

STADT WOLGAST

**Bebauungsplan Nr. 35
„Wohngebiet südlich der Mahlzower Straße“**

**Vorentwurf
und Vorhabensbeschreibung für die Umweltprüfung**

01 - 2022

Planverfahren:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Planung:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier |
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow
Tel. 038375 2093-0 | Fax 038375 20805
Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de | www.Achim-Dreischmeier.de

Inhalt

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
2.	Geltungsbereich und Bestandssituation	Seite 4
3.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	Seite 6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 6
5.	Städtebauliches Konzept - Vorentwurf	Seite 7
6.	Lärmschutz	Seite 9
7.	Löschwasser	Seite 9

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zu einer Wohnanlage, die aus der ehemaligen Gaststätte und Pension „Schwedenschanze“ (Gebäude A), einem Doppelhaus mit 4 Wohnungen (Gebäude B an der Mahlzower Straße) und einem Einfamilienhaus (Gebäude C) hervorgegangen ist (siehe Abbildung 1). Für die Gebäude 1 und 2 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Hier entstehen zur Zeit zweigeschossige Doppelhäuser.

Der Vorhabensträger möchte nun die bestehende Wohnanlage ergänzen und dazu den hinteren, südlich gelegenen Grundstücksteil bebauen. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise sind hier vier neue Wohnhäuser als Doppelhäuser geplant.

Gemäß dem Beschluss der Stadtvertretung ist die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit einer Bebauung mit 4 - 5 zweigeschossigen Doppelhäusern vorgesehen. Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 (2) Nr. 3. BauNVO) und die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (nach §4 (3) Nrn. 2. bis 5. BauNVO) sollen ausgeschlossen sein.

Der Bebauungsplan dient der baulichen Verdichtung und Ergänzung des Innenbereiches des Ortsteiles Mahlzow. Es entspricht der Zielstellung der Gemeinde, mit der Ausweisung von Wohnbauland die Einwohnerzahlen weiter zu stabilisieren.

Da die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 17/2 (teilweise), 17/4 und eine Teilfläche des Flurstückes 53/9 (Mahlzower Straße) der Flur 1 der Gemarkung Mahlzow. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha. Das Plangebiet befindet sich in Wolgast im Ortsteil Mahlzow, südlich der Mahlzower Straße und östlich der Straße Am Peeneufer (Abb. 1).

Da das Gebäude B (an der Mahlzower Straße) bereits vorhanden ist und für das Gebäude 2 eine Baugenehmigung vorliegt, sollen diese betreffenden Bauflächen entgegen dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 herausgenommen werden.

Die Teilfläche des Flurstückes 20/5 (Haus C) wurde nach dem Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2020 von dem Vorhabenträger erworben und soll dem Plangebiet hinzugefügt werden. Damit kann in der Bauflucht zu dem bereits genehmigten Gebäude 2 eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstückes und der Erschließung ermöglicht werden.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn. Westlich des Plangebietes liegt in ca. 50 m Entfernung hinter der Straße Am Peenestrom der Uferbereich des Peenestromes.

Das Plangebiet ist bis auf einen Schuppen unbebaut. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume. Die Umgebung ist geprägt durch überwiegend Einfamilienhäuser, zum Teil mit Ferienwohnungen.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Die rechtlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast am 17.06.2020 gefasst. Der Bebauungsplan wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit den gemeindlichen Planungen in

Übereinstimmung befindet. Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.03.2021 von der Stadtvertretung Wolgast beschlossen.

5. **Städtebauliches Konzept – Vorentwurf**
(Grundlage: Lageentwurf Architektur- und Ingenieurbüro Arlt, Dresden, 12 - .2021)

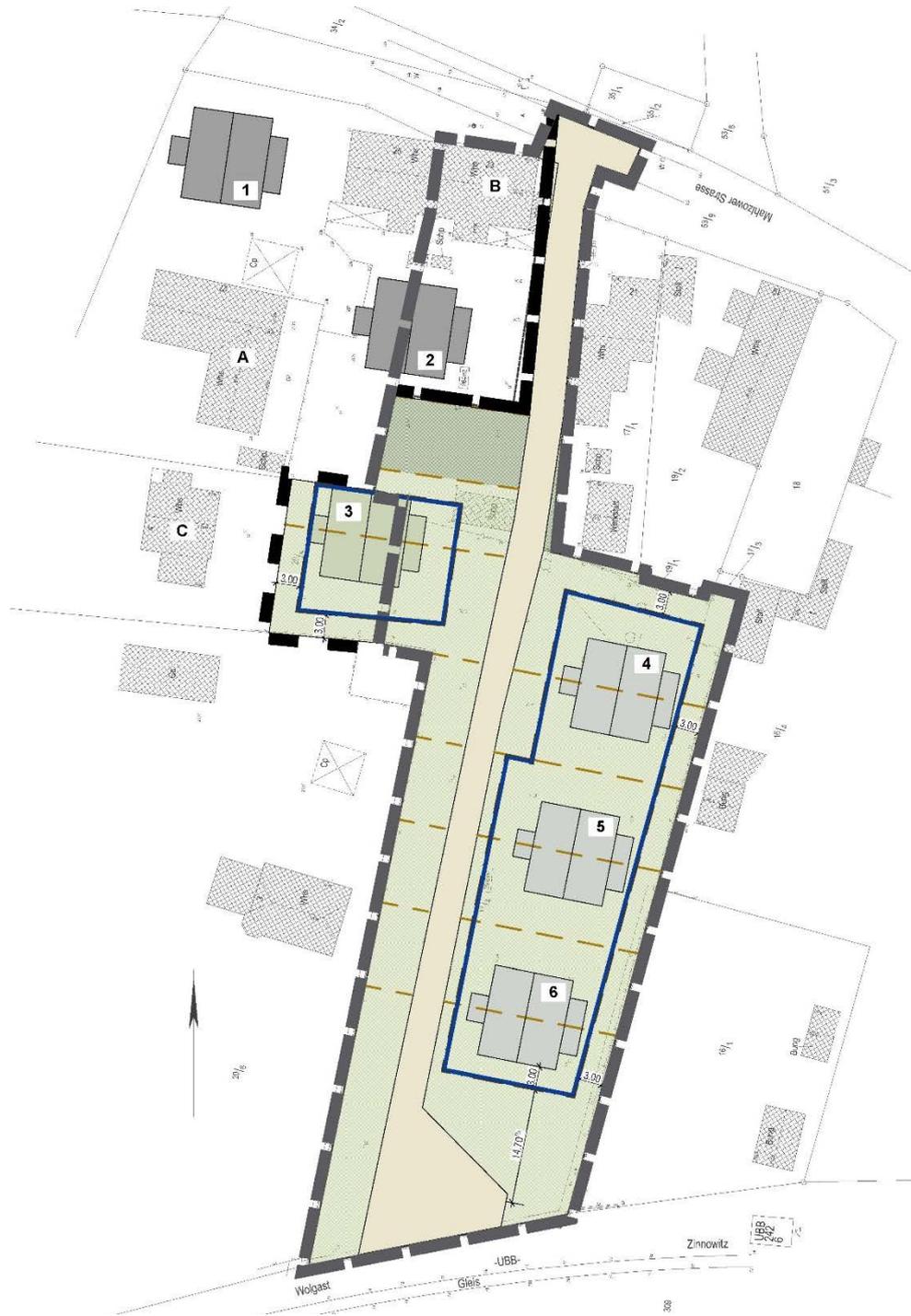


Abb. 1 Städtebauliches Konzept - Vorentwurf (Grundlage: Lageentwurf Architektur- und Ingenieurbüro Arlt, Dresden, 12 - .2021)

In dem Plangebiet sollen vier zweigeschossige Doppelhäuser (Nrn. 3 bis 6) errichtet werden, die entlang der geplanten Erschließungsstraße aufgereiht werden

In der Bauflucht zu dem bereits genehmigten Gebäude 2 wird das Gebäude 3 errichtet. Dadurch werden das Flurstück 20/5 und die Erschließung sinnvoll ausgenutzt. Es ist dafür eine geringfügige Erweiterung des ursprünglichen Plangebietes notwendig. Die Errichtung von 4 neuen Doppelhäusern entspricht der Zielstellung im Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan, in dem von 4 – 5 Doppelhäusern ausgegangen wird.

Zu den insgesamt 12 WE in den bestehenden bzw. genehmigten Wohnhäusern kommen damit 8 WE im Plangebiet hinzu.

Es soll der gleiche Gebäudetyp verwendet werden wie bei den beiden bereits genehmigten Wohnhäusern 1 und 2.

Die Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude soll mit 10,00 m über EG-Fußboden festgesetzt werden. Für alle Gebäude ist ausschließlich ein Satteldach festgeschrieben.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Gemäß § 4 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sollen sein:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 (2) Nr. 3. BauNVO) und die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (nach §4 (3) Nrn. 2. bis 5. BauNVO) soll ausgeschlossen sein.

PKW-Stellplätze sollen auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden.

Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße von der Mahlzower Straße aus erschlossen. Eine Grundstückszufahrt ist vorhanden. Anschlüsse für Abwasser, Trinkwasser und Elektroenergie, Gas und Glasfaserkabel für das Plangebiet liegen bereits in der Mahlzower Straße vor. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge errichtet.

6. Lärmschutz

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn. Im weiteren Planverfahren werden die Auswirkungen untersucht, die durch Lärmemissionen sowie durch mögliche Erschütterung durch den Bahnverkehr entstehen können.

7. Löschwasser

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren nachgewiesen.