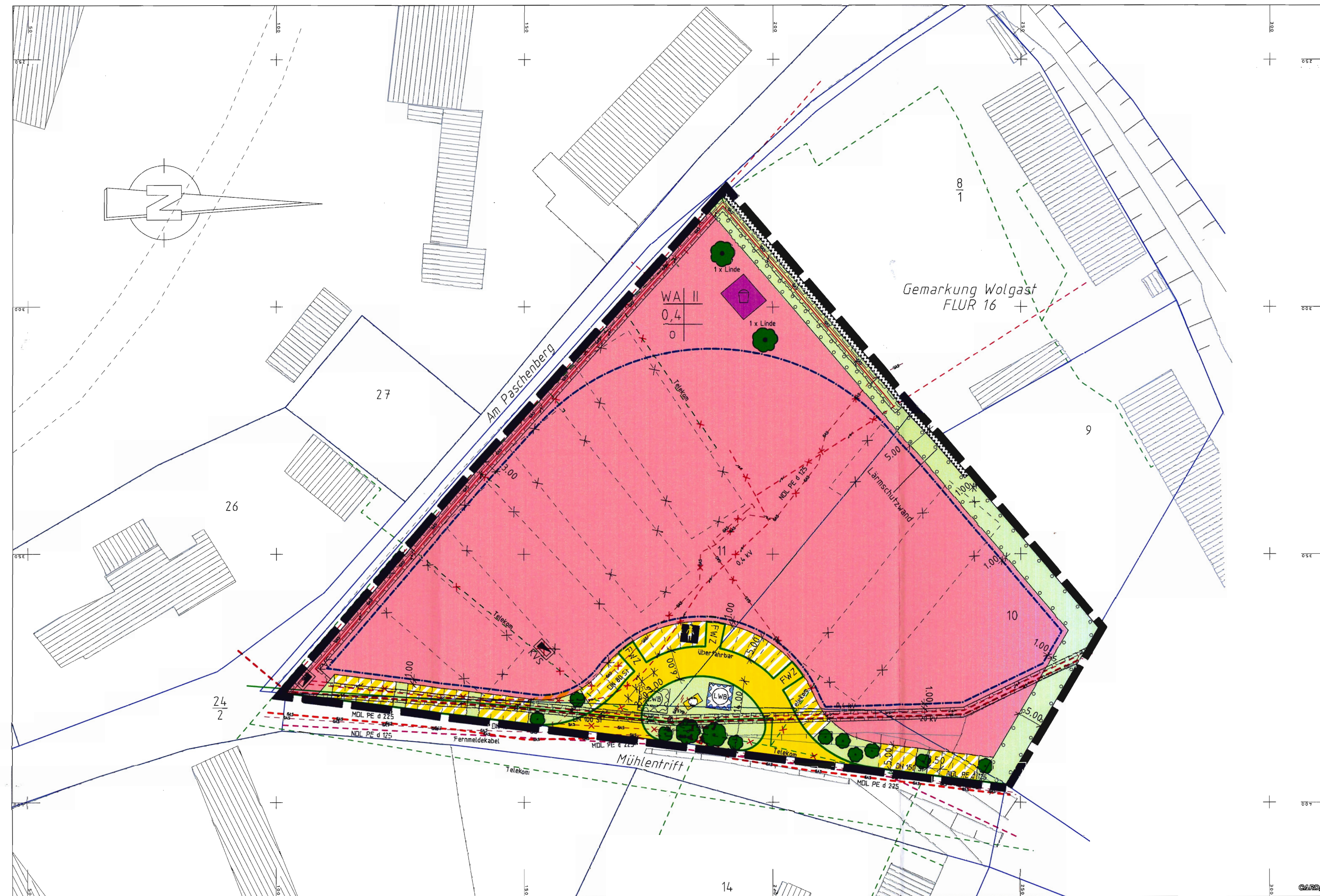


Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet am Paschenberg"

Planzeichnung - Teil A für das Gebiet nordwestlich der Mühlentrift, östlich des Kreiskrankenhauses, umfassend die Flurstücke 10, 11 und eine Teilfläche des Flurstückes 12 der Flur 16 der Gemarkung Wolgast.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

LT. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 1990)

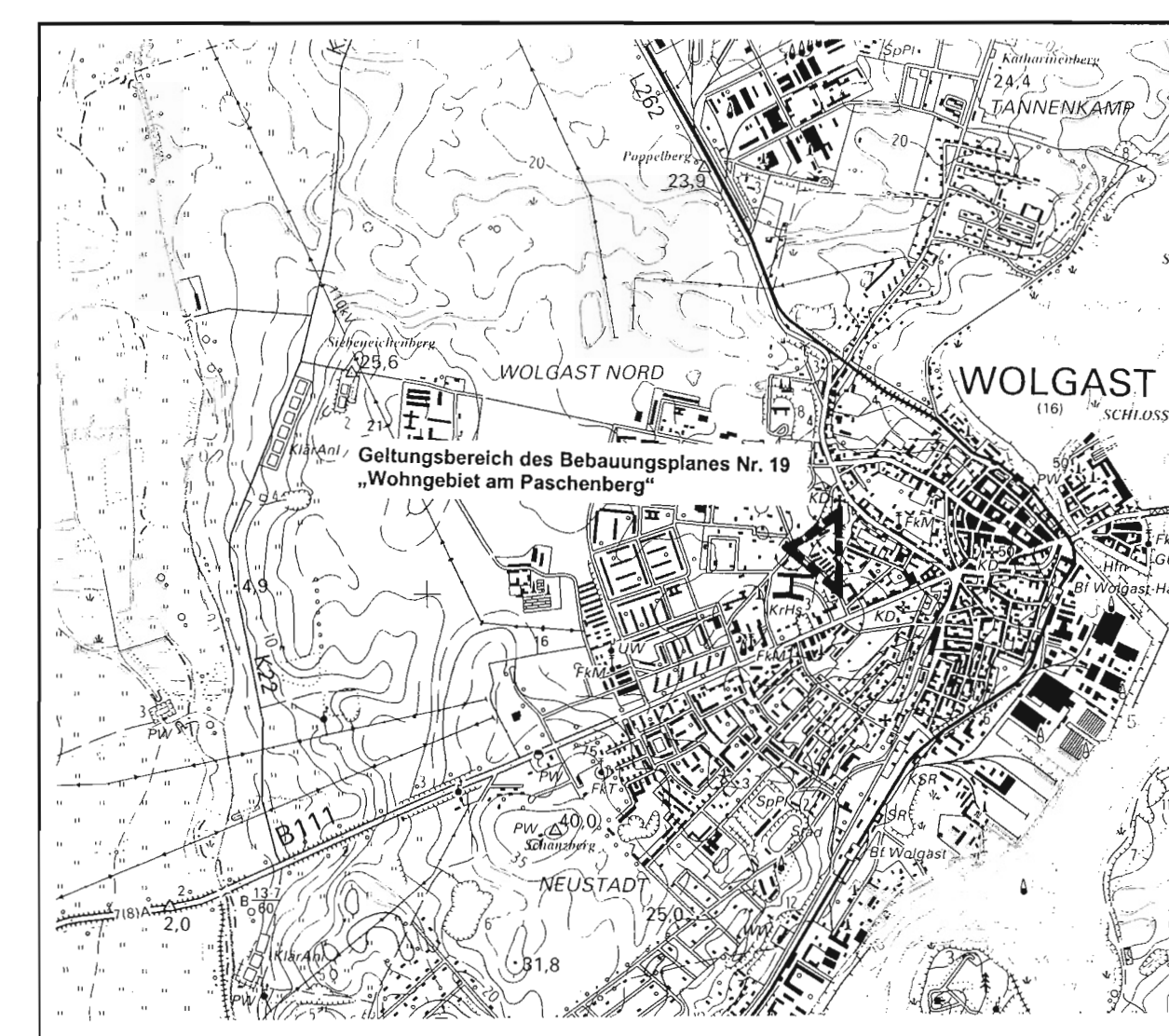
I. FESTSETZUNGEN (Anordnung normativen Inhalts)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl -GRZ-	§ 19 BauNVO
3. BAUWEISE, BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 BauGB
o Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 BauGB
o Spielanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 BauGB
5. VERKEHRSLÄCHEN	
o Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
o Gas	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
o KVS	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
7. HAUPTVERSORGUNGS-, HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
o vorh. Leitung 0,4 kV unterirdisch	
o vorh. Leitung 20 kV unterirdisch	

8. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
o Löschwasserbrunnen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
o zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11. SONSTIGE PLANZEICHEN	
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
o Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen o. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
o mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
o FWZ Feuerwehrzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
o Flurstücksummern vorhandene Flurstücksgrenzen	
o Rückbau vorh. Gebäude	
o Rückbau vorh. Leitungen	

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 25.000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet am Paschenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Text Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
2. **MAD DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Anlagen für die Tierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Die übrigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.1 **MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.1.1 Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
3.1.2 Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
3.2 **MABNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3.2.1 Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
3.3 **MABNAHMEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 127, § 135 a und b Abs. 2 BauGB
3.3.1 Für die mit Pflanzgebot vorgesehenen Flächen sind die festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen als standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 Stück einer Art) auszuführen.
3.3.2 Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
3.3.3 Vorschlagsliste der Gehölzverwendung
Großkronige Bäume und Heister
Winter-Linde Tilia cordata
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle Alnus glutinosa
Hain-Buche Carpinus betulus
Esche Fraxinus excelsior
Sand-Birke Betula pendula
Silber-Weide Salix alba
Berg-Ulme Ulmus glabra
Stiel-Eiche Quercus robur
Kleinkronige Bäume und Heister
Rot-Donn Crataegus laevigata
Wildapfel Malus communis
Vogel-Kirsche Prunus avium
Trauben-Kirsche Prunus padus
Wildbirne Pyrus communis
Eberesche Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher
Feld-Ahorn Acer campestre
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Wald-Hasel Corylus avellana
Weiß-Donn Crataegus monogyna
Hekkenkirsche Lonicera xylosium
Trauben-Kirsche Prunus padus
Schlehe Prunus spinosa
Faulbaum Rhamnus frangula
Hunds-Rose Rosa canina
versch. Weiden Salix in Arten
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

VERFAHRENSVERMERKE

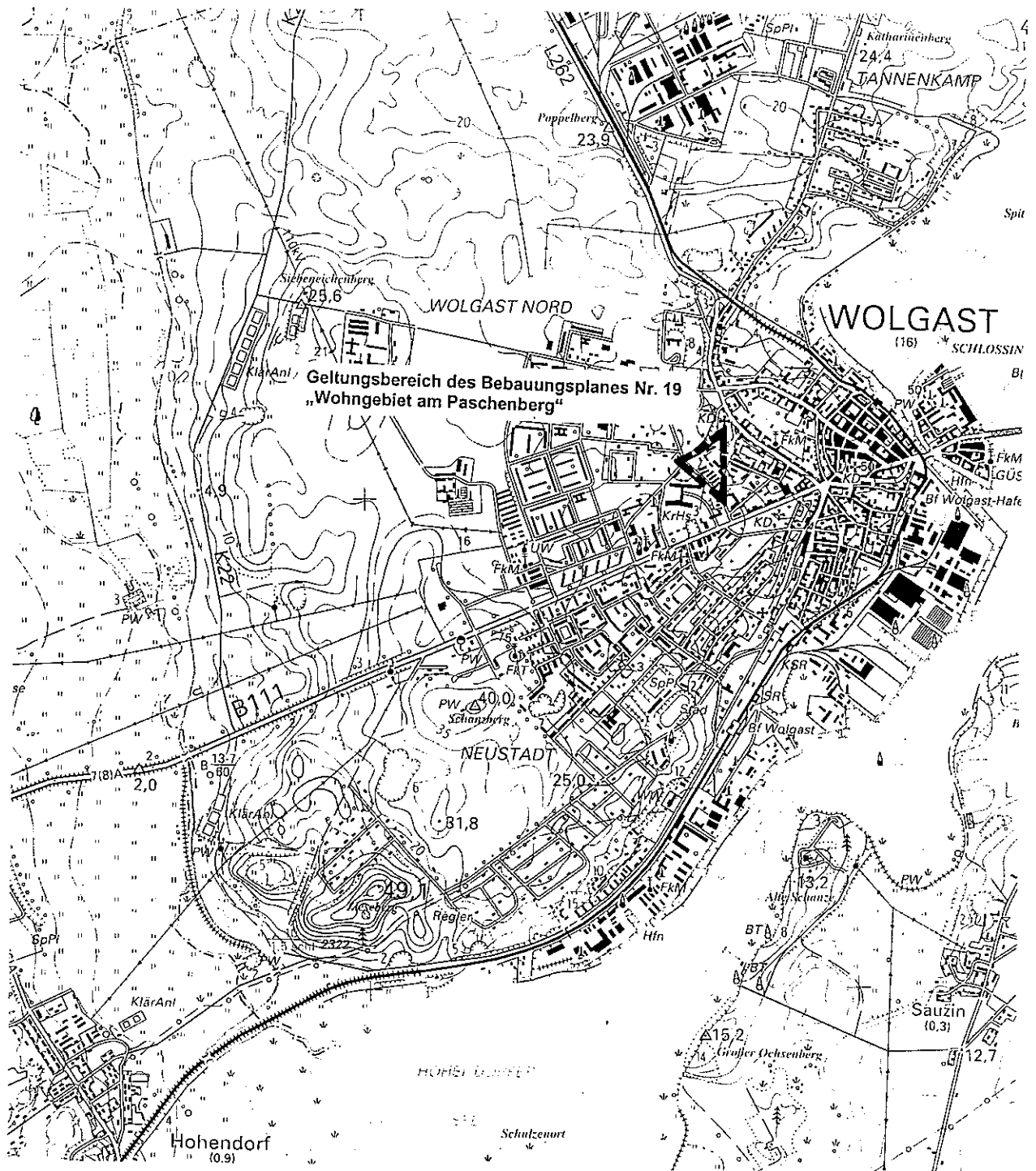
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.06.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtboten am 23.06.03. erfolgt.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz vom 08.06.03.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.03 durchgeführt worden.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 28.06.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 16.06.04 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und die Genehmigung bestimmt.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.06.04 bis zum 02.07.04 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:
montags - donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, außer dienstags 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, freitags von 8.00-12.00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.04 im Amtlichen Mitteilungsblatt "Der Stadtboten" bekannt gemacht worden.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 01.01.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerpunkte Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Vorhandene Maßstabsprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den 09.06.04
[Signaturen]
Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertretung hat die oben beschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.06.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.06.04 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde mit Beschl. der Stadtvertretung vom 07.06.04 genehmigt.
Wolgast, den 15.06.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom 08.06.04 Az.: 1331/04 - ohne Nebenbestimmungen und Hinweisens erg. genehmigt.
Wolgast, den 09.11.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Wolgast, den 09.11.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19, sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.11.04 im Wolgaster Stadtboten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.11.04 in Kraft getreten.
Wolgast, den 11.11.04
[Signaturen]
Der Bürgermeister

Stadt Wolgast

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet am Paschenberg"

Maßstab 1 : 500

Ingenieurbüro für Bautechnik Wolgast GmbH
Chausseestraße 59, 17438 Wolgast
Tel.: 03836/602660, Fax 03836/602663



27.04.2004

Maßstab 1 : 25.000

Stadt Wolgast

**Begründung zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 19
„Wohngebiet am Paschenberg“**

Ingenieurbüro für Bautechnik Wolgast GmbH Chausseestraße 59,
17438 Wolgast. Tel.: 03836/602660.Fax: 03836/602663

Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 „Wohngebiet am Paschenberg“ der Stadt Wolgast

für das Gebiet nordwestlich der Mühlentrift, östlich des Kreiskrankenhauses, umfassend die Flurstücke 10 und 11 und eine Teilfläche des Flurstückes 12 der Flur 16 der Gemarkung Wolgast

1. Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet am Paschenberg“ soll das Gebiet nordwestlich der Mühlentrift, östlich des Kreiskrankenhauses überplant werden.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Wolgast erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl.I S.2850).

Für die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (letzte Änderung 22.4.1993).

Die einzelnen Maßnahmen zur städtebaulichen Ordnung und zur Verwirklichung der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich aus den einzelnen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.19 liegt nordwestlich der Mühlentrift, östlich des Kreiskrankenhauses und südlich der Flurstücke 8/1 und 9 aus der Flur 16 der Gemarkung Wolgast. Das Gebiet der des B-Planes Nr.19 ist mit mehreren Baracken bebaut.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca.1,02 ha.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Wolgast sind in der Planzeichnung durch einen schwarz unterbrochenen Streifen festgesetzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,02 ha (ca. 0,80 ha Bauland, ca. 0,17 ha für Grünfläche sowie 0,05 ha Verkehrsfläche).

Die Flächen des Plangebietes sind mit Baracken bebaut, die bisher als Lager- und Abstellflächen sowie von Vereinen und Kleinstunternehmen genutzt wurden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast vom 27.10.1998 als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen worden.

Die betroffene im F-Plan dargestellte Mischgebietsfläche wird im nördlichen Teil von der Landesstraße L 262 und südlich von der Bundesstraße B111 begrenzt. In dieser Teilfläche überwiegen gewerbliche Nutzungen. Im anschließenden westlichen Teil der Mischgebietsfläche befindet sich das zu überplanende Gebiet, in dem überwiegend eine besondere Form der Wohnnutzung stattfinden soll. Südlich grenzt das städtische Krankenhaus an und nördlich ein bestehendes Wohngebiet. Mit Festsetzung der Flächennutzung als Wohnen ist bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Übereinstimmung der vorbereitenden mit der verbindlichen Bauleitplanung wieder herzustellen.

Am 17.06.03 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 19 aus o.g. Gründen.

5. Planungsziele / Art und Maß der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Es handelt sich um eine Teilfläche eines gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes.

Im östlichen Teil des bezeichneten Mischgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (Autowerkstatt mit Lackiererei und Reparaturbetrieb, Wohnungsverwaltung mit Büros und kleinhandwerklichen Betrieben). Weiterhin existieren hier noch großflächige Freiräume, die für weitere gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden sollen.

In der zu überplanenden Mischgebietsfläche im Westen wird „Allgemeines Wohnen“ (WA) festgesetzt, dass im Einklang mit den vorhandenen Nutzungen der direkt angrenzenden Gebieten steht:

- im Südwesten Krankenhaus mit Verwaltungsgebäuden und Ärztehaus
- im Süden eine gewerbliche Nutzung und eine Oberschule
- im Osten gemischte Nutzung in provisorischen Gebäuden
- im Norden eine Wohnnutzung, in der die erhaltenswerte Windmühle mit Umgebung einen Übergang zu der anschließenden Mischnutzung darstellt
- im Westen ein Jugendhaus sowie
- daran anschließender Kleingartennutzung

Insbesondere der Grünbezug durch die angrenzende parkähnlich ausgebildete Kleingartenanlage und durch die Gärten der Wohnnutzung prädestiniert diese Fläche für die vorgesehene Wohnnutzung. Das Plangebiet bildet den Übergang vom Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen zum anschließenden F-Plan dargestellten Wohngebiet und ist aufgrund dieser Standortvorteile ausgezeichnet geeignet für die beabsichtigte Planung.

Außerdem sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ Wohneinrichtungen jedweder Art als Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke allgemein zulässig und entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 (6) BauNV ausgeschlossen, da die o.g. angestrebte Nutzung mit derartigen zu erwartenden Störungen nicht in Einklang zu bringen ist.

Anlagen für die Tierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig gem. § 14 (1) BauNVO, da sie nicht vereinbar sind mit der beabsichtigten Nutzung.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden o.g. Nutzung fügt sich das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ dem vorhandenen umgebenden Gebietscharakter ein und sorgt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ = 0,4 und die Vorgabe der 2 Geschossigkeit bestimmt, um die geplante Bebauung der Umgebung anzupassen. Die im Baufeld vorgesehene Bebauung soll eine maximale Ausnutzung von 4 Gebäuden mit insgesamt max. 50 Wohnungen ergeben. Durch die Ausweisung von nur einem Baufeld soll eine maximale Gestaltungsmöglichkeit für die Bebauung selbst und auch untereinander erreicht werden.

6. Schallschutz, Staub- und Geruchsemissionen, Bodenuntersuchung

6.1 Staub- und Geruchsemission

Staub- sowie Geruchsemission sind aufgrund der vorhandenen, angrenzenden Nutzungen wie oben beschrieben nicht zu erwarten. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

6.2 Schallschutz

Im Zuge der schallschutztechnischen Betrachtungen (Schallprognose) wurde der Bereich des Bebauungsplanes auf mögliche Lärmquellen überprüft. Hierbei wurden zwei Lärmquellen festgestellt.

Zum einen ist es die nord/östlich vom B-Plangebiet befindliche Kfz-Werkstatt und zum anderen das im Westen befindliche Jugendhaus mit dazugehörigem Bolz- und Spielplatz. Entsprechend der DIN 18005 sind die Immissionsrichtwerte tags von 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) einzuhalten. Eine Betrachtung der Nachtwerte ist aufgrund der Betriebszeiten für die Werkstatt von 7.00-18.00 Uhr und beim Jugendhaus mit einer maximalen Nutzung an einem Wochentag bis ca. 20.00Uhr und am Wochenende bis ca. 22.00 Uhr nicht erforderlich.

Entsprechend der baulichen Gegebenheiten der Kfz-Werkstatt befinden sich die Schallquellen auf der vom Immissionsort abgewandten Seite in dem vorhandenen Gebäudekomplex.

Auf der Seite des abstrahlenden Bauteils befinden sich keine größeren schallreflektierenden Flächen, die einen Anstieg der Schallemission zur Folge hätten.

Die Schallimmission wurde entsprechend der DIN 18005 ermittelt und grafisch dargestellt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte am Tage von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei der Betrachtung der Immissionen des Bolzplatzes des Jugendhauses ist zu berücksichtigen, dass eine Nutzung des Bolzplatzes des Jugendhauses bis max. 24.00 Uhr möglich ist.

Entsprechend der durchgeführten Schallberechnung (siehe Anhang) ist aufgrund der auftretenden Immissionen eine Lärmschutzanlage vorzusehen. Die Lärmschutzanlage soll als begrünte Wand auf einer Länge von 75 m hergestellt werden. Entsprechend der schalltechnischen Berechnung ist die Wand mit einer Höhe von 2,50 m auszubilden.

7. Grünordnungskonzept

Vorbemerkungen

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr. 40 S. 1950) ist eine Vorprüfung zur **Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.**

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 8 (2) 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Im Bauleitplan ist daher über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung der gesetzlichen Vorschriften in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Zustand der Plangebietsflächen

Das betrachtete Baubegebiet ist von krautiger Spontanvegetation besiedelt und weist verschiedene versiegelte Flächen (Bebauungen und Verkehrsflächen) auf. Auf der Fläche befinden sich 2 erhaltenswerte Bäume (Linden). Weiterhin befindet sich auf dem Gebiet Buschwerk. Die bestehenden Bedingungen führen zu einer Einstufung der Fläche als Lebensraum von stark eingeschränkter Bedeutung.

Durch die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt in dem zu bebauenden Gebiet eine Neuordnung der versiegelten Flächen zu den bereits versiegelten Flächen.

Die derzeitige Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
4.400 m ²	5.600 m ²	10.000 m ²	44,0 %

Die befestigten Flächen teilen sich wie folgt auf:

bebaute Flächen	2.800 m ²
befestigte Flächen	1.600 m ²

Dem gegenüber wird sich entsprechend dem B-Plan folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
3.970 m ²	6.209 m ²	10.179 m ²	39,0 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

<u>befestigte Flächen</u>	
befestigte Flächen der Baufelder	3.970 m ²
befestigte Verkehrsflächen	459,61 m ²

Auf dem Plangebiet sind Grünflächen in vielfältiger Form geplant. So werden die nicht versiegelten Flächen im Baufeld parkähnlich angelegt. Im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes sind zu den angrenzenden Grundstücken Flächen mit Anpflanzungsgebot ausgewiesen, die nicht nur als Sichtschutz, sondern auch zur Entwicklung von Kleinbiotopen dienen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen:

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Oberboden ist ein wertvolles Naturgut und als obere, belebte Bodenschicht für das Wachstum und die Entwicklung der Vegetation unverzichtbar.
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Schutz und die weitgehende Erhaltung wertvoller Naturgüter ist für die Sicherung der Lebensgrundlagen der Menschen unverzichtbar.
- Auf je 4 Stellplätzen ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Bäume sind als Schattenspender, Sauerstoffherzeuger und Absorber von Kohlendioxid von großer Bedeutung.
- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenlisten in den Pflanzgrößen Bäume 12 – 14, Heister 175 – 200 und Sträucher 60 – 100 zu verwenden. Durch die Festsetzung der Arten und Pflanzgrößen wird erreicht, dass sich die Pflanzung angemessen in die Landschaft einfügt und relativ schnell das erforderliche Grünvolumen und den Sichtschutz erreicht.
- Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Die vorgesehene Befestigung soll das Maß der Bodenversiegelungen reduzieren, die Durchlüftung des Bodens fördern und die Versickerung des Regenwassers am Standort ermöglichen.
- Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa

And-Birke	-	Betula pendula
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stile-Eiche	-	Quercus robur
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Punus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus inermis

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Punus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
versch. Weiden	-	Salix spec.
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Artenschutz

Im Vollzug des Artenschutzes wird auf die Verbotstatbestände des § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2. BnatSchG hingewiesen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten

Sollten nach Abschluß des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BnatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BnatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach §31 BnatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzung eines Eingriffes erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

8. Erschließung

Die Haupteerschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Mühlentrift“. Über eine parallel zur Gemeindestraße geplante Wendeschleife ist die Zu- und Abfahrt zum B-Plangebiet gewährleistet. Parallel zur Straßenfläche sind die Stellflächen angeordnet.

Für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Erschließungsträger der Nachweis für die erforderliche Stellplätze nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Ver- und Entsorgung

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei Durchführung der geplanten Maßnahmen Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt nach der Satzung des Landkreises OVP über die Abfallbeseitigung im Landkreis Ostvorpommern in der jeweils geltenden Fassung.

Die Einrichtung einer Wertstoffsammelstelle ist planerisch nicht berücksichtigt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und des Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch das, in der östlich vom Plangebiet gelegenen Gemeindestraße „Am Paschenberg“, befindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes im Wohngebiet ist es vorgesehen, einen Feuerlöschbrunnen an zentraler Stelle mit der entsprechenden Dimensionierung herzustellen.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet soll im Trennwassersystem entwässert werden. Für die Abwasserableitung soll das vorhandene Abwassersystem in den Gemeindestraßen „Am Paschenberg“ und „Mühlentrift“ als Vorflut verwendet werden.

Das Regenwasser soll versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Im Bereich des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Straßenflächen befinden sich verlegte Leitungen für Erdgas, Elektroenergie und Fernmeldeeinrichtungen. Die Kapazität dieser Leitungen reicht aus, um die Versorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Die notwendige Verlegung ergänzender Leitungen und Einrichtungen sowie notwendige Umverlegungsarbeiten sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen und einzuplanen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes ist durch das im Plangebiet befindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Telekommunikationsanlagen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandene 20 kV-Leitung im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes sowie die umzuverlegenden Hausanschlußleitungen des angrenzenden Flurstückes 8/1 werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe abgesichert.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Kataster und Vermessungspunkte

Im Bereich des B-Plangebietes an der Straße „Am Paschenberg“ gegenüber der ehemaligen Mühle befindet sich der AP 11. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Den Träger bzw. der Auszuführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,02 ha.

Diese Gesamtfläche teilt sich auf in

ca. 0,80 ha Bruttobauland

ca. 0,05 ha Verkehrsfläche

ca. 0,17 ha Grünfläche

11. Denkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des B-Planes Funde möglich, daher werden folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen gem. § 16 DSchG M-V i.V m. § 11 DSchG M-V, § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt

- a) Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- b) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Mauern, Mauerreste, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste Münzen, u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbung, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Wolgast, den 15.06.04



Stadt Wolgast
Der Bürgermeister