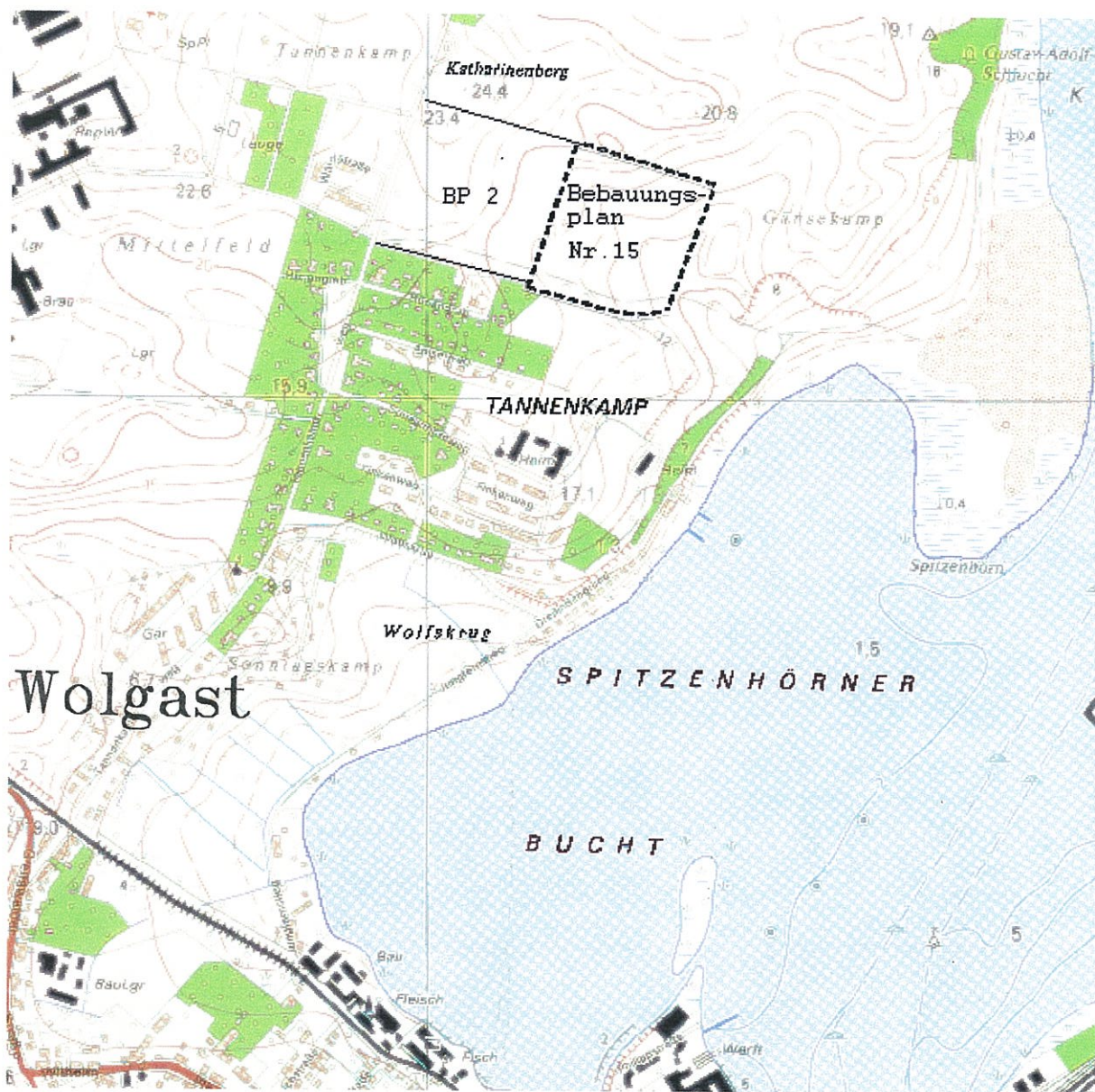




Stadt Wolgast
Landkreis Ostvorpommern
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15 "Peeneblick am Katharinenberg"

Ingenieurbüro für Bautechnik
Wolgast GmbH

Gliederung

1. Allgemeines

2. Lage und Geltungsbereich

3. Bestand

- 3.1 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
- 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur
- 3.3 Zustand von Natur und Landschaft
- 3.4 Immissionssituation

4. Allgemeine Ziele der Planung

5. Begründung des Planinhaltes

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 5.2 Gestalterische Festsetzung
- 5.3 Verkehrliche Erschließung
- 5.4 Sonstige Erschließungsanlagen
- 5.5 Ver- und Entsorgung
- 5.6 Denkmalpflege
- 5.7 Grünfläche, Grünordnung und Landschaftspflege

1. Allgemeines

Die Stadt Wolgast ist nach dem zentralörtlichen System des Landes M-V als Mittelzentrum eingestuft, das die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen, aperiodischen Bedarfs für einen Bereich mit ca. 40.000 Einwohnern sowie die dafür erforderliche Infrastruktur bereitzustellen hat.

Betrieb und Unterhaltung dieser Infrastruktur setzen u.a. ein angemessenes Bevölkerungspotential des Mittelzentrum voraus. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast weist darauf hin, dass die Stadt Wolgast wegen der in der Region Ostvorpommern allgemein festzustellenden Geburtenrückgänge und Abwanderungsverluste in absehbarer Zeit nicht mit einem Bevölkerungswachstum rechnen kann. Er sieht es jedoch unter den gegebenen Umständen als wesentliches Planungsziel an, die Einwohnerzahl auf dem gegenwärtigen Stand zu stabilisieren.

Nach den Ausführungen des FNPL-Erläuterungsberichtes ist dieses Ziel nur zu erreichen, wenn die Wohnraumversorgung hinsichtlich der Wohnfläche pro Einwohner und hinsichtlich der Ausstattung noch mehr als bisher an das Bundesniveau angeglichen werden. Die Wohnfläche pro Person lag in Wolgast 1994 mit 27,6 qm erheblich unter des Bundesdurchschnitt und soll nach den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes bis ca. 2010 auf 35 qm p.EW angehoben werden. Vor allem soll aber der in Mecklenburg-Vorpommern mit 25,3 % (Stand 1993) allgemein sehr niedriger Anteil der von Eigentümern genutzten Wohnungen erhöht und dem Bundesdurchschnitt angeglichen werden. Dies setzt insbesondere die Ausweisung und Erschließung ausreichend großer Bauflächen für den Bau von Einfamilienhäuser voraus.

Das Angebot solcher Bauflächen ist insbesondere für Städte wichtig, die wie Wolgast über relativ junge und deshalb auch relativ mobile Bevölkerung verfügen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Peeneblick am Katharinenberg" soll mit der Bereitstellung von Bauflächen für Einfamilienhäuser dazu beitragen, jüngere erwerbstätige Familien an Wolgast zu binden und den Bevölkerungsstand zu stabilisieren.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Siedlung Tannenkamp im Norden des Stadtgebietes auf dem flach zur Peene hin abfallenden Südosthang des Katharinenbergs.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Neubausiedlung "Am Katharinenberg", die im Geltungsbereich des westlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 2 entstanden ist.

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch den vom Tannenkampweg zwischen der Siedlung "Am Katharinenberg" und der Bebauung Am Hünengrab zur Peene und zum Seglerhafen führenden Fußweg (Flurstück 298 der Flur 5).

Im Osten und im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Peeneblick Am Katharinenberg" hat insgesamt eine Größe von 4,01 ha und umfasst die Flurstücke 271 - 279 und 295 sowie die Teilfläche des Flurstückes 126 der Flur 5, Gemarkung Wolgast.

3. Bestand

3.1 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet gehört zur Grundmoränenlandschaft der sogenannten "Wolgast Insel" zwischen dem Urstromtal der Peene und der Niederung der Ziese. Es liegt dem Südosthang der flachen Anhöhe des Katharinenberges oberhalb und nördlich der Stadt, dessen höchster Punkt auf der Ostseite des Tannenkampweges 24 m über dem Meeresspiegel liegt.

Der Baugrund besteht aus ausgedehnten Lehmplatten mit überlagernden Hochflächensanden.

Auf Grund der Lage am Südosthang des Katharinenberges fällt das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten mit einem durchschnittlichen Gefälle von 4,2 % flach ab. Der höchste Punkt im Nordwesten des Plangebietes liegt 19,9 m, der tiefste Punkt im Südosten des Plangebietes 11,3 m über dem Meeresspiegel.

3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Hauptzufahrtsstraße zu den Siedlungsflächen Am Katharinenberg von der Stadtmitte aus ist der Tannenkampweg. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ausgebaute Erschließungsstraße "Am Katharinenberg" führt bis unmittelbar an das Plangebiet heran und kann somit in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Der am Südrand des Plangebietes verlaufende vorhandene Fußweg (Flurstück 198) zwischen Tannenkampweg und Seglerhafen schließt sowohl an vorhandene Fußwege und Straßen am Peeneufer als auch an das Fußwegsystem im Bereich des Tiergartens an. Er wird von Erholungssuchenden relativ stark genutzt und wird insoweit auch Funktionen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes übernehmen können.

Eine Regenwasserleitung verläuft innerhalb des Plangebietes parallel zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Fußweg.

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Hauptgasleitung in Nordwest-Südostrichtung durchquert. Diese Leitung muß im Zuge der Erschließung umverlegt werden.

Der Südostbereich des Plangebietes wird von der Wegeparzelle 126 durchschnitten. In der Örtlichkeit ist dieser Weg nicht mehr vorhanden. Seine Fläche wurde in die landwirtschaftliche Nutzfläche einbezogen. Die Flurkarten weisen diesen Weg jedoch nach wie vor aus.

3.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen, deren ökologischer Wert als relativ gering einzustufen ist. Gehölze in Form von Sträuchern oder Bäumen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso fehlen ausgeprägte Wegraine und sonstige mit Wildkräutern bestandene Flächen.

Die Ackerflächen schließen unmittelbar an den Fußweg und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen an.

3.4 Immissionssituation

Das Plangebiet war bisher Teil des Außenbereichs und ist von Immissionen weitestgehend unbelastet. Lärmverursachende Gewerbegebiete und Verkehrsadern liegen im Plangebiet so weit entfernt, dass die Störungen sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unter den für reine Wohngebiete zulässigen Werten bleiben. Das Gleiche gilt für Staub- und Abgasimmission.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast östlich des Bebauungsplanes Nr. 15 ein Sondergebiet (SO 6) für Freizeiteinrichtungen vorgesehen ist, das unter anderem ein Hallen- und Freibad einschließlich der erforderlichen öffentlichen Parkplätze aufnehmen soll. Im Zuge der Planung für dieses Sondergebiet werden die Emissionsauswirkungen auf das Plangebiet und eventuelle Immissionsschutzerfordernisse erneut zu prüfen sein.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast sieht entsprechend dem Planungsziel einer Stabilisierung der gegenwärtig vorhandenen Einwohnerzahl neu zu erschließende Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 40,7 ha vor. 11,1 ha oder 27,3 % dieser Wohnbauflächen stellt der Flächennutzungsplan in dem Bereich W 20 nördlich der Siedlung Tannenkamp dar. Dieser Bereich ist somit als ein Schwerpunkt für die künftige Wohnbauentwicklung vorgegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im FNPL dargestellten Wohnbauflächen dieses Entwicklungsschwerpunktes W 20. Der Bebauungsplan Nr. 15 folgt somit den Planungszielen des Flächennutzungsplans und entwickelt sich aus ihm.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen Familien -insbesondere jüngere Familien mit Kindern- die Möglichkeit finden, individuelle Wohnwünsche für ein familiengerechtes ungestörtes Wohnen in die Wirklichkeit umzusetzen. Deshalb sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen, die sich in diesen Übergangsbereich von der Stadt in die freie Landschaft städtebaulich besonders gut einfügen.

Um den Grunderwerb einerseits auch für jüngere Familien finanzierbar zu halten, andererseits den Einzelhäusern aber noch ausreichende Gartenflächen zuzuordnen zu können, soll die durchschnittliche Grundstücksgröße bei ca. 500 qm liegen.

Das Landschaftsbild, das durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen bisher wenig Abwechslung und Vielfalt bot, soll durch Gehölzpflanzungen im Randbereich des Plangebietes abwechslungsreicher gestaltet werden. Gleichzeitig soll damit die Bebauung eine Geborgenheit schaffende Grünumwallung und zusammen mit der ebenfalls vorgesehenen Durchgrünung des Gebietes eine starke Grüneinbettung der Gebäude erreicht werden.

5. Begründung des Planinhalts

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um eine möglichst große Wohnruhe zu gewährleisten, ist als Art der baulichen Nutzung "reines Wohngebiet" vorgesehen. Die nach § 8 Abs. 3 Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen und Anlagen für die Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO werden zwecks Minimierung möglicher Immissionen durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die bisherige unbelastete und weitestgehend immissionsfreie Lage des Plangebietes lässt es zu, hier ein reines Wohngebiet einzurichten und damit die besonderen Vorzüge dieses Standortes zweckentsprechend zu nutzen. Bei Planung und Durchführung des östlich angrenzend vorgesehenen Sondergebietes für Freizeitanlagen muß allerdings die Immissionssituation erneut überprüft werden.

Um einen dem Übergang in die freie Landschaft angepasste aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten, werden nur Einzelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise zugelassen. Mit dieser Bauweise ist gleichzeitig ein größtmöglicher Spielraum für die angestrebte individuelle Gestaltung gegeben.

Dem Ziel einer größtmöglichen Freizügigkeit für die individuelle Baukörpergestaltung dient auch die Festsetzung großer zusammenhängender, überbaubarer Flächen und deren ausschließliche Abgrenzung durch Baugrenzen.

Das Maß der Nutzung ist mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von max. 0,4, einer eingeschossigen Bauweise und einer Dachneigung von 25° bis 50° ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl von max. 0,4 lässt bei einer angestrebten durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 qm eine durchschnittliche Geschossfläche von ca. 200 qm zu. Damit sollen auch Bauformen wie z.B. Winkelbungalows ermöglicht werden, die die Anordnung aller Wohnräume in einer Ebene zulassen. Um die Realisierung solcher Bauformen und vor allem Erweiterungen und Anbauten infolge wachsender Familiengröße trotz des beschränkten Grundstücks möglichst wenig zu behindern, sind folgende Festsetzungen in den Text Teil B aufgenommen:

- Garagen, Carports und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind gemäß Ziffer 1.7 auch außerhalb von festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig
- als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden (§ 23 BauNVO):
 - . durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
 - . durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3 m
 - . durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um eine möglichst individuelle Bebauung zu ermöglichen werden nur wenige gestalterische Festsetzungen mit einer großen Spanne festgesetzt.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird maßgeblich durch Form und Ausrichtung der Dächer geprägt. Die Dachneigung der Wohngebäude ist deshalb in Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen auf einen Toleranzbereich von 25° bis 50° festgelegt.

Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel, Schindel, Zinkblech und Gründächer zulässig. Nebenanlagen dürfen allerdings mit anderen Dachneigungen ausgeführt und anderen Materialien eingedeckt werden.

Die Sockelhöhen der Gebäude werden auf maximal 40 cm begrenzt, um ein disharmonisches Nebeneinander stark unterschiedlicher Wandhöhen zu vermeiden.

Prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild sind neben der Dachlandschaft auch die Grundstückseinfriedungen.

Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sind Hecken, Holzzäune sowie Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (Ziffer 2.3.).

Abfallbehälter sollen im Straßenraum nicht störend in Erscheinung treten. In Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen ist daher festgelegt, dass sie Pflanzungen, Mauern oder Rankgerüste so abgeschirmt werden müssen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind. Bezüglich der Gestaltung der Abfallsammelbehälter und ihrer Zufahrten wird im Zusammenhang damit auf die zu wenig beachtete Unfallverhütungsvorschrift (§ 6 VBH 126) verwiesen.

Sowohl aus gestalterischen als auch ökologischen Gründen soll eine vollständige Versiegelung befestigter Flächen auf den privaten Baugrundstücken so weit wie möglich vermieden werden. In Ziffer 3.2 der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist deshalb festgelegt, dass solche Flächen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Tannenkampweg und die vom Tannenkampweg abzweigende Straße "Am Katharinenberg" erschlossen, die bereits bis an die Westgrenze des Plangebiets ausgebaut ist. Die Straße "Am Katharinenberg" soll in das Plangebiet hinein verlängert werden und auch hier als

Haupteerschließungsstraße dienen. Der Ausbau der Straßenverlängerung im Plangebiet ist in der gleichen Querschnittsbreite von 10 m vorgesehen wie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Um ein zu schnelles Fahren auf dieser Haupteerschließungsstraße zu verhindern, ist vorgesehen, sie nicht in grader Verlängerung der vorhandenen Straße weiterzubauen, sondern sie in einer U-förmigen großen Kurve durch das Plangebiet zu führen. Sie endet in einem Wendehammer im Nordostbereich des Plangebietes.

Die HAUPTerschließungsstraße soll zwei Fahrbahnen mit einer Gesamtbreite von 5,50 m, einen begleitenden Fußweg von 1,50 m und einen 2 m breiten Trenngrünstreifen zwischen Fahrbahn und Fußweg erhalten. An beiden Straßenseiten ist außerdem ein 50 cm breites begleitendes Bankett vorgesehen. Der Trenngrünstreifen soll mit Allee-bäumen bepflanzt werden, zwischen denen stellenweise insgesamt 16 öffentliche Stellplätze ausgebaut, im übrigen Rasenbegrünungen durchgeführt werden sollen.

Der Straßenausbau ist als Ausbauvorschlag gestrichelt in der Planzeichnung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eingetragen und im Schnitt A-A dargestellt. Der verbindliche und zur Ausführung kommende Ausbau wird in einer gesonderten Straßenausbauplanung auf der Grundlage der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen festgelegt.

Zwischen dem Wendehammer und dem Kurvenansatz der HAUPTerschließungsstraße ist eine schmale Verbindungsspanne in Form einer 5,75 m breiten Mischverkehrsfläche eingeplant, die bei unfall- oder reparaturbedingten Sperrungen der HAUPTerschließungsstraße als Ausweichstrecke dienen kann und gleichzeitig Erschließungsfunktion übernimmt. Außerdem zweigen von der HAUPTerschließungsstraße ein Straßenring und zwei Stichstraßen als weitere Erschließungssysteme ab, die in einer Breite von 4,75 m bzw. 4 m beschränkt und ebenfalls als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden sollen. Auch für diese Mischverkehrsflächen sind Ausbauvorschläge innerhalb der Planzeichnung in den Schnitten B-B, C-C und D-D dargestellt.

Der Ausbau wird in Straßenausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zusätzlich sind 3 Fußwege mit einer Breite von 3 m vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt. Einer dieser Fußwege stellt im Südosten des Plangebietes die Verbindung zwischen der HAUPTerschließungsstraße und dem Fußweg zwischen Tannenkampsweg und Seglerhafen entlang der südlichen Plangebietsgrenze her. Die beiden anderen Fußwege im Norden des Plangebietes dienen als Zuwege zu dem im Nordosten festgesetzten Spiel- und Bolzplatz vom Wendehammer aus und von der Stichstraße im Nordwesten des Plangebietes aus.

Diese Fußwege sind überwiegend in öffentliche Grünflächen eingebettet, die der Bebauungsplan im Nordostbereich ausweist.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes ist ersatzweise für den Teil der Wegeparzelle 126, die in die landwirtschaftliche Nutzfläche einbezogen wurde und durch den Bebauungsplan nun als private Baufläche festgesetzt wird, ein 3 m breiter Weg ausgewiesen. Er soll die Zufahrt und den Zugang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstellen, die im Osten an das Plangebiet angrenzen, und ggf. Ver- und Entsorgungsleistungen für die Bewirtschaftung dieser Flächen aufnehmen können.

Der Weg ist deshalb als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Landwirtschaft zu belastende Fläche festgesetzt.

5.4 Sonstige Erschließungsanlagen

Um den später im Plangebiet ansässigen Kindern und Jugendlichen einen Treffpunkt und eine Möglichkeit zu gemeinsamen Spiel zu bieten, weist der Bebauungsplan im Nordosten des Plangebietes eine ca. 400 qm große Fläche für Spielanlagen aus. Sie liegt innerhalb der in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen und soll Spielgeräte und einen Sandkasten für kleinere Kinder sowie einen Bolzplatz für Jugendliche erhalten.

Der Spielplatz und seine Umgrünung sollen so gestaltet werden, dass von dort aus ein Ausblick zur Peene und in die freie Landschaft möglich bleibt.

Angrenzend an den Wendehammer ist eine befestigte Fläche für die Aufstellung von Recycling-Behältern geplant und festgesetzt, in denen Wertstoffe zwecks Wiederverwendung gesammelt werden können. Der Standort soll dicht umgrünt und durch eine Umfassungsmauer abgeschirmt werden, um Lärm- und Geruchsimmissionen für die angrenzenden privaten Baugrundstücke so gering wie möglich zu halten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Kapazität der im bereits vorhandenen Teilstück der Straße "Am Katharinenberg" (zwischen Tannenkampweg und Westgrenze des Plangebietes) verlegten Leitungen für Wasser, Erdgas, Elektroenergie und Fernmeldeeinrichtungen reicht aus, um auch die Versorgung des Plangebietes sicherzustellen. Die Leitungen müssen im Zuge des weiteren Straßenausbaus im wesentlichen nur verlängert werden.

Die notwendige Verlegung ergänzender Leitungen und Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektroenergie und Telekommunikation wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen der HEVAG, der Gasversorgung Vorpommern GmbH, der Deutschen Telekom u.a. Versorgungsunternehmen abgestimmt und eingeplant.

Um eine möglichst enge Koordinierung zwischen den Erschließungsmaßnahmen und den Maßnahmen für die Verlegung von Versorgungsleitungen zu erreichen, wird der Beginn der Erschließungsmaßnahmen den Versorgungsunternehmen 5 Monate vorher angezeigt.

Nach den bisherigen Vorplanungen sollen die Leitungen grundsätzlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Eine Umformstation für die Stromversorgung ist neben dem Standplatz für die Recycling-Behälter westlich des Wendehammers vorgesehen.

Die umzuverlegende unterirdische Hauptgasleitung, die das Plangebiet bislang gradlinig von Nordwesten nach Südosten durchquert und die Bebauung erheblich beeinträchtigen würde, soll die Haupteerschließungsstraße und die Fußwege im Südosten des Plangebietes verlagert werden.

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird über Sammelleitungen in den Trassen der Erschließungsstraßen gefasst und einer neu zu errichtenden Pumpstation im tiefstliegenden Südostbereich des Plangebietes zugeführt. Von hier aus soll das Schmutzwasser in einer Druckleitung bis zu einem Anschluß an einen Hauptkanal im Tannenkampweg gepumpt werden, von dem aus es im freien Gefälle der zentralen Kläranlage zugeleitet werden kann. Eine Ableitung aus dem Plangebiet selbst ist in freiem Gefälle auf Grund der gegebenen Höhenverhältnisse nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen nicht möglich.

Das Regenwasser soll zwecks Wahrung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes soweit wie möglich örtlich versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Soweit dies wegen oberflächennaher bindiger Bodenschichten nicht möglich ist, ist das Regenwasser ebenso wie das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen in Leitungen zu fassen und der bereits vorhandenen Regenwasserleitung im Südwesten des Plangebietes zuzuführen. In der Weiterführung wird das gefasste Regenwasser in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken geleitet, wobei die Vorflut die Peene darstellt.

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der Feuerwehr und dem zuständigen Versorgungsunternehmen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ausgestaltet.

5.6 Denkmalpflege

Die bisherigen Bodenfunde im Gemarkungsbereich der Stadt Wolgast wiesen nach, dass dieser Raum schon in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt war. Wolgast ist nach den bisherigen Erkenntnissen eine der ältesten Siedlungen Vorpommerns. Sowohl am Katharinenberg als auch nördlich des Tannenkamps sind wichtige Fundstellen und geschützte Bodendenkmale bekannt. Mit weiteren Fundstellen muss im Zuge von Erd- und Grabungsarbeiten gerechnet werden.

Zur Sicherung und zum Schutz eventueller Bodenfunde wurden deshalb unter Punkt IV des Text-Teil B entsprechende, zweckdienliche Hinweise aufgenommen, wie im Falle von Bodenfunden oder von Hinweisen auf Bodenfunde entsprechend dem Denkmalschutzgesetz M-V zu verfahren ist.

Baudenkmale oder Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6. Flächenbilanz

Planungsgebiet gesamt	40.132 m ²	100,0 %
Grundstücksflächen	26.357 m ²	65,7 %
öffentl. Verkehrsflächen/ Straßenflächen	5.835 m ²	14,5 %
öffentliche Grünflächen	7.097 m ²	17,7 %
Sonstige Flächen	843 m ²	2,1 %