

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) zur Satzung der

S t a d t L a s s a n

Landkreis Ostvorpommern

Über den

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 "Am Sportplatz"

1. Rechtsgrundlage

Der vorzeitige Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Lüssan vom 04.10.1994 nach §§ 8 und 9 Bau GB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3 Bau GB in. V. mit § 246a Abs. 1 Nr. 3/4 Bau GB aufgestellt. In der Stadt Lüssan besteht ein dringender Bedarf an Wohngrundstücken für den Eigenheimbau.

Für den vorliegenden vorzeitigen B-Plan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch

1. Allgemein

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 01 wurde aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lassa entwickelt und stellt die zweite Stufe der rechtswirksamen räumlichen Planung für den festgesetzten Geltungsbereich dar.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet formuliert, die Verflechtung von Siedlung, Landschaft und Wegenetz entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zu vollziehen. Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Bau NVO) ausgewiesen und wird nördlich durch die bestehende Promenade des Parks, westlich durch eine Kleingartenanlage, südlich durch bestehende Wohnbebauung und östlich durch eine Freifläche, die im Ausnahmefall (Ausweichfläche) für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt wird, begrenzt.

Der offizielle Sportplatz der Stadt Lassa befindet sich in 500 m Entfernung.

Mit dem B-Plan Nr. 01 soll die Entwicklung des Plangebietes so gesteuert werden, daß die Tragfähigkeit von Siedlung und Landschaft nicht überschritten wird.

Es soll ein Fortschreiben und Einbeziehen der Werte des Bestandes und der Nutzungsanforderungen der Gegenwart sein.

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

2. Planungsgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,50 ha und erstreckt sich konkret über die Flurstücke 16/7; 16/6 sowie über Teilbereiche der Flurstücke 397 und 15.

Die Eigentumsverhältnisse gestalten sich wie folgt:

Flurstück 16/7 - Fam. Marquardt
397 - Stadt Lassan
15 - Kirche

Die Planungsfläche ist gegenwärtig eine landwirtschaftliche Brache. Die Fläche Flurstück 16/6 - Fam. Hofmann wurde auf Wunsch der Familie, siehe Schreiben vom 13.02.1995, aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Fläche war noch Bestandteil des Geltungsbereiches im Auslegeexemplar.

Entsprechend den Grundsätzen des § 1 Bau GB soll der vorzeitige Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten. Dabei sollen insbesondere berücksichtigt werden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der vorhandenen als auch der neuen Wohnbevölkerung bei Vermeidung bei einseitiger Bevölkerungsstruktur
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der kleinstädtischen Struktur sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

3. Planungsinhalte- und ziele

3.1 Planungsinhalt

Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 17 Wohnhäusern zu schaffen.

Die Planungsfläche soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Stadt Lissan für diesen Planungsbereich ausgerichtet und ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse auf dieses Planungsziel abgestimmt.

Es soll der Versuch unternommen werden, eine architektonische Formsprache zu entwickeln, der eine Neuinterpretation alt-vorpommerscher Bauernhäuser zugrunde liegt. Durch die parallel einhergehende Objektsanierung der vorhandenen Bebauung soll eine weitestgehende Harmonisierung der Alt- und Neubebauung angestrebt werden.

3.2 Städtbauliches Leitbild

Die Stadt Lissan am Peenestrom gelegen wurde das erste Mal 1136 urkundlich erwähnt. Das Stadtrecht wurde Lissan zwischen 1264 und 1278 verliehen.

Die Besiedlung erfolgte zunächst auf einer niedrigen Moränenzunge, die durch 2 Bachläufe begrenzt ist. Die mittelalterlichen Grundzüge der Bebauung sind heute noch gut erkennbar. Erst im 19. Jahrhundert breitete sich die Stadt Lissan weiter aus und ging über die Verbindungsstraße von Anklam-Murchin-Wolgast (L I.0 035) hinaus, wobei der kleinstädtische Charakter beibehalten wurde. Positiv ist die nahezu geschlossene ein- bis zweigeschossige Bebauung im alten Stadtgebiet.

Der östliche Stadtausgang Richtung Buggenhagen ist gekennzeichnet durch öffentliche Anlagen wie die Promenade mit Parkanlage, dem Friedhof, einer angrenzenden Kleingartenanlage sowie einem 500 m entfernt liegenden Sportplatz. Die angrenzende Freifläche wird nur im Ausnahmefall für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die kleine Wohnsiedlung Ost bildet den südöstlichen Stadtrandabschluß.

Um eine umwelt- und sozialverträgliche städtebauliche Lösung zu erreichen, sind folgende Zielvorstellungen in die Planung eingeflossen:

- Arrondierung der vorhandenen, z. Zt. weitestgehend in die Landschaft zerfließenden Siedlungsstruktur und damit Verbesserung des Siedlungsbildes
- Zwecks Erschließung der einzelnen Baugrundstücke möglichst Inanspruchnahme der vorhandenen Wege- und Straßenführungen und Trassen
- Sparsamer Verbrauch an Flächen und Naturräumen
- Beachtung der Interessensphären der vorhandenen Stadtstruktur
- Entwicklung von Blickbeziehungen, Achsen und Wegführung
- Fließender Übergang der "kultivierten Gartengestaltung der privaten Grundstücke zur freien Landschaft. Vermeidung von Zäunen und Mauern.
- Harmonisierung der Gebäudestrukturen. Einheitlicher Ausdruck der Architektur und der Siedlungsstruktur

- Einheitliche Vorgabe an die Architektur mit orts- und landschaftsbezogenen Strukturelementen, Materialien und Maßstäblichkeiten

4. Nutzungsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 4 Bau NVO als

- Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind im Plangebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 4 Abs. 2 Bau NVO).

Ausgeschlossen werden im Planungsgebiet die entsprechend § 4 Abs. 3 der Bau NVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 der Bau NVO, da sie auf der kleine vorhandenen Fläche im Randbereich der Stadt und der parkähnlichen Umgebung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um einer zu starken Überbauung der Grundstücke entgegen zu wirken. Es ist eine Eingeschossigkeit vorgesehen, um den Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur am Stadtrand zu gewährleisten.

Sonstige Festsetzungen

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

- Außenwände
- Dächer
- Fenster
- Anordnung der PKW-Stellplätze

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

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

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

Nebengebäude sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen und sind entsprechend Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig. Bei Garagen ist Steil- und Pultdachgestaltung nicht zulässig.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Natur und Landschaft

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

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

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

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

Ziel der nachfolgenden Planungsaussagen muß es sein, die mit den vorgenannten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Minimierungsgebotes weiter zu reduzieren und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen. So werden die Inhalte des Vereinfachten Landschaftspflegerischen Begleitplanes im vorzeitigen B-Plan Nr. 01 mit aufgenommen. Der Vereinfachte Landschaftspflegerische Begleitplan wird als Anlage zur Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 beigelegt.

5.1.1 Eingriffe in abiotische Standortfaktoren

Bebauungen führen in der Regel zu Flächenversiegelungen, die eine Reduktion der Grundwasserneubildung, den Stop der Bodenentwicklung und die Vernichtung von Biozönosen zur Folge haben. Die Wasserhalte- und Pufferfunktion des Bodens wird stark verringert. Der oberirdische Wasserabfluß wird beschleunigt und muß künstlich reguliert werden. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte deshalb großflächig versickert werden (z. B. mittels Regenrückhaltebecken, Versicherungsgräben und -mulden). Im Planungsgebiet finden Bodenversiegelungen durch Eigenheime sowie durch die Errichtung von Stellplätzen und Verkehrswegen statt, die eine Minderung der Oberflächenversickerung bewirken.

Die Baumaßnahmen bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas, bedingt durch stärkere Aufheizung und verringerte Verdunstung versiegelter Flächen.

5.1.2 Eingriffe in biotische Standortfaktoren

Das Planungsgebiet ist z. Z. eine landwirtschaftliche Brache und wird größtenteils durch den Eingriff in Anspruch genommen und dieses wirkt sich negativ auf den Naturhaushalt aus.

Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sind die Bereiche, die nicht durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten.

Das Erschließungsnetz sowie der zukünftige Grundstückszuschnitt wurde so in die vorhandene Topographie mit eingeplant, daß der Eingriff in den Landschaftsraum auf ein Minimum beschränkt ist.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind im öffentlichen Straßenraum Anpflanzungengebote für Einzelbäume und auf den Grundstücken im Bereich der Vorgärten gleichfalls Anpflanzgebote für einheimische Standortgerechte Laubbäume festgesetzt worden. Die Festsetzungen gewährleisten eine gute innere Durchgrünung des Gebietes.

Zum weiteren Schutz der mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und zur Wahrung ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 3 m zum Rand des festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebietes nicht zulässig.

Um eine Reduzierung der versiegelten Fläche zu bewirken, werden die Erschließungsflächen und Stellplätze aus wasserdurchlässigem

Material ausgeführt.

Ein wesentlicher Aspekt der Eingriffsminimierung von Nutzungsänderungen, die durch anthropogene Umlagerungsprozesse gekennzeichnet sind, ist die boden- und wasserhaushaltsschonende Durchführung der Baumaßnahme.

Dazu zählen u. a.:

- kleinflächiger Baubetrieb
- Abtrag (wo unvermeidbar) und Zwischenlagerung des Oberbodens
- Vermeidung flächendeckender Verdichtung
- möglichst geringe Versiegelung
- standortgerechte Wiederaufbringen des Oberbodens
- Versickerung von Dachflächenwasser

6. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Der Baubeginn (Erschließungsmaßnahmen) ist 4 Wochen vorher anzuzeigen.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Verkehrliche Anbindung

Die Stadt Lassan ist über die Landstraße L I 035 von Wolgast nach Anklam an das Bundesstraßennetz angeschlossen. Im Südwesten an die B 110 nach Usedom und Anklam, im Nordwesten an die B 11 nach Wolgast auf die Insel Usedom.

Innere Erschließung des Plangebietes

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

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

Die Erschließungsstraße des Plangebietes ist als Mischfläche ausgewiesen. Durch die Linienführung der Erschließungsstraße sowie den gewählten Straßenquerschnitt ist die Grundlage für eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebietes gegeben. Der östlich und nordöstlich vom Geltungsbereich des B-Planes liegende Weg wird im Zuge des Straßenbaues der Siedlung mit befestigt.

Ruhender Verkehr

Der festgesetzte Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße , gibt auf den Randstreifen ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr, so daß auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann.

7.2 Versorgungsmaßnahme

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die in der Straße (Flurstück 431) liegende Leitung gesichert. Die Anbindungen werden vom örtlichen Versorgungsträger festgelegt und werden als Ring im Bereich der neuen Straßenführung, zur Versorgung der neuen Eigenheimstandorte, verlegt.

Abwasser

Die Abwässer der Stadt Lassen werden derzeit über Hauskläranlagen entsorgt. In der Planung befindet sich ein zentrales Entsorgungssystem. Die Realisierung ist von der Bereitstellung der Fördermittel abhängig.

Das neue Gebiet erhält ein eigenständiges Entsorgungssystem und entsorgt zum tiefsten Punkt in nordöstlicher Richtung (Flurstück 397) in ein Pumpwerk.

Von hieraus erfolgt die Entsorgung über eine Druckleitung zum Anschlußpunkt der zu planenden Freigefälleleitung.

Sollten bereits Eigenheime vor der Inbetriebnahme des neuen zentralen Entwässerungssystems fertiggestellt werden, so wird eine provisorische Überleitung in die bereits vorhandene Sammelgrube vorgenommen.

Energieversorgung

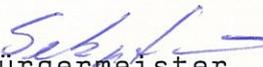
Die Energieversorgung erfolgt über die bereits örtlich vorhandenen Anschlußpunkte (Straßenbereich Flurstück 431).

Abfallbeseitigung

In der Stadt Lissan werden die Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt. Die Haushalte des neuen Baugebietes werden an das Müllentsorgungssystem mit angeschlossen. Die Stallflächen für die Hausabfallstoffe sind auf den Grundstücken anzuordnen und die Behälter am Tage der Abfuhr an die Grundstücksgrenze zu stellen.

Telekom

Die Fernsprechleitungen sowie -anschlüsse werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost - Telekom - verlegt.


Bürgermeister
Stadt Lissan

