

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Woggersin über den Bebauungsplan Nr. 3
„Alte Gärtnerei“

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 30.04.1997 der Gemeinde Woggersin und der rechtlichen Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 i.V.m. § 2 BAUGB-Maßnahmengesetz vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und des § 86 Abs. 4 LBAUO-M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) erarbeitet.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Woggersin hat im Aufstellungsbeschluß die Flurstücke 19, teilweise 17/1, 20, 28, 29, 30/2, 31, 32, 33/2 und 37/4 in Flur 4 der Gemarkung Woggersin, westlich der Ortslage für eine Wahlbebauung vorgesehen.

Der Geltungsbereich der Planungsfläche wird wie folgt begrenzt:

Norden: Feuchtbiotop und Ackerfläche

Osten: ehemalige Gutsanlage

Westen: Ackerfläche

Süden: Ödland

3.0 Zweck, Ziele und Auswirkungen der Planung

Mit dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ werden Altlasten aus der DDR-Zeit beseitigt.

Eine dem Zerfall ausgesetzte Stallanlage links der Dorfzufahrt (von Neubrandenburg aus) wird endlich verschwinden. Sie stellt einen Schandfleck von Woggersin dar. Auch abgelegte Sperrgüter und Unkraut um die Stallanlage werden verschwinden.

Mit dem neuen Wohngebiet wird das Landschaftsbild der Westseite des Dorfes abgerundet.

Trotz des verhältnismäßig hohen Einwohnerwachstums in den letzten Jahren liegt nach Aussagen von Maklern noch ein großes Interesse nach Wohnbauland vor.

Das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Dorf hat sich mehr zu einem Wohnstandort mit Kleingewerbe und Handwerk gewandelt. Die Entwicklung wurde durch die Nähe Neubrandenburgs, die reizvolle Landschaft, besonders im Süden, und der sich noch ständig verbessernden Infrastruktur begünstigt.

4.0 Art, Größe und Nutzung

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Woggersin.

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt 27728 m² und teilt sich in 22890 m² allgemeines Wohnen mit 25 Baugrundstücken

2970 m² Verkehrsflächen

1900 m² kommunale Vorflutanlagen

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und entsprechend zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Gemeinde Woggersin für diesen Bereich, der Wohnbebauung, ausgerichtet.

Danach sind die Grundflächenzahl (0,25) und die Zahl der Vollgeschosse (I) bestimmt. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, das ausreichend Freiraum für die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken gewährleistet ist.

Die einzelnen Grundstücke mit durchschnittlich 950m² sind so bemessen, daß die geforderten Parkflächen für Bewohner und Besucher ohne Standortvorgabe untergebracht werden können.

Die Festsetzung von Baugrenzen im Planungsgebiet soll die erforderlichen Abstände zum Straßenbereich und zu den Außengrenzen sichern.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehr

Vor dem südlichen Ortseingang besteht von der Landstraße (L 27) die Anbindung einer Verbindungsstraße zur Hofstraße.

Da die neue Wohngebietsstraße A bereits in ca. 25m Entfernung von der L 27 beginnt, erfolgt eine Sperrung der vorhandenen Verbindungsstraße und eine Verkehrsverbindung zur Hofstraße über die neue Wohngebietsstraße A und im Norden noch 100 m der alten Verbindungsstraße.

Von der Wohngebietsstraße A ist in westlicher Richtung eine 115m lange Wohngebietsstraße B als Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen sollen im Mischprinzip ausgebaut werden, wobei einseitig ein 1,5m breiter Streifen andersfarbig, als vorwiegender Gehbereich, gekennzeichnet wird.

Im Fahrbereich ist bei verminderter Geschwindigkeit der Begegnungsfall LKW - PKW möglich. Bei Mitinanspruchnahme des vorwiegenden Gehbereiches wird der Begegnungsfall LKW - LKW möglich.

Kurven und Wendehammer sind für LKW bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) vorgesehen.

Für die Wohngebietsstraßen ist das Tempolimit 30 km/h vorgesehen.

Auf öffentliche Parklätze wird verzichtet.

Parkmöglichkeiten sind auf den Grundstücken zu schaffen (s. Auch Pkt. 4)

5.2 Schmutzwasserableitung

Woggersin hat eine zentrale Kläranlage und dazu ein Rohrnetz im Trennsystem

Sie ist ausgelastet und hat in Spitzenzeiten bereits grenzüberschreitende Werte.

Eine Erweiterung der Klärkapazität ist gegenwärtig bereits erforderlich. Dazu wird von der Tollenseabwasserbeseitigungsgesellschaft bereits eine Konzeption erarbeitet, in die das geplante Wohngebiet einbezogen wird.

Die Verbindung vom Plangebiet zum Ortsnetz ist nur durch eine Pumpstation möglich.

Der Anbindepunkt liegt in der Hofstraße.

5.3 Regenwasserableitung

Die Straßen und alle Grundstücke werden an Leitungen mit Vorflut zum vorhandenen Graben (L 121/2A) entwässert. Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken soll im Rahmen der Möglichkeiten verwertet bzw. versickert werden.

Da der anstehende Boden eine Versickerung jedoch nur bedingt ermöglicht wird eine zentrale Ableitungsmöglichkeit erforderlich.

5.4 Trinkwasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung wird von den Stadtwerken Neubrandenburg, als Betreibergesellschaft, in der Trasse der neuen Verkehrsverbindung von der L 27 zur Hofstraße eine Leitung DN 100 verlegt. Diese Leitung dient als Ringschluß gleichzeitig der Versorgungstabilität des Ortes.

Die Straße B erhält eine Leitung DN 50.

Für jedes Grundstück wird ein Absperrventil vorgesehen.

5.5 Abfallentsorgung

Es wird nach der Satzung des Landkreises verfahren.

5.6 Energieversorgung, Gasversorgung und Kommunikationsmedien werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

6.0 Immission

1. Das Plangebiet liegt im Randbereich der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollenhagen.

Es ist mit einem Dauerschallpegel von 67-75 dB zu rechnen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel bei Geschossen entsprechend DIN 4109 folgende Werte nicht übersteigt:

- bei Arbeitsräumen (z. B. Büro, Praxis) am Tag und bei Nacht 35 dB (A)
- bei Wohn- und Schlafräumen am Tag 35 dB (A)
bei Nacht 25 dB (A)

Weiterhin sind die Bedingungen nach der Schallschutzverordnung V (BGBL I Nr. 39 vom 5.4.1974) einzuhalten.

2. Das Plangebiet reicht mit einer Spitze der möglichen Baugrenze bis 45 m an die Landstraße L 27.

In der Verkehrsmengenkarte von 1995 sind für die L 27 1.812 Fahrzeuge in 24 Stunden ermittelt worden.

Entsprechend der örtlichen Bedingungen ergeben sich danach folgende Werte:

$$L_{m,E(T)} = 61,2 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E(N)} = 50,4 \text{ dB(A)}$$

Der entsprechend der Richtlinie, Schallschutz im Städtebau, für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im Tage geforderte Höchstwerte mit 55 dB(A) wird in 60 m Entfernung erreicht.

In 45m Entfernung ergibt sich ein $L_r = 57 \text{ dB(A)}$.

Da der erforderliche Bautenschutz bereits ermittelt wurde, sind auch unter Berücksichtigung noch zunehmenden Straßenlärm keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich.

7.0 Bodendenkmale

Im Planungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern.

8.0 Städtebauliche Ordnung

Im Plangebiet soll eine Bebauung entstehen, die in erster Linie dem Wohnen dient.

Nicht störende Gewerbe können zugelassen werden.

Um unterschiedliche Bauformen zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung zu sichern, werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien wurden ortstypisch gewählt.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei der festgesetzten Dachneigung den Ausbau eines Dachgeschoßes zu.

Bei der Festsetzung der Grundstückseinfriedung werden die landschafts- und ortstypischen Elemente wiederbelebt.

9.0 Altlasten

Im Bereich der zu entfernenden Stallanlagen ist eine für Wohngebiete unzulässige Bodenbelastung durch Schadstoff nicht zu erwarten, jedoch auch nicht generell auszuschließen.

Die Anlage ist mehr als 8 Jahre ungenutzt. Während des Betreiben waren außer Dung und Jauche keine Schadstoffe auf dem Gelände. Die Jauche wurde in einem wasserdichten Behälter gesammelt und entsorgt. Der Dung wurde nur auf Betonflächen gelagert.

Nach Abriß der Gebäude und Fundamente, bei offenen Baugruben, ist im Einvernehmen mit dem Umweltamt nach einer visuellen Betrachtung die Entscheidung zu fällen, ob chemische Analysen durchgeführt werden.