	3 b – 3 f	4 a – 4 f
Bezugspunkt	S ^(*)	V	V	V	E	E
maximale Traufhöhe	3,20	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

(*) Dr.-Külz-Straße

Heinrich-Heine-Straße	5 a – 5 f
Bezugspunkt	S ^(*)
maximale Traufhöhe	3,00

(*) Dr.-Külz-Straße

Goethestraße	1 a – 1 b	2 a – 2 c	3 a – 3 b	4 a – 4 c	5 a – 5 b	6 a – 6 c
Bezugspunkt	E	E	E	E	E	E
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

Goethestraße	7 a	7 b ^(*)	7 b ^(**)
Bezugspunkt	E	E	S ^(***)
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60

(*) Miteigentümer des Grundstückes Goethestraße 7 b außer Miteigentümer Köster/Blechschildt und deren Rechtsnachfolger

(**) nur Köster/Blechschildt und deren Rechtsnachfolger (Miteigentümer des Grundstückes Goethestraße 7 b)

(***) Dr.-Külz-Straße

Schillerstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 c	3 a – 3 c
Bezugspunkt	E	E	E
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60

Dr.-Külz-Straße	1 a – 1 c	1 d	2 a – 2 f	3 a – 3 d	4 a – 4 d	5 a – 5 d
Bezugspunkt	E	S ^(*)	E	E	E	E
maximale Traufhöhe	2,60	3,10	2,60	2,60	2,60	2,60

(*) Dr.-Külz-Straße

Dr.-Külz-Straße	6 a – 6 e	6 f	7 a – 7 d	8 a	8 a – 8 d	9 a – 9 d
Bezugspunkt	E	S ^(*)	E	S ^(*)	E	E
maximale Traufhöhe	2,60	3,40	2,60	3,40	2,60	2,60

(*) Dr.-Külz-Straße

Dr.-Külz-Straße	10 a – 10 d	11 a – 11 d	12 a – 12 d	13 a – 13 d	14 a – 14 d	15 a – 15 d
Bezugspunkt	E	E	E	E	E	E
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

Dr.-Külz-Straße	16 a – 16 j	17 a – 17 c	17 d	18 a – 18 c	19 a – 19 h	20 a – 20 d
Bezugspunkt	E	E	V	E	E	E
maximale Traufhöhe	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

Die Beschränkungen in der Flächen- und Höhenentwicklung für die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind unverzichtbar.

Die baulichen Anlagen sollen gegenüber dem Haupthaus zurücktreten. Die Hauptanlagen sollen in ihrer ursprünglichen Größe erkennbar und erlebbar sein und bleiben. Die Hauptgebäude sollen dominant bleiben. Das Traufgesims soll als wesentliches gestalterisches Element erhalten bleiben.

5.2.9 Stellung von Anbauten, Balkonen, Loggien, Terrassen

Anbauten, Balkone und Loggien sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

Anbauten, Balkone und Loggien sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Giebel um mindestens 0,50 m zurückspringen.

Die Länge von Anbauten, Balkonen und Loggien wird mit maximal 4,00 m, die Tiefe mit maximal 3,50 m festgesetzt.

Anbauten, Loggien und Balkone sind nur unterhalb des Traufgesimses der Hauptgebäude zulässig, wie bereits erläutert.

Das Dach von Anbauten ist als Flachdach oder als geneigtes an den Hauptbaukörper angelehntes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 20° zu errichten.

Wintergärten sind mit einer tragenden Konstruktion in Holz oder Metall gestattet.

Die Ausbildung der Brüstungen von Balkonen und Loggien aus Blechplatten, Kunststoffplatten oder anderen Materialien in Plattenform sind nicht erlaubt. Die Dachneigung ist von 0° bis 20° zulässig. Als Dachformen sind Flachdach und Pultdach erlaubt.

Die maximal festgesetzte Größe der Anbauten, Balkone und Loggien kann nur umgesetzt werden, wenn Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden. Die zulässige Grundflächenzahl ist jeweils einzuhalten.

In der Goethestraße 1 a bis 7 b wird die maximale Tiefe der Anbauten, Balkone und Loggien mit 3,00 m festgesetzt, soweit keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beeinträchtigt werden.

Terrassen sind nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.

Terrassenausbildungen können innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen vorgenommen werden. *Eine Anordnung außerhalb der festgesetzten Flächen ist möglich, jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich.*

Unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Größenausdehnung von Terrassen ebenfalls begrenzt. Die Länge von Terrassen ist mit maximal 4,00 m, die Tiefe mit maximal 3,50 m festgesetzt.

Werden Terrassen in den in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldern angeordnet, so sind die Terrassen nur zulässig, wenn sie gegenüber dem Giebel um 0,50 m zurückspringen.

Auch bei der Ausbildung von Terrassen dürfen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen, besonders auf der Innenseite der Quartiere, die für Anbauten, Balkone und Loggien im Bebauungsplan 1-1995 in schräger Anordnung festgesetzt waren, begradigt. Das betrifft zum Beispiel die Baugrenze in der Heinrich-Heine-Straße 1 a bis 3 f, Dr.-Külz-Straße 8 a bis 8 d, Dr.-Külz-Straße 18 a bis 18 d, 19 a bis 19 h, Gellendiner Weg 16 d, 21 i bis 21 j, Tuchowstraße 2 a bis 2 d, 3 a bis 3 d. Für die möglichen Anbauten, Balkone oder Loggien sind die sehr schräg verlaufenden Grundstückszuschnitte zu begradigen. Die vorgesehenen Anlagen können nur bedingt errichtet werden. Um eine volle Ausnutzung der zulässigen Baugrößen ausschöpfen zu können, müssten die Grundstücke neu vermessen werden. Das liegt im Interesse der Eigentümer, setzt aber auch die Bereitschaft der Eigentümer für Veränderungen voraus. Es sollten einvernehmliche Lösungen erreicht werden, um die Realisierung der vorgesehenen Anbauten zu ermöglichen. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen sollte bis in eine Tiefe von 3,50 m unmittelbar ab der hinteren Gebäudekante erfolgen.

5.2.10 Stellung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.

Diese Festsetzung soll die Neuordnung der Grundstücke unterstützen. Eine ungeordnete Anordnung der Nebenanlagen wird damit verhindert und liegt im Planungsziel des Bebauungsplanes.

Übersicht zur Flächenzuordnung von Gemeinschaftsanlagen

Lfd. Nr.		Begünstigter
GSt 2	Gemeinschaftsstellplätze	Dr.-Külz-Straße 16 h, 17 c
GSt 3	Gemeinschaftsstellplätze	Dr.-Külz-Straße 18 b – 18 c
GSt 4	Gemeinschaftsstellplätze	entfällt
GSt 5	Gemeinschaftsstellplätze	Gellendiner Weg 15

Carports sind ausschließlich in Holzbauweise zu errichten.

Außerhalb der festgesetzten Standorte, jedoch nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht sind nachfolgend aufgeführte Anlagen ausnahmsweise zulässig:

- (1) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten und Nebenanlagen, wenn diese nicht mehr als 15 m³ Brutto-Rauminhalt haben
- (2) Gewächshäuser bis 20 m² Grundfläche und einer Höhe bis 2,50 m
- (3) Brunnen
- (4) Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 Tonnen
- (5) Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalt

Die im 1. Anstrich (Ziffer 1) genannten Anlagen wurden aus städtebaulichen Gründen in der Größe beschränkt. Die Grundstücke in der Siedlung sind relativ klein. Häufig befinden sich die Grundstücke in Wohneigentum. Um eine Errichtung der genannten Anlagen zu ermöglichen, den Versiegelungsgrad gering zu halten und um eine der Grundstücksfläche angemessene Größe zuzulassen, wurde die Größenbeschränkung vorgenommen.

Ein Bezug zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nicht hergestellt, um keine Irritationen aufkommen zu lassen. Die Hansestadt Anklam möchte die baulichen Anlagen, die außerhalb der festgesetzten Standorte errichtet werden dürfen, mit den vorgenannten Festsetzungen genau definieren.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten zu nutzen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht sind weitere nachfolgende Anlagen zulässig.

Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie zum Beispiel Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen sowie bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Kinderspielplätzen dienen, wie Schaukeln und Klettergerüste sind möglich. Auch unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Teppichstangen, können errichtet werden.

Die Einordnung der oben genannten baulichen Anlagen in die vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen würden dem Nutzungszweck nicht entsprechen.

Die genannten Anlagen vervollkommen die Ausstattung eines Grundstücks. Die Aufenthaltsqualität und der Wohnwert werden erhöht. Je nach Bedarf der Eigentümer oder Mieter tragen auch die Spielgeräte für Kinder zur Wohnumfeldgestaltung bei. Die zur Errichtung erlaubten Anlagen fügen sich in die Grundstücksgestaltung ein.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden verschiedene Baufelder für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen geändert. Die Änderungen werden im Gellendiner Weg 15, 18 a, in der Dr.-Külz-Straße 1 a, 2 e, 9 d, 15 a – d, in der Goethestraße 1 a und 7 b und in der Tuchowstraße 1 a, 1 b und 2 a vorgenommen. Ausführungen zu den Änderungen erfolgten bereits unter Punkt 2.1.

Die Standorte für die Aufstellung der Müll- und Wertstoffbehälter sollten sich nur in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht und nur soweit Geh- und Fahrrechte nicht beeinträchtigt werden, befinden. Auf eine Anrechnung der befestigten Flächen für die Standorte der Müll- und Wertstoffbehälter bis zu einer Fläche von 2 m² auf die Grundflächenzahl (GRZ) kann verzichtet werden, weil diese Größenordnung der Fläche städtebaulich unbedeutend ist.

Die Festlegung zu den Aufstellorten der Müll- und Wertstoffbehälter wird getroffen, um zu vermeiden, dass die Aufstellung in prägenden Bereichen der Siedlung, wie im Vorgarten- oder Straßenbereich, vorgenommen wird.

Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an den für die Müllfahrzeuge erreichbaren öffentlichen Verkehrsflächen zu platzieren.

Im Bereich der geschlossenen Bauweise entstehen nicht unerhebliche Wegelängen. Am Tag der Abfuhr stehen dann eine Vielzahl von Tonnen an einem Standort. Empfehlenswert wären Aufstellflächen beidseitig der jeweiligen Gebäudekomplexe, die nur am Abfuhrtag genutzt werden. Kommunale Flächen wurden dafür nicht vorgehalten. Zur Durchsetzung dieser Empfehlung müssten Flächen an Randgrundstücken zurückgekauft werden.

5.2.11 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestaltungsregelungen für die baulichen Anlagen sind erforderlich, um den typischen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gestaltungssatzung „Gellendiner Weg“ und die Erhaltungssatzung „Gellendiner Weg“ rechtskräftig.

Die beiden genannten Satzungen sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und einzuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zur Aufhebung der Satzungen.

Zur Außenwandgestaltung der Hauptanlagen sind die Festlegungen der genannten Satzungen verbindlich.

Die Dachformen der Hauptgebäude wurden entsprechend dem Bestand als symmetrisches Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 40° - 50°.

Mit dieser Festsetzung soll die typische Gebäudeausbildung der Siedlung gesichert werden.

Übersicht Dachformen der Hauptgebäude

am öff. Parkplatz	
Dachform	WD

Tuchowstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 d	3 a – 3 d	5	6
Dachform	WD	WD	WD	SD	SD

Fritz-Reuter-Straße	1 a – 1 d	2 a – 2 d	3 a – 3 d
Dachform	KWD	KWD	KWD

Gellendiner Weg	1 a – 1 d	2 a – 2 d	3 a – 3 f	4 a – 4 c	5 a – 5 d	6 a – 6 d
Dachform	WD	KWD	KWD	WD	KWD	KWD

Gellendiner Weg	7 a – 7 f	8 a – 8 d	9 a – 9 d	10 a – 10 d	11 a – 11 d	12 a – 12 d
Dachform	KWD	KWD	KWD	SD	KWD	KWD

Gellendiner Weg	13 a – 13 h	14 a – 14 d	15	15 a – 15 d	16	16 a – 16 d
Dachform	KWD	SD	SD	SD	SD	SD

Gellendiner Weg	17 a – 17 d	18 a – 18 c	19 a – 19 d	20 a – 20 d	21 a – 21 j	22 a – 22 c
Dachform	SD	WD	SD	WD	SD	WD

Gellendiner Weg	23 a – 23 d	24 a – 24 d
Dachform	SD	SD

Heinrich-Heine-Straße	1 a – 1 f	2 a – 2 f	3 a – 3 f	4 a – 4 f	5 a – 5 f
Dachform	WD	WD	WD	WD	WD

Goethestraße	1 a – 1 b	2 a – 2 c	3 a – 3 b	4 a – 4 c	5 a – 5 b	6 a – 6 c
Dachform	WD	SD	WD	SD	WD	SD

Goethestraße	7 a – 7 b
Dachform	WD

Schillerstraße	1 a – 1 c	2 a – 2 c	3 a – 3 c
Dachform	SD	SD	SD

Dr.-Külz-Straße	1 a – 1 d	2 a – 2 f	3 a – 3 d	4 a – 4 d	5 a – 5 d	6 a – 6 f
Dachform	SD	KWD	KWD	KWD	KWD	KWD

Dr.-Külz-Straße	7 a – 7 d	8 a – 8 d	9 a – 9 d	10 a – 10 d	11 a – 11 d	12 a – 12 d
Dachform	KWD	KWD	KWD	SD	KWD	KWD

Dr.-Külz-Straße	13 a – 13 d	14 a – 14 d	15 a – 15 d	16 a – 16 j	17 a – 17 d	18 a – 18 d
Dachform	KWD	SD	KWD	SD	SD	SD

Dr.-Külz-Straße	19 a – 19 h	20 a – 20 d
Dachform	SD	SD

KWD: symmetrisches Krüppelwalmdach
 WD: symmetrisches Walmdach
 SD: symmetrisches Satteldach

Die baulichen Anlagen der Anbauten, Balkone und Loggien sollen sich in ihrer Außenwandgestaltung an der Außenwand des Hauptgebäudes orientieren.

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan 1-1995 werden keine weitergehenden Festsetzungen zur Gestaltung und zum Materialeinsatz getroffen, die über die Festlegungen der Gestaltungssatzung hinausgehen. Die grundlegenden örtlichen Gestaltungsvorschriften sind in der Gestaltungssatzung geregelt. Sie sind für den Bereich des Bebauungsplanes gültig und liegen im Interesse der Erhaltung und Weiterentwicklung des Charakters der Siedlung Gellendiner Weg.

Für Anbauten oder Erweiterungsbauten ist zu berücksichtigen, dass sie auf das Erscheinungsbild des Einzelbaukörpers und der Gesamtsiedlung im Hinblick auf Lage, Dimension, Material und Farbe abzustimmen sind. Anbauten müssen auf die Fensterachsen des darüber liegenden Geschosses, die Brandwände oder die Gebäudeachsen bezogen sein.

Das Gestaltungsprinzip des Einbaus von Bogenfenstern im Erdgeschoss und von Rechteckfenstern im Ober- bzw. Dachgeschoss, das in einem großen Bereich der Siedlung anzutreffen ist, soll auch bei den Anbauten Anwendung finden.

Anbauten an einer von öffentlichen Flächen abgewandten Seite müssen auf die Fenster- oder Türachsen des darunter liegenden Geschosses, die Brandwände oder die Gebäudeachse bezogen sein.

Loggien und Balkone sind an den von öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeflächen nicht zulässig. An den anderen Gebäudeflächen sind sie gestattet.

Wintergärten mit einer tragenden Konstruktion in Holz oder Metall sind zulässig. Damit wird eine transparente Wirkung gegenüber dem Hauptgebäude erzielt.

Verkleidungen von Anbauten mit Blech, Kunststoff oder anderen Materialien in Plattenform sind nicht zulässig. Ebenso sind Brüstungsverkleidungen von Balkonen und Loggien mit den vorgenannten Materialien unzulässig. Diese Materialien stehen im Widerspruch zum beabsichtigten, gestalterisch zurücktretenden Erscheinungsbild von Anbauten, Balkonen und Loggien.

Die Außenwandgestaltung für Garagen ist nur analog zum Hauptgebäude zulässig. Die Farbgestaltung der Garagen soll der der Wohngebäude entsprechen. Bepunktungen der Garagen mit großflächigen Tafeln sind nicht erlaubt. *Carports sind nur in Holzbauweise gestattet. Bepunktungen mit großflächigen Tafeln sind unzulässig.*

Als weiteres Gestaltungselement werden Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung formuliert.

Das Dach von Anbauten ist als Flachdach oder als geneigtes, an den Hauptbaukörper angelehntes Pultdach auszubilden. Die Dachneigung des Pultdaches kann 10° bis 20° betragen. Zur Überdachung von Loggien und Balkonen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 0° bis 20°.

5.2.12 Einfriedungen, Sichtschutz, Geländeausgleich und Flächenversiegelung

Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften werden hinsichtlich Einfriedungen, Sichtschutz, Geländeausgleich und Flächenversiegelung getroffen.

Da die historische Anlage in bestimmten Bereichen auf Abgrenzungen verzichtete, sind diese Festsetzungen zu Einfriedungen und zum Sichtschutz notwendig. Diese Offenheit soll auch weiterhin beibehalten werden. Unangemessene Materialien, die dem gestalterischen Anspruch der Siedlung entgegen stehen, werden auf diese Weise ausgeschlossen.

So sind Einfriedungen nur hinter der vorderen Gebäudeflucht als Draht- oder Holzzaun mit einer maximalen Höhe bis 1,20 m oder als Strauchhecken mit einer maximalen Höhe bis 1,50 m zulässig. Der Grundstücksgrenze folgende, durchgehende, oberirdische sichtbare Betonsockel oder Betonfundamente sind nicht gestattet. *Oberirdisch sichtbare Einzelfundamente sind ebenfalls nicht zugelassen.*

Sichtschutzzäune außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen, jedoch nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht, sind nur in Holz bis zu einer Höhe von 1,80 m und mit einer Länge von 3,60 m, inklusive Pfosten bis 3,90 m Länge, je Begrenzungsseite erlaubt.

Dem Bedürfnis nach Schaffung abgegrenzter kleiner Freiräume, z. B. mit Sitzgruppen, Freisitzen u. ä., wird damit entsprochen.

Geländesprünge sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Geländesprünge, die nicht durch natürliche Böschungen ausgeglichen werden können, sind zum Beispiel durch Holz- oder Betonpalisaden auszugleichen. Betonmauern und -sockel sowie andere massive Elemente sind unzulässig.

Flächenversiegelungen auf den Grundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege, Sitzgruppen und Freisitze ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Mit diesen Festsetzungen soll einer zunehmenden Versiegelung innerhalb der Siedlung entgegen gewirkt werden.

5.2.13 Ordnungswidrigkeiten

Zur Erhaltung eines der schönsten Stadtgebiete der Hansestadt Anklam hat die Hansestadt für die Siedlung Gellendiner Weg eindeutige Planungs- und Entwicklungsziele formuliert.

Daher betrachtet es die Hansestadt Anklam als angemessen, Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ahnden. Eine Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten wird aus diesem Grunde aufgenommen.

Ordnungswidrig nach § 84 (1) Ziffer 1 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.1 Einfriedungen errichtet;
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.2 Sichtschutzanlagen errichtet;
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.3 Geländeausgleiche vornimmt;
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.4 Flächenversiegelungen vornimmt.

Die Maßnahmen werden kontrolliert. Verstöße gegen die Festsetzungen werden zur Anzeige gebracht.

5.3 Verkehrserschließung

Die Siedlung ist bereits erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt durch die Pasewalker Allee und die Straße „Am Stadtwald“. Die Pasewalker Allee besitzt die Verteilerfunktion in das städtische Netz und in das übergeordnete Straßensystem. Die Straße „Am Stadtwald“ übernimmt vorrangig die Verteilerfunktion in das städtische Netz. Beide Straßen sind die Hauptschließungsstraßen für die Siedlung und bleiben in dieser Funktion auch weiter bestehen.

Eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke des Gellendiner Weges erfolgt über den Kleinbahnweg. Damit ist die Erschließung der im Randbereich dieser Grundstücke angeordneten Garagen gegeben. In der Tuchowstraße ist über den Parkplatz an der Pasewalker Allee die rückwärtige Erschließung dieser Grundstücke möglich.

Es ist Ziel, die Verkehrssicherheit des Gebietes durch den Ausbau der Straßen, Anlage von Gehwegen und Ausweisung von Stellplätzen für alle Bewohner zu erhöhen.

- Straßen und Stellplätze

Die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes bleibt in der vorhandenen Struktur erhalten. Am historischen Straßensystem werden keine Veränderungen vorgenommen, da es optimal auf die Bebauung abgestimmt ist. *Zu ergänzen sind Rand-, Mittel- und Stichwege, um die Erschließung der Grundstücke im Rahmen der Neuordnung zu sichern.*

Bis auf den Gellendiner Weg sind alle Straßen im Bestand als Mischverkehrsflächen ausgebildet. *Dieses Prinzip kann auf Grund der heutigen Verkehrsdichte nicht mehr aufrecht erhalten werden. Um Fußgänger und Straßenverkehr zu trennen, sind Fußwege neben der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.*

Angaben zur vorhandenen Situation der verkehrlichen Erschließung sind bereits unter Punkt 4.2 erfolgt.

Eine Überplanung der vorhandenen Straßen wird auf Grund der veränderten Verkehrsdichte, des Zustandes der Straßen und zum Teil auch durch die geänderten Besitzverhältnisse erforderlich.

Folgende Rahmenbedingungen sind zu beachten:

- *Beibehaltung vorhandener Ausbaubreiten, sofern keine verkehrs- und ingenieurtechnischen Regelungen entgegenstehen,*
- *Anpassung von Radien,*
- *Verbesserung des Straßenaufbaus unter Beachtung des Aspektes der Verkehrsberuhigung,*
- *Beibehaltung historischer unbefestigter Bankette und Sicherheitsstreifen,*
- *Neuanlage von Gehwegen außer Tuchowstraße, Fritz-Reuter-Straße und Heinrich-Heine-Straße,*
- *Verwendung kleinformatiger Platten für Gehwege,*
- *optische Darstellung von Grundstückszufahrten, sofern diese im Straßenbereich zulässig sind.*

Die vorhandenen Fahrbahnlängen sollen in der Siedlung beibehalten werden. *Die Fahrbahnbreiten werden teilweise verändert.*

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Breite des Gellendiner Weges auf 6,00 m entsprechend der vorliegenden Genehmigungsplanung für den Straßenausbau verändert. Damit ist die Realisierung der notwendigen Straßennebenanlagen möglich.

Im Fahrbahnbereich des westlichen Teilstückes werden Einengungen auf 4,75 m Breite vorgenommen. Diese Einengungen sind durch die vorhandenen Bäume bedingt. Der laufende Verkehr PKW/PKW wird dadurch nicht beeinträchtigt. Lediglich im Begegnungsfall Bus/PKW oder Bus/Bus ist dementsprechend Vorfahrt zu gewähren.

Am Gellendiner Weg 20 – 22 sind ebenfalls Stellplätze für Längsparker vorgesehen.

Die vorgesehenen Stellflächen für Längsparker sind nur im Bereich des Gellendiner Weges 20 bis 22 auszubilden. Ein Abstand vom vorhandenen, zu erhaltenden Baum im Bereich des Gellendiner Weges 18 b von jeweils 20 m in nördliche und südliche Richtung ist für das Parken nicht vorgesehen. Damit wird gesichert, dass für Rettungskräfte und Feuerwehreinsatzfahrzeuge auch im Bereich der Fahrbahneinengungen eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden möglich ist. Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge werden auf diese Weise ausgeschlossen. Eine entsprechende Beschilderung nach Abschluss der Straßenbauarbeiten soll das Freihalten dieses Bereiches kennzeichnen.

Die Fahrbahnbreite in der Dr.-Külz-Straße liegt bei 5,00 m. Damit erfolgt eine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Breite zwischen 5,30 m und 5,50 m. Die Querverbindungsstraßen, Goethe- und Schillerstraße und Tuchowstraße, sind 5,00 m breit; die Fritz-Reuter-Straße ist 3,00 m breit.

In der Heinrich-Heine-Straße, der Tuchowstraße und der Fritz-Reuter-Straße bleiben die Mischverkehrsflächen mit dem Zusatzzeichen „verkehrsberuhigt“ bestehen.

In der Goethe- und Schillerstraße werden jeweils Längsparker eingeordnet.

Gegenüber den Festlegungen des geltenden Bebauungsplanes wurde hier geändert. Auf Grund der Straßenbreite von 5,00 m sind Stellplätze in 90°-Aufstellung zur Fahrbahn auf Grund des erforderlichen Radius nicht realisierbar.

Weitere Stellplätze werden im Bereich der Grünfläche am Anger im Gellendiner Weg geplant und vor der Filiale des Kreditinstitutes.

- Gehwege

Die funktionell bevorzugte Seite für Gehwegausbildungen ist die Straßenseite mit den zahlreichsten Hauseingängen. Die meisten Leitungen sind auch hier verlegt. Kommunale Flächen stehen häufig nur auf den Straßenseiten zur Verfügung, die ohne Hauszugänge sind. Vor Planungsbeginn sind daher die Grundstücksfragen und die damit im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten zu klären.

Entlang des Gellendiner Weges wird der Fußweg, der nur auf einer Straßenseite ausgebildet ist, beibehalten.

In die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind perspektivisch Gehwegausbildungen in den meisten Straßenabschnitten aufgenommen worden. Von der Einmündung des Gellendiner Weges in die Dr.-Külz-Straße wird ein weiterer Fußweg angelegt, um die Südseite des Gebietes für Fußgänger sicher zu erschließen. Der Weg wird mit einer Breite von 1,50 m zuzüglich einem 0,50 m breiten Pflaster- oder Grünstreifen für die Unterbringung von Straßenlampen, Leitungen und sonstigen technischen Anlagen ausgebaut. Dieser Gehweg verläuft auf der nördlichen Straßenseite bis zur Schillerstraße und im weiteren Verlauf der Dr.-Külz-Straße nördlich bzw. auf der östlichen Straßenseite.

Mit der Ausweisung von Gehwegen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung bezüglich der Verkehrssicherheit für die Fußgänger sichergestellt.

- Rand-, Mittel- und Stichwege

Neben den vorhandenen Straßen und Wegen sind Rand-, Mittel- und Stichwege anzulegen. Sie werden im Rahmen der vorgesehenen Neuordnung zur Erschließung der Flächen für Garagen, Carports, Stellflächen, Nebenanlagen oder Gemeinschaftsanlagen notwendig.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung (Teil A) Änderungen an der Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgenommen. In der Fritz-Reuter-Straße war der rückwärtige Erschließungsweg dieser Grundstücke bisher mit dem Zusatzzeichen „Fußgänger“ versehen. Das Planzeichen wird ersatzlos entfernt. Der Weg ist für die Erschließung der Flächen für Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze notwendig. Die Ausweisung dieses Weges nur für Fußgänger ist nicht realisierbar. Das Zusatzzeichen wird entfernt, um die beabsichtigte Erschließungsfunktion umsetzen zu können.

Da der rückwärtige Erschließungsweg der Fritz-Reuter-Straße befahren wird, wird eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge in der südlichen Fritz-Reuter-Straße angeordnet. Der Wendehammer wird auf Flurstück 156/2 vorgesehen. Das Flurstück befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Schaffung einer Wendemöglichkeit am Ende des Erschließungsweges der Fritz-Reuter-Straße ist eine weitere Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Sie ist aus verkehrsorganisatorischer Sicht erforderlich und dient der Verkehrssicherheit.

Der Weg im nördlichen Bereich der Siedlung zwischen Tuchowstraße und dem Parkplatz an der Pasewalker Allee wird als verkehrsberuhigte Fläche in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesen.

- Sichtdreiecke

An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung oder anderen Hindernissen frei zu halten. Die geltenden Regeln für Sichtdreiecke sind zu beachten.

Die von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen im Bauland sind von Bebauung frei zu halten. Einfriedungen und Bepflanzungen sind auf diesen Flächen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig. Gehölze mit einer Wuchshöhe bis 1,00 m, die zur Bepflanzung zugelassen sind, und zulässige Solitärgehölze mit einer Höhe bis zu 2,00 m sind daher so zu pflanzen, dass auch mit zunehmendem Alter die Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden und erhalten bleiben.

- Rad-/Fußweg

Der ehemals als Rad-/Fußweg vorgesehene Weg im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wird verändert. Die Nutzung soll nicht als Weg, sondern als Trasse für eine touristische Kleinbahn erfolgen.

- Ruhender Verkehr

Der sich aus der Nutzung ergebende Stellplatzbedarf ist entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, gelten die genannten weiteren Bestimmungen des § 49 der LBau-O M-V.

Die Stellplätze sind entsprechend der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung GarVO vom 10. November 1993 (GVOBl. M-V S. 962; GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-1-5), geändert am 20. März 2001 (GVOBl. M-V S. 77) auszuführen.

In der Planzeichnung sind Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen. Über Rand-, Mittel- und Stichwege erfolgt die Erschließung.

Für Grundstücke der Tuchowstraße wird die Erschließungsfunktion durch den öffentlichen Parkplatz an der Pasewalker Allee übernommen. Die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze angeordnet, so dass für die Erschließung der Parkplatz genutzt wird.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Bereich Stellplätze nachzuweisen. Der Parkplatz im Osten des Gebietes an der Pasewalker Allee bietet eine Möglichkeit der Stellplätze für Besucher. Wegen seiner Entfernung zum westlichen Teil der Siedlung ist davon auszugehen, dass er nur wenig für diese Funktion genutzt wird. *Daher werden öffentliche Stellflächen in der Dr.-Külz-Straße (Ecke Gellendiner Weg 22), in der Goethe- und Schillerstraße vorgesehen. In diesem Bereich liegt eine hohe Wohndichte vor.*

Am Eingang der Siedlung östlich im Bereich des Angers werden öffentliche Stellplätze vorgesehen. Einige Stellplätze können als Kurzzeitparker für die Einkaufseinrichtungen genutzt werden.

Mit den genannten Stellplätzen stehen öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Die Nutzung der Stellplatzanlage an der Pasewalker Allee ist innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete unzulässig und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, den es abzustellen gilt.

- Öffentlicher Personenverkehr

Die Siedlung Gellendiner Weg wird durch den öffentlichen Personenverkehr erschlossen. Über die Ausbaustrecke des Gellendiner Weges bedient die Anklamer Verkehrsgesellschaft mbH den Stadtlinienvverkehr, Linie A und B. Die Buslinien führen in Richtung Innenstadt und in das benachbarte Gewerbegebiet. *Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs sind im Gellendiner Weg im östlichen Bereich, im Gellendiner Weg Nr. 15 und in der Goethestraße vorhanden.*

Die drei Stadtbushaltestellen müssen erhalten bzw. ausgebaut werden, so die Anforderung an die Haltestellen aus der Stellungnahme der Anklamer Verkehrsgesellschaft mbH Omnibusverkehr vom 29.09.2006. Die Linien werden mit einem Kleinbus und Standardlinienbussen bedient.

Die Haltestellen im östlichen Gellendiner Weg wurden in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen, da sie im geltenden Bebauungsplan nicht eingetragen sind.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bedingt durch die veränderten Eigentumsverhältnisse und durch die Festsetzungen, die zu einer Neuordnung der Grundstücke führen, machen sich planungsrechtliche Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten erforderlich. Die Grundstücke wurden ohne Beachtung von Erschließungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten privatisiert. Weitere Geh- und Fahrrechte ergeben sich im Zusammenhang mit den Leitungsbeständen der örtlichen Versorgungsträger. Die vorhandenen Leitungen der unterschiedlichen Versorgungsunternehmen liegen häufig in den unbefestigten Vorgartenbereichen der Gebäude. Leitungsrechte wurden notwendiger Weise festgesetzt.

Die Geh- und Fahrrechte und die Leitungsrechte sind in der Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingetragen. Eine Übersicht zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in den Festsetzungen durch Text (Teil B) enthalten. Die jeweils Begünstigten wurden benannt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Änderungen der Firmenbezeichnungen der Versorgungsträger eingearbeitet. Anstelle der Firmenbezeichnungen EMO und OMG wurde die derzeit geltende Firmenbezeichnung E.ON edis AG eingetragen.

Geh- und Fahrrechte im Zusammenhang mit den Beständen an Versorgungsleitungen können nicht verweigert werden. Hierzu gibt es gesonderte gesetzliche Regelungen.

Bei grundsätzlicher Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind diese vorrangig in den öffentlichen Bauraum zu verlegen. Damit könnte die Belastung der Grundstücke dann entfallen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Geh- und Fahrrecht Nr. 18 für den Gemeinschaftsanfahrtsweg aufgehoben worden, da alle Benutzer des Fahrweges Eigentümer des Grundstückes 167/5 sind.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 9 für die Bewohner der Dr.-Külz-Straße 5 d und 7 a wird aufgehoben, da sowohl für die Bewohner Dr.-Külz-Straße 5 d als auch für die Bewohner in Nr. 7 a separate Grundstückszufahrten vorhanden sind.

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 12 bleibt nur zugunsten der Bewohner der Dr.-Külz-Straße 10 a bis d und 11 a, b bestehen. Da die E.ON edis AG keinen Leitungsbestand bzw. keine zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen in diesem Bereich mehr besitzt, wird das Geh- und Fahrrecht zugunsten der E.ON edis AG auf den privaten Grundstücken gestrichen.

Das Leitungsrecht Nr. 24 soll durch Leitungsumverlegungen in der Perspektive aufgehoben werden. Das betrifft die Bewohner der Fritz-Reuter-Straße 1 a bis 3 d und des Gellendiner Weges 2 a bis 2 d.

Um die in der Planzeichnung innerhalb der Baufelder vorgesehenen Anbauten, Loggien und Balkone oder auch Terrassen durch die Bewohner je nach Bedarf realisieren zu können, ist es erforderlich, die dort verlaufende Trinkwasserhauptleitung umzuverlegen und im öffentlichen Bauraum anzuordnen. Eine Leitungsumverlegung der Trinkwasserhauptleitung ist perspektivisch vorgesehen. Durch die Hansestadt Anklam wurde dazu ein entsprechender Antrag an die GKU mbH gestellt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich die für die Ver- und Entsorgung der Siedlung notwendigen Leitungssysteme. Dazu gehören unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, teilweise für Regenwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Eine Trafostation der E.ON edis AG zur Versorgung des Gebietes befindet sich im Gellendiner Weg. Weitere Anlagen sind innerhalb der Siedlung vorhanden.

Regenwasserleitungen sind nur in Teilbereichen vorhanden. Bei der Sanierung und Erneuerung von Straßen ist das Netz der Regenentwässerung schrittweise auszubauen und zu vervollständigen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern vom 06.12.2006 ist zu entnehmen, dass im Gebiet des Bebauungsplanes eine funktionierende Löschwasserversorgung existiert, die aus brandschutztechnischer Sicht und nach Rücksprache seitens des Amtes mit der örtlichen Feuerwehr als ausreichend angesehen wird. Durch eventuell zu tätige Bauarbeiten sind keine Löschwasserentnahmestellen zu liquidieren, ohne dass die örtlich zuständige Feuerwehr ihre Zustimmung dazu gegeben hat. Die Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Entnahmestellen ist über den Zeitraum dieser Bauarbeiten zu garantieren.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgten Ausführungen unter Punkt 4.2.

Änderungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Viele Ver- und Entsorgungsleitungen liegen auf privaten Grundstücken. Diese Abschnitte wurden durch Leitungsrechte gesichert.

Die Entsorgung von Abfall wird über die bestehende öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises OVP vorgenommen. Die geltende Abfallsatzung ist zu beachten.

In der Siedlung sind mehrere Standorte für Müll- und Wertstoffbehälter vorhanden.

Standorte für Wertstoffbehälter werden beibehalten. *Ein Standort für Wertstoffbehälter wird auf der öffentlichen Grünfläche im Gellendiner Weg in der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu festgesetzt.*

Hierbei handelt es sich um einen gut erreichbaren Standort innerhalb der Siedlung. Die Erreichbarkeit für LKW ist gegeben. Der Standort liegt an den Hauptlauflinien und besitzt Abstand zur Wohnbebauung. Vor dem Containerstandort erfolgt die Einordnung von 2 Stellplätzen.

Mit der Festsetzung des Standortes für Wertstoffbehälter wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes unterstützt.

5.5 Grünordnung

Das Planungsgebiet der Siedlung Gellendiner Weg umfasst Innenbereichsflächen der am Stadtrand von Anklam gelegenen Siedlung sowie einen Abschnitt der ehemaligen Bahntrasse für den Flugplatz. Eine bauliche Verdichtung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Die Hauptfunktion – das Wohnen – bleibt in der Siedlung bestehen.

Die Gellendiner Siedlung wurde als Gartenstadt angelegt. Analog zur Bebauung und zur Verkehrserschließung ist auch in den nicht bebaubaren Flächen (Grünflächen) ein Freiraumkonzept ablesbar. Die Freiraumgestalt soll deutlicher hervorgehoben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Anklam. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten und einzuhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zur Aufhebung der Baumschutzsatzung.

Im Bereich der Grünordnung erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Steuerung der prägenden Bereiche der Siedlung. Nur dadurch wird erreicht, dass die Grünanlagen sowohl als Vorgarten oder als Hecke in Form von Einfriedungen die vorhandene Struktur nicht verwischen, sondern behutsam unterstützen.

Für bestimmte Bereiche sind Pflanzungen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Das Großgrün, das die Siedlung prägt, wurde zur Erhaltung festgesetzt. Für Neupflanzungen wurde die Grundstruktur der Grüngestaltung aufgenommen.

In der Siedlung sind insgesamt nur wenig zusammenhängende Grünflächen vorhanden. Diese Flächen sollten erhalten, gepflegt und zum Teil auch neu strukturiert werden. In der 1. Änderung zum Bebauungsplan sind diese Flächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung sind im Teil B der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten.

Die Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen erfolgt im Wesentlichen in den benachbarten Bereichen südlich und nördlich des Plangebietes.

Baumreihen als Straßenbegleitgrün sind in den Straßenräumen der Siedlung ohne Tradition. Sie sind auf Grund von Leitungsbeständen, Verschattungsproblemen und wegen Platzmangel nicht realisierbar.

Die bereits historischen „torartigen Pflanzungen“ von Bäumen zwischen den Hauseinheiten sollten anscheinend durchgehende Baumreihen ersetzen und eine Gliederung der Straßenräume übernehmen. Diese vorhandene Grünstruktur wurde bei der Festsetzung zu den privaten Grundstücken, soweit möglich, wieder aufgenommen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume in der Dr.-Külz-Straße 5 d/7 a, 16 j/17 a, 18 d/19 a, im Gellendiner Weg 7 f/9 a, 8 d/10 a und in der Tuchowstraße 2 d/3 a in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Die Standorte lassen sich auf Grund vorhandener Einfahrten nicht realisieren.

Im östlichen Zufahrtbereich des Gellendiner Weges befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche (Anger). Der vorhandene Straßenraum wird erweitert, so dass hier durch die Anlage des Platzes eine räumliche Eingangssituation in das Gebiet besteht. Die Bedeutung des Stadtraumes ist durch eine ansprechende Gestaltung aufzuwerten und repräsentativer zu gestalten. Eine notwendige Umgestaltung der Grünfläche auch unter funktionellen Gesichtspunkten sollte bei der Gestaltung des Gellendiner Weges eine besondere Rolle spielen. *In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.*

Eine wichtige öffentliche Grünfläche ist zwischen Pasewalker Allee und den Grundstücken der Fritz-Reuter-Straße vorhanden. Für diese Fläche ist der Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen und vorhandener Bäume festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind als einfache Grünanlage zu gestalten.

Diese zwischen der Pasewalker Allee und dem Wohngebiet liegende Grünfläche übernimmt gleichzeitig den Sichtschutz von der Pasewalker Allee auf die Rückseite der Grundstücke der Fritz-Reuter-Straße.

Weitere öffentliche Grünflächen liegen am Gellendiner Weg und in der Heinrich-Heine-Straße. In der Heinrich-Heine-Straße ist eine Spielfläche für Kleinkinder vorhanden.

Einen wesentlichen Bestandteil der Grünordnung stellt der Grünzug im südlichen Bereich des Plangebietes dar. Der in der ehemaligen Bahntrasse verlaufende Grüngürtel ist von gesamtstädtischer Bedeutung und als solcher auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der ehemals vorgesehene Rad- und Fußweg in diesem Grünzug verändert. Das Ziel ist die Realisierung einer touristischen Kleinbahn.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sehen umfangreiche Bepflanzungen der Böschungen vor, die aus dem Bebauungsplan 1-1995 analog übernommen wurden. Mit der Bepflanzung wird eine Schutzwirkung gegenüber dem Gewerbegebiet und der Hauptwindrichtung erreicht.

Der Grüngürtel soll den geplanten Verbund von Grünflächen und Grünstrukturen vervollständigen.

Die Böschungen der ehemaligen Bahntrasse sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als unregelmäßig angeordnete Gehölzpflanzungen auszuführen, die mit extensiven Rasenflächen durchsetzt sind. Das Verhältnis der Gehölzgruppen zu den Rasenflächen wird mit 30 : 70 festgesetzt.

Für die Rasenmischung ist Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern RSM 7.1.2, zu verwenden.

Auf Flurstück 140/35 (teilweise) und größtenteils auf Flurstück 138/67 (teilweise) wird im südlichen Teil des Flurstückes eine öffentliche Grünfläche neu festgesetzt. Die Grünstruktur des Gebietes wird damit aufgewertet.

Die Pflanzungen in allen öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auszuführen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Für das Bepflanzen sind folgende Arten von Laubbäumen zu verwenden:

Laubbäume I. Ordnung:

Eichen (z. B. *Quercus robur*), Linden (z. B. *Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Erlen (z. B. *Alnus glutinosa*), Eschen (z. B. *Fraxinus excelsior*), Rosskastanie (z. B. *Aesculus hippocastanum*)

Laubbäume II. Ordnung:

Birken (z. B. *Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Die Baumpflanzung ist mit 3 x verpflanzten Hochstämmen mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm durchzuführen. Alle Bäume erhalten einen Baumpfahl.

Als Gehölze sind zu verwenden:

Hartriegel (*Comus alba*), Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Holunder (*Sambucus nigra*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus laevigatus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Blasenspiere (*Physocarpus opulifolius*), Spierstrauch (*Spiraea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), *Hainbuche* (*Carpinus betulus*), *Weißdom* (*Crataegus monogyna*) und Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)

Die Qualität der zu pflanzenden Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen.

Die Strauchpflanzung ist wie folgt durchzuführen:

Anpflanzung 2 x verpflanzter Sträucher je nach der Sortierung 60/100, 100/125, 125/150 und 150/200.

Im Rahmen der 1. Änderung wird das Flurstück 168/22 nicht mehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Flurstück ist in Privatbesitz.

Zur ausgeprägten Durchgrünung der Wohnsiedlung trägt in breitem Umfang die Begrünung auf den privaten Grundstücken bei.

Besonders erwähnenswert ist die Gehölzgruppe, die sich am nördlichen Giebel des Gebäudes Gellendiner Weg 18 a befindet. Wahrscheinlich wurde die Fläche als verbindendes Element zwischen den Bebauungen angelegt. Eine Festsetzung zum Erhalt wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Gestaltung der Vorgärten bestimmt wesentlich das Bild der öffentlichen Straßenräume. Deshalb ist auf Zäune aller Art, auf Hecken und geschlossene Baumreihen zu verzichten. In den Vorgärten sind Gehölze mit einer Wuchshöhe bis 1,00 m und Solitärgehölze mit einer Wuchshöhe bis 2,00 m zulässig.

Im Verlauf der Grundstücksgrenzen hinter der hinteren Gebäudeflucht sind Hecken nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Hecken auf dem Grundstück, die nicht der Einfriedung dienen, sind nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke Tuchowstraße zum öffentlichen Parkplatz Hecken bis zu 2,00 m Höhe als Schutzpflanzung zulässig, sofern die festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht errichtet werden.

Geschlossene Hecken und Bäume I. Ordnung sind nur an den durch Straßen begrenzten Außengrundstücken sowie zwischen Giebeln in und hinter der vorderen Gebäudeflucht bis zur hinteren Gebäudeflucht zulässig. Hecken sind nur bis zum 1,50 m Höhe zulässig.

Hinter der hinteren Gebäudeflucht sind nur Obstbäume und Bäume II. Ordnung zulässig.

Bäume sind nur im Abstand von mindestens 2,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Für die privaten Pflanzungen, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen privater Grundstücke sowie für die Schutzpflanzung in der Tuchowstraße sind folgende Arten von Bäumen zu verwenden.

Laubbäume I. Ordnung:

Eichen (z. B. Quercus robur), Linden (z. B. Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Erlen (z. B. Alnus glutinosa), Eschen (z. B. Fraxinus excelsior), Rosskastanie (z. B. Aesculus hippocastanum)

Laubbäume II. Ordnung:

Birken (z. B. Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium)

Als Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Hartriegel (Cornus alba), Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Bruchweide (Salix fragilis), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Holunder (Sambucus nigra), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Schneebeere (Symphoricarpos albus laevigatus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana), Blasenspiere (Physocarpus opulifolius), Spierstrauch (Spiraea), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Scheinquitte (Chaenomeles)

Die Angaben zur Baum- und Strauchpflanzung gelten analog zu den Aussagen des öffentlichen Grüns.

Mit den in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeiteten Änderungen erfolgen auch Veränderungen hinsichtlich der Umweltbelange.

Durch Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich Gellendiner Weg 13, Erhöhung der zu bebauenden Fläche auf zwei Gemeinschaftsstellplätzen und die Schaffung von Stellplatzflächen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes erhöht. Aus diesem Grund sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Es sind insgesamt 31 Stück einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Weitere Angaben sind dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

Im Ergebnis der eingearbeiteten Änderungen wird eingeschätzt, dass keine grundsätzlichen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Damit ist das Vorhaben nicht als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes anzusehen.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Planaufstellung wurden weitere planrelevante Faktoren berücksichtigt.

In die Begründung werden folgende Belange aufgenommen:

- Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbarer Umgebung sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten.

Beim Bau der Siedlung wurden 1936 und 1938 insgesamt 59 Urnen eines germanischen Gräberfeldes entdeckt und geborgen. Es muss davon ausgegangen werden, dass weitere, bisher nicht entdeckte Teile des Gräberfeldes im Ostteil der Siedlung vorhanden sind.

Dieses Gräberfeld ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal.

Bei Erdarbeiten können jederzeit weitere Urnen und Bestattungen freigelegt werden.

Gemäß § 7 DSchG M-V ist daher für Erdarbeiten im Bereich zwischen Schillerstraße und Bundesstraße 109 eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Umgang mit Kampfmitteln

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht als Kampfmittel belasteter Bereich bekannt.

Für Fragen steht Herr Zschiesche, Telefon 038379 20316, oder ein Vertreter zur Verfügung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht Kampfmittel belastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten Kampfmittel verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

- Abfallwirtschaft

Bewohnte sowie gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke unterliegen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallsatzung) dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Unmittelbar nach Fertigstellung sind die Grundstücke daher gemäß § 5 Abs. 1 Abfallsatzung anzumelden. Bei der Straßen- und Wegeplanung ist die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen zu sichern. Es sind ggf. Standplätze für die Aufstellung von Recycling- und Restmüllsammelgefäßen vorzusehen.

Bei der Planung von Straßennebenanlagen, wie Geh- und Radwege, sollte die Regelung der Abfallsatzung Berücksichtigung finden, wonach die Grundstücksbesitzer das Restmüllgefäß am Abfuhrtag am Straßenrand bereitstellen müssen.

Bei der Abfallentsorgung sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen einzuhalten. Hier gilt die Unfallverhütungsvorschrift BGV C 27 Müllbeseitigung. Dabei geht es insbesondere um die bauliche Gestaltung der Straßen hinsichtlich einer Wendemöglichkeit. Hinsichtlich weiterer zu beachtender Vorschriften zur Unfallverhütung wird die Einholung einer Stellungnahme der Entsorgungsgesellschaft empfohlen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendepplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit Art. 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

- Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenablagerungen bekannt.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

- Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Anklam. Die Forderungen in Bezug auf die Bebauung und die Bewirtschaftung innerhalb der Schutzzone orientieren sich an den „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ (DVGW Regelwerk Schutzgebiete für Grundwasser, vom Februar 1995).

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist vorzugsweise auf den Grundstücken schadlos gegen Anlieger zu verwerten.

- Elektroenergie und Gasversorgung

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Transformatorstationen, 20-kV- und 0,4-kV-Kabel sowie Erdgashochdruckleitungen des Unternehmens der E.ON edis AG. Es wird gebeten, den Anlagenbestand bei der konkreten Planung des Vorhabens zu berücksichtigen. Nach entsprechender Anforderung erteilt das Unternehmen detaillierte Auskunft über den vorhandenen Anlagenbestand.

Die nachfolgend aufgeführten allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“,
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“,
- „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG“ und
- „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.ON edis AG“.

Ansprechpartner sind für

Stromversorgungsanlagen:	Herr Kühne	Telefon 03961 2291-3012
Erdgasleitungen:	Herr Schächinger	Telefon 03961 2291-3071.

- Telekom

Bei Baumaßnahmen in allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen. Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen ist die DIN 1998 zu berücksichtigen.

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien stimmt die Deutsche Telekom AG nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

- Breitbandkommunikationsanlagen

Im Bereich der beabsichtigten Maßnahme befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen des Unternehmens Kabel Deutschland, deren Lage aus den der Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern vom 29. September 2006 beiliegenden Bestandslageplänen ersichtlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung verwiesen, hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Sollte eine Umverlegung der Breitbandkommunikationsanlagen erforderlich werden, wird seitens des Unternehmens mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen wird gebeten, die bauausführende Firma auf die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die o. g. Netzdokumentation, Tel. 0385 59266-31, Fax –39, rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass die der Stellungnahme beiliegenden Pläne keine Auskunftseinholung der bauausführenden Firma zur Kabellage der Anlagen ersetzen.

Die mit dem Schreiben gegebenen Auskünfte beziehen sich ausschließlich auf den Anteil der Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland.

- Vermessung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und in der Regel mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses gegebenenfalls rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

- Örtliche Vorschriften

- Gestaltungssatzung „Gellendiner Weg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Siedlung Gellendiner Weg“ erfasst.

Die Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten und verbindlich einzuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zur Aufhebung der Gestaltungssatzung.

- Erhaltungssatzung „Gellendiner Weg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gellendiner Weg“ erfasst.

Die Erhaltungssatzung (in der jeweils geltenden Fassung) ist zu beachten und einzuhalten. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zur Aufhebung der Erhaltungssatzung.

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Anklam
(Baumschutzsatzung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung erfasst. Die Baumschutzsatzung (in der jeweils geltenden Fassung) ist zu beachten und einzuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zur Aufhebung der Baumschutzsatzung.

5.7 Flächenbilanz

Flächenbilanz		
	m ²	%
	ca. 119.869	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 82.300	48,26
Reines Wohngebiet	ca. 37.569	22,02
Straßenverkehrsfläche	ca. 10.210	5,98
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	ca. 15.905	9,33
Gehweg	ca. 3.648	
Parken	ca. 3.550	
Bushaltestellen	ca. 230	
Kleinbahnweg	ca. 1.555	
Verkehrsb. Straße	ca. 6.922	
Öffentliche Grünfläche	ca. 24.506	14,38
Spielplatz	ca. 1.031	
Öffentliche Grünfläche	ca. 23.475	
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 60	0,03
Bruttobauland	ca. 170.550	100

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Die Siedlung „Gellendiner Weg“ wurde in den 1930er Jahren planmäßig angelegt. Die einheitliche Bebauung und die Durchgrünung sind charakteristisch für eine Wohnsiedlung. Die Bebauung und Straßenführung sind nach Rastern aufgebaut. Die Siedlung stellt eine wertvolle städtebauliche Anlage dar und soll in ihren Strukturen erhalten werden.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan 1-1995 der Hansestadt Anklam wurde eine Neuordnung der Grundstücke und Nebenanlagen in der Siedlung vorgenommen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Planungsdefizit bei der Umgestaltung der Siedlung Gellendiner Weg. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte dieses Planungsdefizit behoben werden. Durch Anpflanzungen in den Straßenräumen, der Verkehrsinsel und den Gehölzpflanzungen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse sollte im Freiflächenbereich eine gestalterische Aufwertung bewirkt werden. Als Kompensationsmaßnahme galten die umfangreichen geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der alten Bahntrasse und die Baumpflanzungen in den Straßenräumen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-1995 soll die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihres Regelungscharakters überprüfen, ggf. ändern oder bei Beibehaltung aus städtebaulicher Sicht begründen. Im Zuge dieser Überarbeitung wurden ergänzende Festsetzungen und Änderungen erarbeitet.

Relevante Änderungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl im Bereich des Gellendiner Weges 13 a bis 13 h von 0,4 auf 0,45 erhöht.

Die bebaubare Fläche der Gemeinschaftsstellplätze wird im Bereich der Dr.-Külz-Straße (Flurstücke 167/6 und 217/32 und Flurstücke 166/16 und 217/26) erhöht.

Die Gemeinschaftsgaragen und der Gemeinschaftsstellplatz GSt 4 entfallen und werden öffentliche Grünfläche.

Mit der 1. Änderung ist eine Einordnung von Stellplatzflächen im Bereich der Dr.-Külz-Straße/ Gellendiner Weg auf dem Flurstück 137/7, im Bereich der Filiale eines Kreditinstitutes und im Bereich der Grünfläche (Anger) im östlichen Zufahrtsbereich des Gellendiner Weges vorgesehen.

Die geplanten Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Dr.-Külz-Straße 5 d/7 a (1 Baum), 18 d/19 a (2 Bäume), 16 j/17 a (2 Bäume), im Bereich Gellendiner Weg 7 f/9 a (1 Baum), 8 d/10 a (1 Baum) und Tuchowstraße 3 a/2 d (2 Bäume) entfallen. Die geplanten Standorte befinden sich in Zufahrten. Die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Gellendiner Weges 9 d (2 Bäume) kann ebenfalls nicht erfolgen. Dieser Bereich ist als Standort für Nebenanlagen vorgesehen.

Die Einordnung eines Containerplatzes erfolgt in der Grünfläche gegenüber Gellendiner Weg 5 a - 5 d.

Der ehemals geplante Fuß- und Radweg im Bereich der ehemaligen Bahntrasse ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als touristische Kleinbahn ausgebaut vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Es sind keine Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären, betroffen. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Geltungsbereich keine besonders zu beachtenden Umweltschutzziele.

Daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V – ergeben.

Das Plangebiet stellt eine Wohnsiedlung dar, die der Nutzung eines reinen und allgemeinen Wohngebietes entspricht und durch Verkehrsanlagen baulich erschlossen wird. Die Maßnahmen beschränken sich auf eine Modernisierung der Wohngebäude und Neuordnung der Verkehrs- und Nebenanlagen sowie Freiflächen. Im Rahmen der Änderungen wird der Grad der Neuversiegelungen sich auf die Neuanlage von drei Stellplatzanlagen, Erhöhung der bebaubaren Fläche von zwei vorhandenen Gemeinschaftsstellplätzen und Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich Gellendiner Weg 13 beschränken. Aufgrund dessen werden hier keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Eingriffe erwartet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

Geologie/Böden

Der Raum Anklam liegt im Bereich der nordmecklenburgischen Lehmplatte, deren morphologischer Formentyp als sanftwellige Grundmoräne bezeichnet wird.

Die von West nach Ost verlaufende 2 – 3 km breite Peeneniederung und die südlich die Altstadt umgebende Niederungszone des vermutlich ehemaligen Peenearmes sind die wichtigsten morphologisch gliedernden Elemente.

Die pleistozänen Ablagerungen im südlichen Raum der Stadt Anklam sind nach Ergebnissen der geologischen Übersichtskartierung der Serie der Rosenthaler Phase des pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit zuzuordnen. Das Plangebiet liegt im Bereich flacher Grundmoränen. Die Ablagerungen bestehen aus unteren Sanden verschiedenen Alters, Geschiebemergel der Hochfläche und Hochflächensande. Stellenweise wird der Geschiebemergel, der an der Oberfläche zu Lehm verwittert ist, nicht von Sanden überdeckt. In der westlichen Hälfte weist das Plangebiet eine mittlere Höhe von 10 m über NN auf. Die Oberböden werden im Plangebiet durch anthropogen beeinflusste Auffüllungen gebildet, die als überwiegend Sande bzw. lehmige Sande nachgewiesen wurden. Im Plangebiet stehen überwiegend nicht bindige Böden des Pleistozäns an.

Wasser/Grundwasser

Im Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind keine Oberflächenwasser vorhanden.

Der Einfluss des Grundwassers ist gering, da das Plangebiet auf einem leichten Höhenrücken liegt. Im südlichen Hochflächenbereich, der auch zum Plangebiet zählt, wurde bei Sondierungen bis zu einer Tiefe von 5 m kein Wasser festgestellt. Der obere Grundwasserleiter ist in ca. 10 m Tiefe zu erwarten und ist ungeschützt.

Auch die Wasserfassung II im Stadtwald befindet sich im Bereich des ungeschützten Grundwasserleiters. Die Wasserfassung wurde stillgelegt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Anklam. Die Trinkwasserschutzzone II der ehemaligen Wasserfassung grenzt im Norden an das Planungsgebiet.

Das Plangebiet liegt oberhalb der Wasserfassung, da die Fließrichtung des Grundwassers zum Urstromtal (Peene) verläuft.

Klima/Lufthygiene

Die Hansestadt Anklam liegt im Bereich der östlichen deutschen Ostseeküste und zeigt bereits eine merkliche Abschwächung des maritimen Witterungscharakters.

Im Bereich der mittleren Ostsee werden die niedrigsten Wassertemperaturen erst im Februar und März gemessen. Die Temperaturen steigen in den anschließenden Monaten nur langsam. Diese Tatsache führt mit dem angehäuften Auftreten von Nordostwinden im Raum Anklam in der Zeit von März bis Mai zu dem bekannten Ostseefrühling mit hoher Sonnenscheindauer und relativ niedrigen Temperaturen.

Der überwiegende Teil der Stadt Anklam liegt am Südrand der 2 bis 3 km breiten kaltluft- und feuchtegefährdeten Peeneniederung. An ca. 75 Tagen im Jahr tritt zeitweise Nebel von ca. 2 m auf, der auch auf die gesamte Stadt übergreifen kann. Die frühen Herbst- und die späten Frühjahrsfröste sind auf den vermutlich alten kaltluftgefährdeten Peenearm zurückzuführen.

Die kaltluft- und feuchtegefährdeten Gebiete neigen bei eigenbürtigen Wetterlagen nachmittags zur Schwüle und nachts zu tieferen Temperaturen als die Umgebung. Bei fremdbürtigen Wetterlagen ist der Raum Anklam windexponiert. Ausnahmen stellen die wechselnden Leebe-reiche dar.

Das Jahresmittel liegt bei 7,9 °C, die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt bei 556 mm. Der Wind weht prozentual betrachtet überwiegend aus südwestlichen Richtungen. Zur Hauptwindrichtung ist das Plangebiet relativ ungeschützt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils im Planungsraum ist mit einer mittleren Frischluftproduktion zu rechnen.

Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch menschliche Aktivitäten und daraus resultierende Immissionen und Emissionen liegen durch die wohnliche Nutzung, den Kfz-Verkehr, gewerbliche Anlagen aus dem Industriegebiet etc. vor.

Arten/Lebensgemeinschaften

Potenzielle natürliche Vegetation

Die Umgebung der Siedlung ist durch einen Wechsel von Gräben und Niederungen mit Kuppen geprägt, die Oberböden der Siedlung bestehen aus Sanden bzw. lehmigen Sanden. Auf den sandig-lehmigen und relativ nährstoffarmen Böden ist die Entwicklung eines feuchten bis trockenen Buchen-Eichenwaldes zu erwarten. Auf einem nährstoffarmen Sandboden bei kontinentalgeprägtem Klima ist ein feuchter bis trockener Eichen-Kiefernwald zu erwarten. Die wichtigsten Baum- und Straucharten dieser natürlichen Waldgesellschaften sind:

Buchen- und Eichenwald

Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke, Eberesche, Zitterpappel
Sträucher: Salweide, Aschweide, Ohrweide, Faulbaum, Brombeere, teilweise Weißdorn, Hundrose und Schlehe

Kiefern-Eichenwald (feuchte Ausprägung)

Bäume: Stieleiche, Moorbirke, Weißbirke, Eberesche, Zitterpappel, Waldkiefer
Sträucher: Ohrweide, Aschweide, Faulbaum, Brombeere, Wacholder

Kiefern-Eichenwald (trockene Ausprägung)

Bäume: Stieleiche, Weißbirke, Eberesche, Waldkiefer
Sträucher: Faulbaum, Wacholder

Vorhandene Vegetation

Großgehölze konzentrieren sich im Plangebiet in den Straßenräumen. Im Innenbereich der Bebauung bestehen überwiegend Obstgehölze, die z. T. überaltert sind und Strauchpflanzungen.

Der Baumbestand weist eine relativ große Dichte und eine überwiegend standortgerechte Artenzusammensetzung auf. Der alte prägende Baumbestand setzt sich vorwiegend aus Spitzahorn, Robinie, Winterlinde, Sandbirke und Stieleiche zusammen. Zusätzlich tritt häufig Weißbuche, Fichte und Kiefer in unterschiedlichen Altersgruppen auf. Die ca. 35 Jahre alte Monokultur aus Pappelbeständen wird zurzeit durch andere Laubbaumarten ersetzt.

Besonders geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Heckenbestand wird geprägt durch den Lebensbaum und Hainbuchenhecken. Am Oststrand entlang der Pasewalker Allee befindet sich eine reine Weißdornhecke. Die Lebensbaumhecken sind teilweise überaltert und durch Sträucher wie Flieder oder Schneebeere überwuchert worden. Teile dieser Hecken wurden gerodet und durch Liguster oder Schneebeerenhecken ersetzt.

Extensivrasenflächen sind in der Siedlung regelmäßig verteilt. Es handelt sich um Säume und Randstreifen entlang der Straßen und Gärten sowie um Erschließungsachsen innerhalb der Höfe und Wäscheplätze. Diese Flächen werden selten gemäht und in den Randbereichen kaum betreten, sodass sich eine artenreiche Krautvegetation ansiedeln konnte.

Die sonstigen Grünflächen im privaten Bereich sind überwiegend artenarme Rasenflächen, die einer intensiven Pflege unterliegen.

Bedingt durch unterschiedliche Licht- und Wasserverhältnisse treten im Bereich der ehemaligen Bahntrasse Trockenrasen- und Feuchtwiesenarten auf. Hinzu kommen Arten der benachbarten Nutzgärten. Vereinzelt ist Strauchaufwuchs vorhanden.

Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet „Gellendiner Weg“ umfasst den westlichen Teil der Anklamer Siedlung. Der östliche Teil der Siedlung wird durch die Pasewalker Allee von dem Plangebiet getrennt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Grünflächen des Stadtwaldes, den Kleinbahnweg und durch die Bebauung der Pasewalker Allee,

- im Osten durch die Pasewalker Allee,
- im Süden durch das Gewerbegebiet Anklam (Teilfläche Süd),
- im Westen durch die Straße „Am Stadtwald“.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen maßgeblich beeinflusst.

Die Siedlung stellt eine geschlossene, funktionelle und nach innen orientierte Einheit dar.

Die Wohnsiedlung ist mit den ein- und zweigeschossigen Gebäuden als Gartenstadt konzipiert. Das städtebauliche Ordnungsprinzip ist noch gut erkennbar und wurde nur durch die zahlreichen zum Teil ungeordneten Nebenanlagen gestört.

Insbesondere der nördliche und westliche Siedlungsrand sind von Garagen umbaut, so dass sich der Erlebniswert von der Straße am Stadtwald und dem nördlichen Rundweg äußerst negativ darstellt.

Aus Sicht der Pasewalker Allee und dem inneren Straßennetz ist der Eindruck zufriedenstellend.

Die Fernwirkung der Siedlung ist nur von Süden von der B 109 (Ortsumgehung und Straße nach Gellendin) gegeben. Durch das entstandene Gewerbegebiet westlich der Pasewalker Allee wurden die Sichtbeziehungen stark eingeschränkt.

Die angrenzenden Flächen des Stadtwaldes sind als Erholungsgebiet eingestuft und stellen gleichzeitig den Schutzwald für ein Trinkwassergewinnungsgebiet dar.

Mensch/Gesundheit

Für das Plangebiet bestehen im Bereich Fritz-Reuter-Straße/Tuchowstraße geringfügige Belastungen durch Verkehrsemissionen, verursacht im Wesentlichen durch den Lieferverkehr der Pasewalker Straße. Durch die Zuckerfabrik und die Kläranlage bestehen weitere Störquellen für das Plangebiet. Bei nordöstlichen Winden können trotz modernisierter Technologien Geruchsbelästigungen auftreten.

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.2 Prognose

Boden

Für Lebensgemeinschaften des Bodens wurden bei Bodenverdichtungen verringerte Aktivitäten und Individuendichten der organischen Substanz abbauende Organismengruppen (Arthropoden, Mikroben) nachgewiesen.

Durch die bereits hohe vorhandene Versiegelung im Plangebiet kam es zu einem Totalausfall der Bodenfunktion. Durch Abtrag der oberen Bodenhorizonte wurden die biologisch aktiven Zonen des Bodens entfernt bzw. zerstört.

Erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen haben eine Vermischung von Bodenschichten bzw. Überlagerung von Bodenhorizonten zur Folge, durch die eine Beeinträchtigung der Strukturen bzw. Störung des Wasser- und Sauerstoffhaushaltes eintritt. Die verdichteten Böden erschweren Pflanzen die Keimung und das Eindringen von Pflanzenwurzeln in den Boden mit der Folge eines verringerten Wurzel- und Sprosswachstums.

Der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet beträgt derzeit 54.844 m² (35 %). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Wassergebundene Decken:	6.778 m ² (4,3 %)
Pflaster und Platten:	6.071 m ² (3,9 %)
Asphalt und Beton:	15.968 m ² (10,1 %)
Bebauung:	26.027 m ² (16,5 %)

Nach Einarbeitung der Veränderungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt der Versiegelungsanteil durch Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich Gellendiner Weg 13, Erhöhung der bebaubaren Fläche von Gemeinschaftsstellplätzen, der Einrichtung drei zusätzlicher Stellplatzanlagen und eines Containerplatzes, 55.574 m² und ist damit um 730 m² größer als die derzeitige Versiegelung.

Mit dem Ausbau der touristischen Kleinbahn im Bereich der ehemaligen Bahntrasse findet keine weitere Flächenversiegelung statt. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Radweg hat eine Breite von ca. 1,50 m, die Spurbreite der Kleinbahn wird mit einer Breite von ca. 1,00 m angesetzt. Somit wird die Versiegelung der ehemaligen Bahntrasse durch den Ausbau der touristischen Kleinbahn reduziert.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Durch die bestehenden großflächigen Versiegelungen im Plangebiet, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ist die Grundwasserneubildung erschwert. Der im Verhältnis betrachtet annähernd gleichbleibende Versiegelungsgrad (Zunahme 730 m²) hat keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die geplanten Maßnahmen stellen keine Gefährdung des Grundwasserleiters dar.

Das Plangebiet liegt oberhalb der Wasserfassung, da die Fließrichtung des Grundwassers zum Urstromtal (Peene) verläuft. Das bedeutet, dass die bestehenden Richtlinien zum Schutz des Trinkwassers besonders gewissenhaft eingehalten werden müssen.

Klima/Lufthygiene

Gelände- und Mikroklima reagieren insbesondere auf Veränderungen des Reliefs und der Untergrundbeschaffenheit empfindlich. Durch die Bodenversiegelung hat sich das Mikroklima in diesem Bereich verändert, d. h., die durchschnittliche Oberflächentemperatur ist erhöht und die durchschnittliche Luftfeuchte verringert. Die Luftqualität in einer Siedlung ist entscheidend abhängig von den umgebenen Freiflächen sowie der Filterfunktion der Vegetationsbestände.

Im Plangebiet wird dieser Prozess durch die Grünordnung in der Umgebung sowie den Frischluftkanälen zwischen den Gebäuden positiv beeinflusst. Hinzu kommt, dass durch die geplanten Anpflanzungen in den Straßenräumen, der Verkehrsinsel und den Gehölzpflanzungen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse noch mehr Niederschläge über die Blattmasse verdunsten oder verzögert abtropfen und versickern können.

Die geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse werden zusätzlich eine Windberuhigung bewirken.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bau- und Betriebsphase. Die durch den Bau einer touristischen Kleinbahn verursachten Geräusche werden durch die Gehölzpflanzungen und die hohen Böschungen reduziert.

Die teilweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch die Zuckerfabrik und Kläranlage sind temporär und lassen sich durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflussen.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

Arten/Lebensgemeinschaften

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der gleichartigen Vorbelastung des Lebensraumes nicht zu befürchten. Der Baum- und Gehölzbestand kann in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Eventuell notwendige Beseitigungen von einzelnen Bäumen bei der Errichtung von Gehwegen etc. sind mit Baumpflanzungen in den Straßenräumen und den umfangreichen Gehölzpflanzungen im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse ausgeglichen.

Durch die Neuordnung der Grundstücke und Gartenflächen ist mit einer Verjüngung des Obstgehölzbestandes und der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu rechnen.

Alle Maßnahmen werden zu einer besseren Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Orts-/Landschaftsbild

Durch eine Neuordnung der Freiflächen im öffentlichen und privaten Bereich und die Modernisierung der Gebäude werden sich die Qualität und das städtebauliche Erscheinungsbild im gesamten Siedlungsbereich verbessern.

Der Charakter der Siedlung wird sich nicht verändern, da vorhandene Grundstrukturen nicht verändert werden.

Durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen und den Ausbau der touristischen Kleinbahn im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wird das Plangebiet aufgewertet.

Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht.

Planungsverzicht

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangebiet im Wesentlichen erhalten bleiben.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und genutzt wird, sind keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei Anwendung der Eingriffsregelung gilt grundsätzlich der Vermeidungsgrundsatz (gemäß BNatSchG § 8). Dieser besagt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sind.

Das grundsätzliche Ziel, alle hochwertigen Biotope (Gehölzbestände, Einzelbäume) zu erhalten, wird durch die Planung gewährleistet. Die Maßnahmen beschränken sich auf eine Modernisierung der Wohngebäude und Neuordnung der Nebenanlagen und Freiflächen. Aufgrund dieser Situation werden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erheblich und nachhaltig sein.

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidbaren Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entsteht, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind bereits heute durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigt.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bilanzierung soll der Umfang der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Die Bilanzierung wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ erstellt und vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (12/01) erarbeitet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen.

Ausgangsdaten:

Größe des Untersuchungsgebietes: ca. 170.550 m²
Biotopbeseitigung im Untersuchungsgebiet: 780 m²

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

Nicht- oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	610 m ²
Nutz- bzw. Ziergarten (PGN) (PGZ)	120 m ²
Siedlungsgebüsch (PH)	50 m ²

Störungsgrad des betroffenen Landschaftsraumes

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem bereits durch Störungen belasteten Raum. Das Plangebiet wird bereits wohnlich genutzt. Das Vorhaben grenzt an bereits vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen. Demzufolge wird für den Untersuchungsraum ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 angesetzt.

Wirkzonen: entfällt

Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in Teilbereichen eine erhöhte Nutzung der Grundstücke zu.

Der Anteil vorhandener Versiegelung im Plangebiet beträgt 54.844 m². Davon sind 6.778 m² mit wassergebundener Decke, 6.071 m² mit Pflaster und Platten, 15.968 m² mit Asphalt und Beton befestigt sowie 26.027 m² durch die derzeitige Bebauung versiegelt.

Nach Neuordnung der Bebauung beträgt der Versiegelungsanteil 55.574 m² und ist damit um 730 m² größer als die derzeitige Versiegelung. Das setzt sich wie folgt zusammen:

Im Bereich des Gellendiner Weges 13 erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45. Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt 2.393 m² mit einer bebaubaren Fläche von 957 m². Durch die Erhöhung der GRZ entsteht eine bebaubare Fläche von 1.077 m². Das ergibt eine zusätzliche Versiegelung von 120 m².

Die bebaubare Fläche der Gemeinschaftsstellplätze im Bereich Dr-Külz-Straße (Flurstück 167/6 und 217/32 sowie 166/16 und 217/26) wird erhöht.

Der Stellplatz auf dem Flurstück 167/6 und 217/32 hat eine Grundfläche von 258 m², von denen 90 m² bebaut sind. Die bebaubare Fläche wird 170 m² betragen. Das ergibt eine zusätzliche Versiegelung von 80 m².

Der Stellplatz auf dem Flurstück 166/16 und 217/26 hat eine Grundfläche von 453 m², von denen 181 m² bebaut sind. Es wird eine bebaubare Fläche von 230 m² entstehen. Das ergibt eine zusätzliche Versiegelung von 49 m².

Die Einordnung einer Stellplatzfläche erfolgt im Bereich Dr.-Külz-Straße/Gellendiner Weg (Flurstück 137/7). Durch den Stellplatz entsteht eine Versiegelung von 300 m². Eine weitere Stellplatzfläche wird im Bereich der Filiale eines Kreditinstitutes eingeordnet, dadurch entsteht eine Versiegelung von 21 m².

Im östlichen Zufahrtbereich des Gellendiner Weges befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche. Diese wird als Stellplatzfläche festgesetzt. Durch den Stellplatz entsteht eine Versiegelung von 130 m².

In der Grünfläche gegenüber dem Gellendiner Weg 5 a – 5 d erfolgt eine Anordnung eines Containerplatzes. Das ergibt eine Versiegelung von 30 m².

Gegenüberstellung der versiegelten Flächen

Bestand	Planung
26.027 m ² Bebauung 28.817 m ² Verkehrs- und Nebenflächen davon 6.778 m ² wassergebundene Decken 6.071 m ² Pflaster und Platten 15.968 m ² Asphalt und Beton	26.147 m ² Bebauung 29.427 m ² Verkehrs- und Nebenflächen
Summe: 54.844 m²	Summe: 55.574 m²

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation m ²
Nicht- oder teilver- siegelte Freifläche	610	1	1,5 + 0,5 x 0,75 = 1,5	915
Nutz- bzw. Ziergar- ten	120	0	0,9 + 0,5 x 0,75 = 1,05	126
Siedlungsgehölz	50	1	1,5 + 0,5 x 0,75 = 1,5	75

gesamt: 1.116

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen: entfällt
 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt
 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: entfällt

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe aus:	<u>Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung</u>	1.116 m ²
	Gesamtsumme:	1.116 m²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen

Es ergibt sich Kompensationsflächenbedarf von 1.116 m².

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grünfläche von 504 m² als Gemeinschaftsgarage und Gemeinschaftsstellfläche GSt 4 festgesetzt und im Rahmen der Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs bilanziert. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die zu versiegelnde Fläche wieder als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche hat eine Fläche von 504 m² und ergibt ein Flächenäquivalent von 529 m², das als Guthaben angerechnet wird.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation m ²
Artenarmer Zierrasen	504	0	0,9 + 0,5 x 0,75 = 1,05	529
gesamt:				529

Gesamtsumme des Kompensationsflächenbedarfs

Summe aus:	Kompensationsflächenbedarf	1.116 m ²
	Guthaben	- 529 m ²
	Gesamtsumme	587 m²

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung von 20 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 16 - 18 cm geplant. Die Baumart und der Pflanzstandort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent m ²
Anpflanzung von Einzelbäumen (20 Stück a 25 m ²)	500	1	1,5	0,8	600
				gesamt:	600

Durch die Anpflanzung von 20 Stück Einzelbäumen und die Anrechnung des Guthabens aus der nicht mehr zu versiegelnden Grünfläche kann der bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich eintretende Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Zu den aus der Kompensationsmaßnahme ermittelten Einzelbäumen (20 Stück) werden 11 Stück einheimische, standortgerechte Laubbäume addiert. Das ergibt sich aus den entfallenden Anpflanzungen im Bereich Dr.-Külz-Straße 5 d/7 a, 18 d/19 a, 16 j/17 a, Gellendiner Weg 7 f/9 a, 8 d/10 a, Tuchowstraße 3 a/2 d und Gellendiner Weg 9 d.

Somit sind insgesamt 31 Stück einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

3 Angewandte Verfahren zur Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

5 Zusammenfassung

Es ergeben sich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Einschätzung begründet sich folgendermaßen:

- Das Flächenumfeld ist durch die wohnliche und gewerbliche Nutzung bereits erheblich vorbelastet und kann als relativ unempfindlich eingestuft werden.
- Eingriffe in andere vorgenannte Schutzgüter und Gebiete mit Schutzstatus finden im Rahmen der Baumaßnahme nicht statt.
- Durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen werden der Grünanteil im Planungsgebiet vergrößert und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.
- Die Zunahme an Neuversiegelungen beschränkt sich auf Neuanlage von drei Stellplatzflächen (451 m²), Erhöhung der bebaubaren Fläche von zwei Gemeinschaftsstellplätzen (129 m²), eines Containerplatzes (30 m²) und die Erhöhung der GRZ im Bereich des Gellendiner Weges 13 (120 m²).

Anklam, den 15.05.2007




Michael Galander
Bürgermeister

