

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

”PEENESTRASSE”

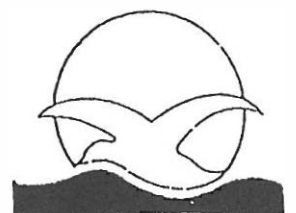
IN DER GEMEINDE KARLSHAGEN

KREIS WOLGAST

B E G R Ü N D U N G

BEARBEITER:

USEDOM



Projektentwicklungsgesellschaft mbH

- 1.0 ALLGEMEINES
 - 1.1 Rechtsgrundlagen der Satzung
 - 1.2 Anlaß zur Aufstellung der Satzung
- 2.0 BESONDERE MERKMALE
 - 2.1 Lage und Begrenzung
 - 2.2 Flächenausweisung
 - 2.3 Bestand im Geltungsbereich
 - 2.4 Eigentumsverhältnisse
- 3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN
 - 3.1 Planrechtliche Festsetzungen
 - 3.2 Gestaltungsvorschriften
 - 3.3 Textlicher Hinweis
- 4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE
- 5.0 VERKEHRSSSEITIGE ERSCHLIESSUNG
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNG
- 7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE
GEWERBEGEBIET "PEENESTRASSE"
IN KARLSHAGEN AUF USEDOM

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen der Satzung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das eingeschränkte Gewerbegebiet in Karlshagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) und die Bauordnung für die neuen Bundesländer (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GB1. I/50 , S. 929).

1.2 Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Karlshagen hat das Bebauungsplangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde Karlshagen liegt entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V und dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, den Antrag auf Anerkennung als Seebad zu stellen.

Derzeit wird in der Gemeinde an der Erfüllung der Auflagen des Sozialministeriums gearbeitet.

Hauptaugenmerk richtet die Gemeinde auf den Ausbau der Fremdenbeherbergung mit den entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen. Hierzu zählt auch das geplante Gewerbegebiet und die Erhaltung des an das Gewerbegebiet anschließenden Fischereihafens.

Weitere Gewerbegebiete werden durch die Gemeinde auch bei der derzeit in Bearbeitung befindlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen, da der Bedarf an Gewerbeflächen mit dem Bebauungsplan "Peenestraße" und den gewerblichen Flächen im Nachbarort Trassenheide abgedeckt ist und entsprechend der o.g. Zielvorstellungen der Gemeinde bei der Entwicklung zum Seebad nicht vorgesehen sind.

Aufgrund der vorliegenden Anträge auf Erwerb von Gewerbegrundstücken wurde das Plangebiet bereits parzelliert und an die Ansiedlungswilligen veräußert.

Folgende Firmen werden sich ansiedeln:

Gebiet 1

Parzelle 1 Flurstück 15/6

Fuhrgeschäft ansässig in Karlshagen
mit Eigenheim

Parzelle 2 Flurstück 15/7	Baugeschäft Sanitär ansässig in Karlshagen mit Eigenheim
Gebiet 2	
Parzelle 3 Flurstück 15/14	Baugeschäft ansässig in Wolgast
Parzelle 4 Flurstück 15/13	Gemüsehandel ansässig in Karlshagen
Parzelle 5 Flurstück 15/8	Strandkorbreparatur und Lagerung - ortsansässige Firma
Parzelle 6 Flurstück 15/9	Baugeschäft aus Zinnowitz

2.0 BESONDERE MERKMALE

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Karlshagen an der Peenestraße zwischen Klärwerk und Hafengelände. Es wird im Norden durch Deichanlagen mit Strauchbewuchs und angrenzendes Wiesenland der Gemarkung Peenemünde, im Westen durch das Umspannwerk, im Süden durch die Peenestraße und sich anschließende Eigenheimbebauung und Ferienlager und im Osten durch Kiefernwald begrenzt.

Das Vorhaben ist hochwassergefährdet. Es muß gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m HN gerechnet werden.

Die derzeitige Deichlücke, die in den nächsten Jahren durch einen geplanten Deichneubau geschlossen werden soll, ist auf der beigefügten Übersichtskarte erkennbar.

Der parallel zum Baugebiet verlaufende Riegeldeich wird im Zuge des geplanten Deichneubaues abgetragen.

2.2 Flächenausweisung

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfaßt die Flurstücke 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/13, 15/14 und eine Teilfläche des Flurstückes der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen und eine Teilfläche des Flurstückes 7/8 der Flur 7 der Gemarkung Peenemünde.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 1,9 ha.

2.3 Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine Wiesenfläche mit vereinzeltem Gehölzbewuchs dar.

Lediglich auf der Parzelle 5 (Flurstück 15/8) wurde durch den Eigentümer bereits ein sechsteiliger eingeschossiger Raumzellenkomplex abgestellt.

Parallel zur Peenestraße verläuft auf den Gewerbegrundstücken eine Abwassergefäälleleitung, die zur Entsorgung des Plangebietes dienen soll.

Das Flurstück 15/6 wird von einer Gasleitung gequert, die stillgelegt ist und entsorgt werden soll.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind bereits von der Gemeinde an die jeweiligen Ansiedlungswilligen verkauft worden.

3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

Die planrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO sind im Text (Teil B) der Satzung festgeschrieben.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe werden im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden Festsetzungen zur Obergrenze der Geschossigkeit, Firsthöhe und Grundflächenzahl getroffen.

Dabei wurden die Richtwerte des Flächennutzungsplanes, die vorhandene Umgebungsbebauung und die bereits vorliegenden Planungen der Firmen berücksichtigt.

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Da die Gemeinde Entgegenkommen für bereits vorhandene Planungen gegenüber den Ansiedlungswilligen zeigen will, wurde als Ausnahme für die Anordnung der Nebengebäude eine Überschreitung der zulässigen Gesamtlänge der baulichen Anlagen von maximal 5% zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen soll nicht zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden für die Kleintierhaltung zum Eigenbedarf als Ausnahme zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden als Ausnahme zugelassen.

Stellplätze und Garagen werden im Plangebiet zugelassen. Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) sind diese Flächen jedoch lediglich auf den notwendigen betrieblichen Bedarf zu beschränken.

Für die Flurstücke wurde je ein Zu- bzw. Abfahrtsbereich in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit Sichtdreiecken bezeichnet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen keine Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden und Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an das beidseitig der Peenestraße vorhandene Leitungsnetz festgesetzt. Jeder Grundstückseigentümer hat rechtzeitig vor Baubeginn seinen Bedarf beim jeweiligen Versorgungsträger anzumelden.

Die parallel zur Peenestraße vorhandene Abwassergefälleleitung befindet sich auf den Gewerbegrundstücken. Für diese Flächen muß durch die Gemeinde die Eintragung in das Baulastenverzeichnis und die Abt. 2 des jeweiligen Grundbuches veranlaßt werden.

Bezüglich des Immissionschutzes wurde im Text (Teil B) folgendes festgesetzt:

"Die Lärmimmissionen dürfen auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewerbeflächen 1 bis 6 die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w " nicht überschreiten:

L_w " Tag = 60 dB
 L_w " Nacht = 42 dB

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der VDI- Richtlinie 2058, Blatt 1 bzw. der TA Lärm in der benachbarten Wohn- und Ferienbebauung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch Einzelgutachten nachzuweisen".

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB wird im Text (Teil B) festgesetzt, daß der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand auf Flurstück 15/7 zu erhalten ist. Besondere Sorgfalt ist bei der Bautätigkeit und Nutzung des Flurstückes auf die Fernhaltung von Beschädigung an der Eiche zu richten. Pflanzbindungen für Gehölzanpflanzungen werden zur Eingrünung des Gebietes auf Teilflächen der Flurstücke 15/14, 15/13 und auf einer Teilfläche an der westlichen Plangebietsgrenze am Umspannwerk festgesetzt.

Nördlich der Peenestraße soll zwischen geplantem Gehweg und Peenestraße Straßenbegleitgrün angelegt werden. Hierzu soll in Abhängigkeit von den Zufahrten Bergahorn gepflanzt werden. Bei den bevorstehenden Bauarbeiten sind Bäume entsprechend der DIN 18920 und der RAS LG 4 zu schützen.

Die vorliegende Begrünungskonzeption ist Bestandteil der Satzung.

3.2 Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften für die Anlage der Gebäude im Plangebiet sind im Text (Teil B) für die zulässige Dachform, Dachdeckung, Einfriedungen und Werbeanlagen in Verbindung mit § 83(1) 1 BauO festgesetzt.

Eine örtliche Gestaltungssatzung existiert in der Gemeinde Karlshagen noch nicht.

Bezüglich der Dachform werden für Wohngebäude ein Satteldach mit Neigung zwischen 45° bis 59° und für die gewerblich genutzten Gebäude Satteldächer bis 47° zugelassen. Gewerblich genutzte Gebäude werden mit Pultdach zugelassen, wenn diese mit ihrer Längsfront an der hinteren Bebauungsgrenze errichtet werden.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegeln, Dachsteine, Schindeln und Metalleindeckung zugelassen.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzaun, Metallgitterzaun oder Holzzaun bis maximal 1,50 m mit vorgesetzter Begrünung zugelassen.

Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Aufsteller oder am Gebäude bis maximal Firsthöhe zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 2,00 m² je Grundstück nicht überschreiten.

3.3 Textlicher Hinweis

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind als Hinweis mit folgendem Wortlaut im Text (Teil B) vermerkt:

Der Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes		19.000 m ²
Verkehrsflächen (Zufahrten, Gehweg)	ca.	1.000 m ²
Erschließungsflächen	ca.	1.000 m ²
öffentliche Grünflächen	im Plangebiet	ca. 900 m ²
	außerhalb Plangebiet	ca. 800 m ²
Nettobauland		ca. 18.000 m ²

5.0 VERKEHRSSSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Peenestraße. Die Anbindung der einzelnen Grundstücke an die Peenestraße soll durch jeweils nur eine Zu- bzw. Abfahrt realisiert werden. Die Zufahrtsbereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet und sind von der Straße bis Grundstücksgrenze in Verbundpflaster auszuführen. Diese Straßenbauarbeiten sind mit der geplanten fußläufigen Erschließung des Gebietes durch einen linksseitig begleitenden 1,50 m breiten Gehweg in Verbundpflaster zu koordinieren.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Der Aufwand zur Erschließung des Plangebietes ist sehr gering, da die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen bereits an der Baugebietsgrenze anliegen.

Wasserleitung, Post- und Elektrokabel liegen südlich der Peenestraße, die Abwasserleitung liegt direkt auf den Grundstücken. Die Versorgung mit Erdgas ist aus dem vor Ort vorhandenen Netz möglich. Die Entsorgung der nicht mehr genutzten Gasleitung und der Schiebergruppe auf dem Flurstück 15/6 ist durch die HEVAG geplant.

Durch das Bauamt wird die Entsorgung der Gasleitung terminisiert. Die Löschwasserversorgung kann aus dem Hydranten südlich der Peenestraße gegenüber Flurstück 15/14 erfolgen.

Gemäß Forderung des Landkreises, Gesundheitsamt hat für das Plangebiet einwandfreies Trinkwasser in der erforderlichen Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung zu stehen.

Folgende Hinweise des Landkreises, untere Abfallbehörde sind zu beachten:

Die jeweils gültige Form der Satzung über die Abfallentsorgung des ehemaligen Landkreises Wolgast, jetziger Rechtsnachfolger Landkreis Ostvorpommern, ist einzuhalten (Satzung vom 15.06.1993).

Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern zu verbringen.

Im Bereich der Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme festgestellte Altablagerungen (illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper usw.) sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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 Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Die Gemeinde Karlshagen beabsichtigt die Erstellung der Bebauungsplansatzung in folgendem Zeitrahmen:

Aufstellungsbeschluß	14.04.1993
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß	15.04. - 28.05.1993
Planungsanzeige	05/93
Einleitung und Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	06/93
Abstimmung mit den Nachbargemeinden/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	10.06.1993
öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	28.06. - 30.07.1993

Behandlung der Bedenken und Anregungen	
erneute Auslegung	10/11/93
Satzungsbeschluß	12/93
Einreichung der Verfahrensakte beim Innenministerium M/V	01/94
Genehmigung der Satzung	20.05.1994
Abwägung der Maßgaben und Auflagen/ erneuter Auslegungsbeschluß	09.03.1995
verkürzte Auslage und Beteiligung der berührten TöB und betroffenen Bürger	04/05/95
Satzungsändernder Beschluß	08/95
Einreichung der Verfahrensakten zur Bestätigung der Maßgaben- und Aufлагenerfüllung	09/95

Gemeinde Karlshagen

Der Bürgermeister

Karlshagen im August 1995

Smiffert

