

**BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
1/95**

**"WOHNBAUSTANDORT
TIERGARTENSTRASSE
WESENBERG"**

DER STADT WESENBERG

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/95 "Wohnbau-standort Tiergartenstrasse Wesenberg" beschlossen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf:

- den Geltungsbereich,
- die Umverlegung von Teilbereichen der Ausgleichsfläche,
- die Ausweisung von zwei neuen Baugrundstücken auf dem Flurstück 70 der Flur 25 mit den dazugehörigen Festsetzungen,
- die Aktualisierung des Katasterbestandes und
- eine gestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung wird wie nachfolgend beschrieben verändert:

Die im ursprünglichen Plan dargestellte Ausgleichsfläche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 70) wird vollständig in den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

- Die nord-westliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft nunmehr an den nord-westlichen Grenzen der Flurstücke 285/7 und 70 bis zum nördlichsten Punkt des Flurstücks 70.
- Die nord-östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft auf der Grenze des Flurstücks 70 bis zu dessen östlichsten Punkt.
- Die östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft auf der östlichen Grenze des Flurstücks 70 und wird von dort aus über die Flurstücke 71, 111/1 und 111/4 auf die südliche Grenze des Flurstücks 111/4 geführt und stößt hier an die Grenze des unveränderten Geltungsbereiches.

3. VERANLASSUNG

In der ehemaligen Ausgleichsfläche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 70) wird beabsichtigt, zwei neue Baugrundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bereits vorhandenen Wohngebieten.

Gegenüber den vorhandenen Wohngebieten wird nur die zulässige Dachneigung geändert. Diese beträgt im neu ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiet" 20 - 48°. Hierdurch wird den künftigen Bauherren ein größerer Spielraum bei den Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung gegeben.

Nördlich der neu ausgewiesenen Baugrundstücke befindet sich ein Rad- und Gehweg. Dieser wird ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen.

Durch die Ausweisung der beiden neuen Grundstücke und des Rad- und Gehweges entfallen auf dem Flurstück 70 ca. 1.700 qm Ausgleichsfläche, die in der ökologischen Bilanzierung durch neu ausgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die neuen Ausgleichsflächen befinden sich westlich des Plangebietes auf den Flurstücken 270/1 und 271/3 der Flur 25. Sie beinhalten eine Fläche von ca. 1.750 qm.

Während auf den Ausgleichsflächen des Flurstücks 270/1 Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden, soll die ausgewiesene Ausgleichsfläche des Flurstücks 271/3 nur mit einem Holzschlitzzaun eingefriedet werden und einmal im Jahr (Herbst) gemäht werden. Grund dafür ist das Vorhandensein einer Magerrasenvegetation, die zu den geschützten Biotopen nach § 20 LNatG M-V gehört.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben ca. 1.500 qm Ausgleichsfläche.

Somit ist die gesamte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ca. 3.250 qm groß und damit gegenüber der ehemaligen Ausgleichsfläche um ca. 50 qm größer.

Aufgrund der relativ geringen Entfernung des neu ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" zu dem benachbarten Gewerbebetrieb (holzverarbeitendes Gewerbe) bestand durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz die Auflage nachzuweisen, daß keine über die Zulässigkeit hinaus zu erwartende Schallimmissionen auf dieses Wohngebiet verursacht werden.

Der TÜV Nord Umweltschutz GmbH wurde durch die Stadt Wesenberg beauftragt, die durch den benachbarten Gewerbebetrieb auf diese Flächen verursachten Schallimmissionen zu bestimmen und zu beurteilen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde nachgewiesen, daß die schallschutztechnischen Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" gem. DIN 18005 (Beiblatt 1) weit unterschritten werden und aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Das Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Im Teil B - Text wird bei den gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V unter Punkt 3. (Dachgestaltung und Material) der erste Satz wie folgt geändert:

"Als Dachformen sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig."

Durch die zusätzliche Zulassung von Walmdächern soll den Bauherren ein größerer Spielraum bei der Gestaltung ihres Bauwerks zugestanden werden.

Wesenberg, im März 2001

