

# Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 23 für das „Wohngebiet an der Baustraße“ (Flurstücke 5/1, 5/2, 6/3, 6/4, 8/3, 9/1 und 23/13 in der Flur 15 der Gemarkung Wolgast)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Zeiss – Biederfeldt von 12/09



## NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WR	Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß
	Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss als Höchstmaß
GRZ 0,35	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen
	SH über OK FB 0,50 m FH über OK FF 9,50 m
Baufeld ①	SD bis 49°
Baufeld ②	

## TEXT (TEIL B)

### I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauNVO.

- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- Zugänglich sind Wohngebäude.
- Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von:
  - Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsbergbauwesens.
  - Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 14 - 21 a BauNVO)**

- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:
  - Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  - baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. der Grundfläche überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. der Grundfläche überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. der Grundfläche überschritten werden.

- Überbauten Grundstücke (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

- Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
  - F mind. bei Einzelbauweise 500 m<sup>2</sup>
  - F mind. bei Doppelbauweise je Doppelbaueinheit 250 m<sup>2</sup>

- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

- Nebenanlagen für die Kleinierhaltung im Sinne der § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Errichtung des Baugiebels dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

- Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Zur Erschließung der Grundstücke sind zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen bezeichneten Flächen vorzuzulassen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

(1) Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von gleicher Art der Verneigung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

(2) Auf den privaten Grundstücken sind je 3 Bäume gemäß Anleihe 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballeung, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(3) An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm in der Artenauswahl gemäß Anleihe 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der in der Planzeichnung vorgegebene Standort kann aus gestalterischen Gründen um maximal 5 m versetzt werden. Bei den zeichnerisch dargestellten Bepflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die mit der Fällung von Bäumen im Plangebiet erforderlich werden.

(4) Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Quärläden der zu pflanzenden Gehäuses müssen den GÜBestimmungen für Baumschutzpflanzen<sup>1</sup> herausgegeben von BBS entsprechen.

(5) Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pflg (Pflanzgebot) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken ist eine 3 m breite Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je m<sup>2</sup> anzulegen. Die Gehölzflächen sind je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzgröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsbildnerischen Kriterien zu bepflanzen und 80% der zur Auswahl stehenden Arten der Anleihen 1 und 2 zu verwenden.

- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Heckenpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 8 a (1) 1. BauO M-V)**

- Fassade**

- Die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
  - Putz
  - Klinker
  - Giebelverkleidungen im Dachgeschoss und
  - Glastonstruktionen

- Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfasaden erlaubt.

(3) Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

- Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung**

(1) **Dachform und Dachneigung**  
Die Faltziele sind nach Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten.

(2) **Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Ziegel und
- Glastonstruktionen

(3) Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

- Weiranlagen/Warenaufnahmen**

Weiranlagen und Warenaufnahmen sind unzulässig.

- Satellenanlagen**

Satellenanlagen dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.

- Einfriedungen (§ 8 a (1) 5. BauO M-V)**

- Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur:
  - blöckchenförmige Holzbohle
  - Metallriegelzäune
  - bepflanzte Natursteinmauern sowie
  - lebende Hecken
- mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

- Abfallkammerbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter (§ 8 a (1) 5. BauO M-V)**

Die Stellflächen für Abfallkammerbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksbegrenzung so anzuordnen und durch Einfriedungen aus Holz, Rankgeflechte, Pflanzungen u. s. so abzusichern, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

- Ordnungswidrigkeiten (§ 8 a BauO M-V)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

- Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

### HINWEISE

- Definition der Sockel- und Firsthöhe**

(1) Die Definition der Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der privaten Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrtrichtungsrichtung (über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

(2) Die Definition der Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

- Belange der Bodendenkmalfpflege**

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalfpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölder, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Urnensetzen, Münzen u. s.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brunnen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010, GVBl. M-V S. 66, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und bodentypische Bodendenkmale.

- Artenauswahl für Bepflanzungen**

Anleihe 1: Artenauswahl für zu pflanzende Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 3x, mB, 100-125
Aesculus hippocastanea	Rotblättrige Kastanie	Str. v. oB, 100-150
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne	Hei, 3x, mB, 100-125
Betula pendula	Weiß-Birke	Hei, 3x, mB, 100-125
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Str. v. oB, 60-100
Carpinus betulus	Hain-Buche	Hei, 3x, mB, 125-150
Cornus mas	Kornelbirne	Str. v. oB, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Str. v. oB, 60-100
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str. v. oB, 60-100
Cornus mas	Kornelbirne	Str. v. oB, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Str. v. oB, 60-100
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str. v. oB, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Str. v. oB, 60-100
Loniceraxylotum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Str. v. oB, 60-100
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Hei, 3x, mB, 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. v. oB, 60-100
Pyracantha coccinea	Feuerdorn	Str. v. oB, 60-100
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	Str. v. oB, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str. v. oB, 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. v. oB, 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str. v. oB, 60-100
Rubus fruticosus	Echle Brombeere	Str. v. oB, 60-100
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Str. v. oB, 60-100
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3x, mB, 125-150
Syringa spec.	Flieder	Str. v. oB, 60-100
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str. v. oB, 60-100

Anleihe 2: Artenauswahl für Heckenpflanzung:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 3x, mB, 100-125
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Str. v. oB, 100-150
Betula pendula	Weiß-Birke	Hei, 3x, mB, 100-125
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Str. v. oB, 60-100
Carpinus betulus	Hain-Buche	Hei, 3x, mB, 125-150
Cornus mas	Kornelbirne	Str. v. oB, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Str. v. oB, 60-100
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str. v. oB, 60-100
Cornus mas	Kornelbirne	Str. v. oB, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Str. v. oB, 60-100
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str. v. oB, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Str. v. oB, 60-100
Loniceraxylotum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Str. v. oB, 60-100
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Hei, 3x, mB, 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. v. oB, 60-100
Pyracantha coccinea	Feuerdorn	Str. v. oB, 60-100
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	Str. v. oB, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str. v. oB, 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. v. oB, 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str. v. oB, 60-100
Rubus fruticosus	Echle Brombeere	Str. v. oB, 60-100
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Str. v. oB, 60-100
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3x, mB, 125-150
Syringa spec.	Flieder	Str. v. oB, 60-100
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str. v. oB, 60-100

### VERWEISUNGEN

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wolgast vom 02.09.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.09.2009 im Internet zu erreichen über den Link „Örtlich“ über die Homepage der Stadt Wolgast unter: www.wolgast.de erfolgt. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG beteiligt worden. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.07.2010 durchgeführt worden. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung Wolgast hat am 05.07.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Entscheidung der Stadt Wolgast vorgehenden, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.07.2010 bis zum 23.08.2010 während folgender Zeiten:

montag, mittwochs und donnerstag	von 8:00 Uhr	bis 12:00 Uhr und
dienstag	von 8:00 Uhr	bis 12:00 Uhr und
freitag	von 13:00 Uhr	bis 18:00 Uhr und
nach § 3 Abs. 2 BauGB	von 8:00 Uhr	bis 12:00 Uhr

- Die Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
- nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 23 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorgangverordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

am 08.07.2010 durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über den Link „Örtlich“ über die Homepage der Stadt Wolgast unter: www.wolgast.de, bekanntgemacht worden. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechneten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswirksamen Flurstücke im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung Wolgast hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 04.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 04.10.2010 von der Stadtvertretung Wolgast als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Wolgast vom 04.10.2010 begültigt. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet zu erreichen über den Link „Örtlich“ über die Homepage der Stadt Wolgast unter: www.wolgast.de am ..... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fälligkeit von Einhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommuneverfassung M-V vom 12.01.1998 (GVBl. M-V S. 20) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... rechtskräftig geworden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet zu erreichen über den Link „Örtlich“ über die Homepage der Stadt Wolgast unter: www.wolgast.de am ..... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fälligkeit von Einhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommuneverfassung M-V vom 12.01.1998 (GVBl. M-V S. 20) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... rechtskräftig geworden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt. Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzVO

#### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO

I Zahl der Geschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Bauformen, Bauformen offene Bauweise § 9 (1) 2 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

**STADT WOLGAST**  
LANDKREIS OSTVORPOMMERN  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

# BEGRÜNDUNG

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23**

**„Wohngebiet an der Baustraße“**

(Flurstücke 5/1, 5/2, 6/3, 6/4, 8/3, 9/1 und 23/13 in der Flur 15 der Gemarkung Wolgast)



**SATZUNGSFASSUNG VON 10-2010**



	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21 - 24
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21 - 23
2.2.1.1 Fassade	21 - 22
2.2.1.2 Dachform/Dachneigung Dacheindeckung/	22 - 23
2.2.1.3 Werbeanlagen/ Warenautomaten	23
2.2.1.4 Satellitenanlagen	23
2.2.2 Einfriedungen	23
2.2.3 Stellplätze für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter	23 - 24
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	24
2.3 Hinweise	24 - 26
2.3.1 Hinweise der Denkmalpflege	24 - 25
2.3.2 Hinweise zum Immissionsschutz	25 - 26
3.0 ERSCHLIESSUNG	26 - 29
4.0 FLÄCHENBILANZ	29
5.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	30 - 33
5.1 Kompensationserfordernis	30 - 31
5.2 Kompensationsmaßnahmen	31 - 32
5.3 Kompensationserfordernis durch Baumverluste	32 - 33
6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	33
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33 - 37
7.1 Hinweise der Landesbehörden	34 - 35
7.2 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern	35 - 37

## TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Wolgast hat sich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingehend mit dem Bedarf an Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Zeitraum auseinandergesetzt. In diese Analyse sind insbesondere die städtebaulichen und sozialen Aspekte eingeflossen.

Das Land Mecklenburg - Vorpommern hat permanent einen Rückgang in den Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der höheren Lebenserwartung und eine verstärkte Abwanderung der jungen Menschen in die größeren städtischen Bereiche hält an. Auch in der Stadt Wolgast ist dieser Negativtrend zu verzeichnen.

In diesem Zusammenhang wird auf das für die Stadt Wolgast aufgestellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2005, welches sich derzeit in der 4. Fortschreibung befindet, verwiesen.

Dieses Konzept analysiert die Stadtentwicklung insbesondere im Hinblick auf die sozialökonomischen Anzeiger wie Einwohnerentwicklung, Beschäftigungssituation, Kaufkraftentwicklung u. a. sowie auf die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren (Bestand, Leerstand, Nachfrage usw.) und ermöglicht so der Stadt Wolgast Rückschlüsse auf sinnvolle Maßnahmen, die einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken könnten. Eine dieser Initiativen beinhaltet die Aufstellung von Bebauungsplänen, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbreitung von Ansiedlungsangeboten darstellen.

So ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast, in der derzeit gültigen Fassung der 2. Änderung, die Wohnbaufläche „W 15“ nördlich der Baustraße ausgewiesen.

In dieser Wohnbaufläche 15 liegen die Flurstücke 5/1, 5/2, 6/3, 6/4, 8/3, 9/1 und 23/13 der Flur 15, Gemarkung Wolgast, die derzeit noch als Hofflächen, Nutzgarten und zur Kleintierhaltung dienen.

Anlass für die Planaufstellung ist der Antrag des Eigentümers der v. g. Flurstücke zur Ausweisung als Reines Wohngebiet zur Bebauung mit Wohnhäusern.

Die Stadt Wolgast befürwortet diesen Antrag aus folgenden Gründen:

- Es besteht eine gleichbleibende Nachfrage nach zentrennahen und zugleich ruhig gelegenen Grundstücken.  
Die von der Stadt Wolgast in den letzten Jahren für Wohngebiete aufgestellten Bebauungspläne sind weitestgehend umgesetzt, so dass nur noch wenige Baugrundstücke verfügbar sind.

- Das Plangebiet ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausdrücklich zu begrüßen, da auf einer Umstrukturierungsfläche, in einem durch die Umgebungsbebauung vorgeprägten Bereich eine Verfestigung und qualitative Aufwertung der Innenstadtstruktur erreicht wird.

Die im Bebauungsplan vorgegebenen textlichen Festsetzungen ermöglichen den künftigen Bauherrn unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze eine individuelle Grundstücksplanung.

- Der Standort bietet beste Voraussetzungen, um in allen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung kurze Wege zu ermöglichen. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Stadtverwaltung usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.
- Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Die geplanten Baugrundstücke werden rückwärtig der an der Baustraße vorhandenen Bebauung vorgesehen und die innere Erschließung sieht ein verkehrsberuhigendes Konzept vor.
- Die Bauleitplanung und Erschließung wird durch den Grundstückseigentümer finanziert, so dass der Stadt Wolgast keine zusätzlichen Kosten durch die Überplanung entstehen. In dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wolgast und dem Erschließungsträger wird dies rechtlich abgesichert.

#### Stand der Planaufstellung

Die Stadtvertretung Wolgast hat am 02.09.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet an der Baustraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 23 durch den Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches fortzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht wurde als **TEIL 2** dem Entwurf der Begründung beigelegt.

Im Vorfeld der Erstellung des Umweltberichtes wurde in Abstimmung zwischen der Stadt Wolgast und dem Grundstückseigentümer in Vorbereitung des Scoping- Termines der Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) in der Fassung von 05-2010 erstellt.

Im Rahmen der Wahrnehmung Ihrer Verantwortung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 hat die Stadt Wolgast gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden, deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, zum Scoping- Termin am 18.05.2010 eingeladen, um den Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu beraten und festzulegen.

Die beim Scoping- Termin anwesenden Vertreter des Landkreises Ostvorpommern haben den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 von 05-2010 mit Planzeichnung und Text sowie die in der Einladung zum Scoping-Termin dargelegten Planungsziele zur Kenntnis genommen.

Zum Planvorhaben wurden keine Bedenken erhoben.

Der in der Checkliste vorgeschlagene Detaillierungsgrad und der Untersuchungsraum wurden mitgetragen und entsprechend der Umweltbericht ausgearbeitet.

Der im Anschluss daran erstellte Bebauungsplanentwurf von 07-2010 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie Begründung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung Wolgast am 05.07.2010 befürwortet und zur öffentlichen Auslage bestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtvertreterversammlung am 04.10.2010 ausgewertet und entsprechend der Abwägung in die Satzungsfassung der Planung eingearbeitet.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### Lage im Raum

Die Stadt Wolgast liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Ostvorpommern.

Wolgast ist siedlungsstrukturell als Mittelzentrum ausgewiesen und Sitz des Amtes „Am Peenestrom“, dem weitere 8 Gemeinden des Umlandes angehören.

Geographisch liegt die Stadt Wolgast am Westufer des Peenestroms und wird als „Tor zur Insel Usedom“ bezeichnet.

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt	Wolgast
Gemarkung	Wolgast
Flur	15
Flurstücke	5/1, 5/2, 6/3, 6/4, 8/3, 9/1 und 23/13

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Baustraße.

Er wird im Norden durch das Gelände der Berufsschule, im Osten und Westen durch Hofflächen und im Süden durch die in erster Reihe an der Baustraße vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2.195 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Zeise - Biesterfeldt von 12-2009 verfasst.

#### Eigentumsverhältnisse/Erschließungsträger

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum von Frau Helga und Herrn Bernd Ladenthin, wohnhaft in der Friedrich - Schiller - Straße 16 in 17438 Wolgast.

Die Familie Ladenthin beabsichtigt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 die Grundstücke zu erschließen und an künftige Eigenheimbauer zu veräußern.

#### Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Höhenlage und der Aussagen zu Bauvorhaben, die im Umfeld realisiert wurden, kann von durchschnittlichen Erschließungs- und Gründungsaufwendungen ausgegangen werden.

Im Rahmen der Vorbereitung der Erschließung und der einzelnen Bauvorhaben sind jeweils konkret auf die Standorte bezogen die notwendigen Begutachtungen durch den Erschließungsträger bzw. den einzelnen Bauherrn zu veranlassen.

#### Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Frühjahr des Jahres 2010 hauptsächlich in einem vegetationsfreien Zustand, der durch die Kleintierhaltung verursacht wurde. Kennzeichnend waren offene Bodenbereiche, die nur begrenzt Pflanzenwachstum zuließen. In den Randbereichen der Auslaufflächen für Hühner konnten lediglich nitrophile Pflanzenarten, hauptsächlich Brennnesseln, im Bestand erfasst werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde Mais für die Kleintierfütterung angepflanzt, später abgeerntet und nur noch die unteren Pflanzentriebe belassen. Mit der Pflanzung von Mais findet eine starke Nährstoffzehrung statt, so dass in diesen Arealen weiteres Pflanzenwachstum ausgeschlossen werden kann.

Die Zufahrt zu dem Plangebiet erfolgt über einen unversiegelten Wirtschaftsweg, der starke Bodenverdichtungen aufweist und somit nur in Bereichen die Entwicklung von Vegetationen zulässt. Dabei handelt es sich zumeist um ausdauernde und meist einjährige Pflanzenarten, speziell Gräser.

Durch die offenen Bodenbereiche, die provisorisch errichteten Zaunanlagen und die maroden Schuppen ergibt sich ein sehr ungeordneter und störender Anblick des Plangebietes, der einen Kontrast zu den umgebenden Wohnbebauungen darstellt. Bei den vereinzelt vorkommenden Bäumen handelt es sich um Obstbäume und Wildwuchs von Eschen.

Die Bäume, mit Ausnahme von zwei Eschen, weisen Stammumfänge < 50 cm auf und unterliegen somit keinen Schutzkriterien.

Gesetzlich geschützte Biotope (§20 NatSchAG) und gesetzlich geschützter Baumbestand (§18 NatSchAG M-V) kommen im Plangebietsbereich nicht vor.

### 1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO (W 15) deklariert, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO vollständig mit den städtischen Ausweisungen in Übereinstimmung befinden.

#### Übergeordnete Planungen

Für den Planungsraum Vorpommern befindet sich derzeit eine Neufassung des Raumentwicklungsprogramms in Abstimmung mit der Landesregierung. Bis zum Erlass der Rechtsverordnung bleibt das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP, 1998) offiziell rechtsverbindlich, jedoch ist davon auszugehen, dass die Neufassung des Raumentwicklungsprogramms kurzfristig in Kraft treten wird.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.  
*„Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung stellen die festgelegten Zentralen Orte der Region dar. Sie sollen sich entsprechend den dort formulierten Zielen funktionsgerecht entwickeln. In den Zentralen Orten wird eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung angestrebt.“*  
(Pkt. 5.1(2) RROP VP)

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen (LRROP MV Pkt. 4.1 (2)), wobei die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen sind, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird (RROP VP Pkt. 5.1 (9)).

Bedarfsorientiert sollen bundesweit den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, in den Siedlungen ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dem besonderen Bedarf des Zentralen Orts soll Rechnung getragen werden. (LROP MV Pkt. 4.3)

Bei der Auswahl des Planungsstandortes auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche, den für das Gebiet formulierten Planungszielen der Schaffung von Wohnraum für den individuellen Bedarf und durch die getroffenen textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Gemäß der zur Planungsanzeige der Stadt Wolgast vom 22.09.2009 eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 22.10.2009 *„stimmt die Planung aufgrund der mittelzentralen Funktion der Stadt Wolgast mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.“*

Dies hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit der abschließenden positiven Stellungnahme vom 23.07.2010 bestätigt.

- Das Stadtgebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB war jedoch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB vorzunehmen, die als TEIL II der Begründung beigelegt ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, der Eingriff bilanziert und Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur textlich festgesetzt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes hat der Grundstückseigentümer das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung beauftragt, welches mit Schreiben vom 02.02.2010 folgendes mitteilte:

*„Es konnten am 01.02.2010 keine Strukturen (Quartier oder Nistplatz, essentielle andere Habitate) festgestellt werden, die auf ein relevantes Vorkommen besonders und streng geschützter Arten hinweisen. Besondere Artenschutzmaßnahmen sind im B-Plangebiet entsprechend dem Ergebnis der Begehung nicht zu treffen.“*

Die Stellungnahme wird den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit zur Kenntnis gegeben.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsräumen für Windenergieanlagen.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. vom 18. April 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 S. 2542)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. Nr. 48 S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. 1359, 1380)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVG- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EU- Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg - Vorpommern** (Landes - Umwelt - Richtlinien - Umsetzungsgesetz - LUmwRLUG M-V) vom 9. August 2002 (GS MV Nr. 2129-6)

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gebietstyp Reines Wohngebiet wie folgt differenziert definiert:

*Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauNVO.*

*(1)*

*Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.*

*(2)*

*Zulässig sind Wohngebäude.*

*(3)*

*Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von*

- 1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.*

In der Einleitung der Begründung wurde unter Punkt 1.1 ausführlich erläutert, welche Ziele die Stadt Wolgast mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 verfolgt. Als grundlegendste Aussage steht die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes welches ausschließlich dem Dauerwohnen dient.

Das Reine Wohngebiet weist eine Fläche von rd. 2.195 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Parzellen der Baufelder 1 und 2 mit insgesamt 1.724 m<sup>2</sup> sowie die privaten Verkehrsflächen bis zum Anschluss an die Baustraße mit rd. 471 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen lassen eine maximal eingeschossige Bebauung mit Wohngebäuden zu, die mit einem Satteldach bis maximal 49° zu errichten sind und somit den Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der eingeschossigkeit erlauben.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sollen drei Parzellen gebildet werden. Das Baufeld 1 umfasst die beiden nördlichen Parzellen, auf denen jeweils ein Einzelhaus errichtet werden soll.

Das Baufeld 2 beschreibt eine Parzelle, für die eine Option für die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses bestehen soll.

Entsprechend Festsetzung sollen Ausnahmen im Sinne des § 3 (3) BauNVO vornehmlich aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden, da für die ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet andere Flächen zur Verfügung stehen, die bei entsprechendem Bedarf für diese Einrichtungen genutzt werden können.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden Nutzungskonflikte innerhalb des Wohngebietes sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Wohnbebauung unterbunden.

#### Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und der Gestaltungsvorstellungen werden maximal 2 Einzelhäuser und ein Doppelhaus entstehen, so dass maximal 6 Wohneinheiten prognostiziert werden.

Bei den Einfamilienhäusern wurde von bis zu 2 Einheiten je Wohngebäude ausgegangen, beim Doppelhaus von je einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

#### **2.1.2.1 Grundflächenzahl**

**(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Die zulässige Obergrenze der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit *0,35* festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplangebiet Nr. 23 erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte, insbesondere unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen bei Einzel- und Doppelhäusern, sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden und der Möglichkeit des vollständigen Kompensationsausgleiches innerhalb des Gebietes.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass der § 19 (4) BauNVO Anwendung finden soll, um unter Berücksichtigung der geplanten Größe der Baugrundstücke eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes zu ermöglichen.

Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,35 eine Überschreitung durch o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,525.

Rechenbeispiel für Baufeld 2:

Fläche der Parzelle: rd. 563 m<sup>2</sup>

- maximal zulässige Bebauung mit einem Doppelhaus von z. B. 150 m<sup>2</sup>
- Überbauung durch bis zu zwei Garagen oder Carports und Nebengebäude z. B. 70 m<sup>2</sup>
- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen u. ä. z. B. 60 m<sup>2</sup>

Versiegelung gesamt 280 m<sup>2</sup>

entspricht einer GRZ von rd. 0,5 und liegt damit noch unterhalb der zulässigen Obergrenze einer GRZ von 0,525.

Nebengebäude zur Ergänzung der Hauptnutzung sollen allgemein zugelassen werden.

Der Bedarf für die Grundfläche von Nebengebäuden für die Lagerung von Haus- Gartengeräten, die Unterbringung von Fahrrädern etc.. wird mit maximal 20 m<sup>2</sup> je Grundstück eingeschätzt und soll entsprechend festgesetzt werden.

Die Einschränkung hinsichtlich der Obergrenze der Grundfläche erfolgt vornehmlich aus gestalterischen Gründen, um eine Zerschneidung der Freiflächen durch „Schuppenansammlungen“ zu vermeiden.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur GRZ und den gewünschten Beschränkungen bei der Anlage von Nebengebäuden wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(2)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:

Je Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zugelassen.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeit i. V. m. den zulässigen Höhen der Sockel und der baulichen Anlagen (Firsthöhen) wie folgt als Höchstgrenzen festgesetzt:

zulässige

Geschossigkeit: *1 (ein Vollgeschoss)*

Festsetzungen zur Höhe

Der baulichen Anlagen: *Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn 0,50 m*

*Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden 9,50 m*

Die Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit mit der Möglichkeit des teilweisen Dachausbaus im Rahmen der Definition der Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit der Obergrenze für die Firsthöhe wurden entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung getroffen.

In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006 ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

Durch die Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der Anbindung an die privaten Verkehrsflächen, so optimal wie möglich den örtlich vorhandenen Geländebedingungen angepasst werden.

Auf die Festlegung von Traufhöhen wurde verzichtet, da die Sockel- und Firsthöhen eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellen.

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Sockel- bzw. Firsthöhen wurden folgende Definitionen getroffen:

*(1) Definition der Sockelhöhe*

*Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der privaten Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte (über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).*

*(2) Definition der Firsthöhe*

*Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.*

### **2.1.3 Bauweise**

#### **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Untersetzungen durch Regelungen für die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wurden entsprechend der bereits weitestgehend bekannten Ansiedlungsplanungen getroffen.

So werden in den beiden Parzellen des Baufeldes 1 nur Einzelhäuser zugelassen und auf der Parzelle des Baufeldes 2 ein Einzel- oder Doppelhaus erlaubt.

Zur Darstellung der Differenzierung wurden die Baufelder durch eine „Perlschnur“ (Planzeichen zur Verdeutlichung des unterschiedlichen Grades der Nutzung innerhalb von Baugebieten) gekennzeichnet.

#### Abstandsflächen

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V und hier insbesondere nach den §§ 6, 30 und 32.

#### 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

*Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen weitestgehend großzügig bemessen.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung vorgenommen.

Die Festlegung von Baulinien wurde nicht für erforderlich gehalten, da es sich um einen Bereich ohne städtebaulicher Vorprägung handelt, der eine Vorgabe von Baufluchten nicht erfordert und dies auch nicht gewollt ist.

Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen sollen toleriert werden, um bei der Projektplanung hinreichende Entfaltungsmöglichkeiten für die individuelle Gestaltung der Grundstücke aufzuzeigen.

#### 2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:*

- *F mind. bei Einzelhausbebauung* 500 m<sup>2</sup>
- *F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte* 250 m<sup>2</sup>

Derzeit sind folgende Parzellengrößen vorgesehen, die mit den getroffenen Festsetzungen harmonieren:

Baufeld 1	Parzelle 1	540 m <sup>2</sup>	Einzelhaus
	Parzelle 2	621 m <sup>2</sup>	Einzelhaus
Baufeld 2	Parzelle 3	563 m <sup>2</sup>	Einzel- oder Doppelhaus

Die Festsetzung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke erfolgte vorwiegend aus städtebaulichen Gründen.

Die Grundstücke sollen eine angemessene Mindestgröße aufweisen, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Zum anderen bedient die Festsetzung die raumordnerischen Belange, da Kapazitätsangaben für das Plangebiet mit höherer Genauigkeit vorgenommen werden können und eine präzisere Beurteilung der Auswirkungen der Planung ermöglicht wird.

### **2.1.6 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

*Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamtem Plangebiet zulässig. Bei der Errichtung v. g. Anlagen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Die Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken ist gemäß Festsetzung unter Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um ungewollten planerischen Zwängen vorzubeugen.

Die Anlage von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

### **2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

*(1)*

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*

*(2)*

*Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.*

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Antennenanlagen, Parabolspiegel
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

### **2.1.8 Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

*Zur Erschließung der Grundstücke sind zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen bezeichneten Flächen vorzuhalten.*

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 (1) 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen.

Dementsprechend wird die geplante Straße als private Verkehrsfläche ausgewiesen und gemäß des Wohncharakters des Gebietes mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Gemäß Einzeichnung im Plan sind durch den Erschließungsträger die zur Erschließung der Grundstücke ausgewiesenen Verkehrsflächen neu anzulegen.

Da es sich um einen kurzen Stichweg mit Wendeanlage handelt, der zur verkehrs- und medienseitigen Anbindung der rückwärtig gelegenen Parzellen erforderlich wird, ist dieser als Privatweg anzulegen. Er wird somit nicht öffentlich gewidmet, da er nur für einen beschränkten Personenkreis und als Trasse für die Medienanbindung der Anlieger dienen wird.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

### **2.1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Grünanlagen mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen und Artenauswahl weitgehend verzichtet wurde, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen.

## **2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

Mit den nachfolgend genannten Maßnahmen sollen Vegetationsstrukturen geschaffen werden, die eine räumliche Gliederung innerhalb des geplanten Wohngebietes ergeben und zudem die Wohnqualität maßgeblich mitbestimmen.

*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

*Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.*

### Begründung:

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und sichert die Grundwasserneubildung, was für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung ist.

*Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)*

(1)

*Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.*

(2)

*Auf den privaten Grundstücken sind je 3 Bäume gemäß Artenliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.*

(3)

*An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Bäume der Pflanzqualitäten Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm in der Artenauswahl gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der in der Planzeichnung vorgegebene Standort kann aus gestalterischen Gründen um maximal 5 m versetzt werden. Bei den zeichnerisch dargestellten Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die mit der Fällung von Bäumen im Plangebiet erforderlich werden.*

(4)

*Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.*

(5)

*Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pfg (Pflanzgebot) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern ist eine 3m breite Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je m<sup>2</sup> anzulegen.*

*Die Gehölzflächen sind je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien zu bepflanzen und 80% der zur Auswahl stehenden Arten der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden.*

Begründung:

Der Wohn- und Erholungswert der geplanten Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Vegetationsfläche sowie dem Charakter der begrüneten Flächen (Ziergarten mit reichblühenden Stauden, Sträucher, Baumpflanzungen und Rasen) bestimmt. Einer individuellen Gestaltung der Freianlagen wird durch Verzicht von Vorgaben zur Artenauswahl und Bepflanzungen entsprochen.

Mit den Festsetzungen zu dem durchwurzelbaren Bodenraum der zu pflanzenden Bäume werden grundlegende Voraussetzungen für ein optimales Wachstum der Bäume im Umfeld der Wohnbebauungen getroffen. Um den individuellen Ansprüchen der zukünftigen Grundstückseigentümer entgegen zu kommen, wird der Standort der zu pflanzenden Bäume nicht vorgegeben.

*Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 (1) 25 b BauGB*

*Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Heckenpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*

Begründung:

Regelmäßige Pflege und der gleichwertige Ersatz bei Ausfall von Beständen sichern nachhaltig die gewünschte Strukturierung des Wohngebietes. Da die Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar sind, müssen diese auch in Anzahl und Qualität dauerhaft nachweisbar sein.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Stadt Wolgast Mindestanforderungen stellen möchten, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen und durch entsprechende Festsetzungen die nicht gewünschten Gestaltungselemente ausschließen.

Es handelt sich um ein Gebiet in zentrumsnaher Lage, welches vorwiegend durch die Altbebauung an der Baustraße eine Vorprägung aufweist, die aus Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach besteht.

Auf diese Bestandssituation wurde bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften abgestellt, um eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild zu gewährleisten.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen das angestrebte städtebaulich architektonische Leitbild verwirklichen helfen und den Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufzeigen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

### 2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

#### 2.2.1.1 Fassade

(1)

*Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:*

- Putz
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)

*Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.*

(3)

*Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.*

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung korrespondieren mit den Vorschriften für die Dacheindeckung, bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen wirkt einer nicht gewollten gestalterischen „Unruhe“ innerhalb des Plangebietes entgegen.

### **2.2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

(1)

#### Dachform und Dachneigung

*Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten.*

(2)

#### Dacheindeckung

*Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:*

- *Ziegel und*
- *Glaskonstruktionen*

(3)

*Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.*

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone werden für die Wohngebäude ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von bis zu 49° zugelassen.

Für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten werden entsprechend des Nutzungszwecks auch andere Dachformen und Dachneigungen erlaubt.

Vorgaben für die Dacheindeckung in Form von Ziegeln wurde nur für die Wohngebäude getroffen.

Dies bedeutet, dass für Carports, Garagen und Nebengebäude auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden dürfen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Reglementierung für Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen unterstützt durch Festsetzungen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung und vermeidet Disproportionen innerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich zu Dachform und Dachneigung ist die Obergrenze für die Firsthöhe bestimmt worden. Dies wird als ausreichendes Regelungsmaß erachtet, um die Dachlandschaft im Plangebiet harmonisch zu entwickeln und gleichzeitig dem individuellen Gestaltungswillen der Eigenheimbauer Rechnung zu tragen.

### **2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten**

*Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.*

Da das Reine Wohngebiet ausschließlich dem Dauerwohnen dienen soll, werden Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen, da diese für die angestrebte Nutzung nicht erforderlich sind und dem Gebietscharakter widersprechen.

### **2.2.1.4 Satellitenanlagen**

*Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.*

Die Installation von Satellitenanlagen soll grundsätzlich ermöglicht werden, da sie einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen trägt dazu bei, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks der Wohngebietes zu vermeiden.

## **2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)**

*Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur*

- *blickdurchlässige Holzzäune*
- *Metallziergitterzäune*
- *bepflanzte Natursteinmauern sowie*
- *lebende Hecken*

*bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.*

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen vermeidet Uniformität und stellt eine harmonische Verknüpfung zwischen Architektur und Landschaftsbild her.

Die Begrenzung der Höhe für Einfriedungen soll den offenen Charakter des Wohngebietes bewahren.

## **2.2.3 Stellplätze für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.*

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine optische Störung des Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Ver- und Entsorgungsanlagen zu verhindern.

#### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 (Punkte 2.1. bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

### **2.3 Hinweise**

#### **2.3.1 Hinweise der Denkmalpflege**

Mit den Stellungnahmen vom 15.10.2009 und 28.07.2010 erteilte die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern folgende Auskünfte:

##### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

##### Bodendenkmale

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sollen folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen werden:

(1)

*Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*

(2)

*Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*

*Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

(3)

*Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.*

### **2.3.2 Hinweise zum Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 35 dB(A) und  
tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Das Plangebiet befindet sich an einem zentrumsnahen Standort.

Es wird im Norden durch das Gelände der Berufsschule, im Osten und Westen durch Hofflächen und im Süden durch die in erster Reihe an der Baustraße vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Der Standort wird somit grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich für die angestrebte Nutzung als Reines Wohngebiet betrachtet, da er integrativ in einem Bereich entwickelt wird, der durch Wohnbebauung charakterisierte Grundstücke begrenzt wird.

Gemäß Hinweis des Landkreises Ostvorpommern , SB Bauleitplanung aus der Stellungnahme vom 22.10.2009 zur Planungsanzeige ist zu bewerten, ob durch die nördlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche eventuell Konflikte hinsichtlich Geräuschemissionen entstehen könnten.

Die Gebäude der Berufsschule befinden sich in einem Mindestabstand von 60 m vom Plangebiet. Im Bau befindet sich die Sporthalle unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet, die eine großflächige lärmseitige Abschottung für die geplante Wohnbebauung bewirkt.

Auf der dem Plangebiet abgewandten Seite der Berufsschule liegen die Freiflächen, die von den Berufsschülern in den Pausen aufgesucht werden.

Zudem werden die Gemeinbedarfsflächen ausschließlich in den Tagesstunden genutzt.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Im Verfahren wurden die für Immissionsbelange zuständigen Behörden beteiligt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund hat mit Stellungnahme vom 05.08.2010 mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken zum Vorhaben bestehen.

Der Landkreis Ostvorpommern, Gesundheitsamt hat in seiner Stellungnahme vom 09.08.2010 unter Punkt „3. Immissionsschutz“ ausgeführt:

*„In Anbetracht des Standortes des Bebauungsplanes und der angrenzenden Nutzungen im Norden durch die Berufsschule, die durch den Bau der Sporthalle Abschirmung bietet und deren Betrieb nur am Tage erfolgt, sowie der Hofflächen im Osten und Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Süden bestehen keine gravierenden Lärmquellen und Nutzungskonflikte. Aus der Sicht des Gesundheitsamtes wird wie auch in der Begründung bereits eingeschätzt davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.“*

Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - Baustraße fungiert insbesondere als Zufahrt zum Wohngebiet Wolgast Nord.

Für das Plangebiet ist jedoch nicht von erheblichen Lärmbelastungen durch die Baustraße auszugehen, da die geplante Bebauung in einem Abstand von mindestens 35 m einhält und durch die in 1. Reihe vorhandene Bebauung der Lärm zum Plangebiet „geschluckt“ wird.

Durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wird es zu einer Mehrbelastung des Verkehrs im Bereich Baustraße kommen.

Die Baustraße ist ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Aufgrund der Vorbelastung der Baustraße und der angestrebten geringen Kapazitäten ist nicht davon auszugehen, dass die Neuansiedlungen zu einer spürbaren Beeinträchtigung für die Anwohner führen werden.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt vorgesehen und dienen lediglich dem Befahren für die Anlieger.

Im Vergleich zu anderen Wohngebieten in Stadtrandlage dient dieser integrierte Standort einer Minimierung der Verkehrsbelastung, da viele infrastrukturelle Einrichtungen fußläufig erreichbar sind.

### **3.0 ERSCHLISSUNG**

#### Verkehr

Die äußere Erschließung ist über die Baustraße sichergestellt.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Hierzu wird eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an der Baustraße vorgesehen.

Die geplante Straße wird in einer Ausbaubreite von mindestens 5,00 m ausgebildet und mit einer Wendeanlage von mindestens 12 m Durchmesser versehen.

Entsprechend des Wohncharakters des Baugebietes erhält der Weg die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Da es sich um einen kurzen Stichweg mit Wendeanlage handelt, der lediglich zur verkehrs- und medienseitigen Anbindung der rückwärtig gelegenen Parzellen erforderlich wird, ist dieser als Privatweg anzulegen. Er wird somit nicht öffentlich gewidmet.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Parzellen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

Auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Besucherparkplätzen im Plangebiet wird verzichtet, da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt und die Grundstücke aufgrund der vorgeschriebenen Mindestgröße ein ausreichendes Flächendargebot zur Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr aufweisen.

#### Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien befinden sich im Bereich der Baustraße. Die Versorgungsträger wurden im Verfahren bereits vorgezogen beteiligt und haben folgende Hinweise erteilt:

#### Peenestrom Wasser GmbH

Aus den am 23.06.2010 übergebenen Bestandsplänen geht hervor, dass im Plangebiet selbst keine Leitungen liegen.

Der Anschluss an die Trinkwasserleitung und die Abwasserentsorgung kann in die im öffentlichen Bereich an der Baustraße vorhandenen Leitungen erfolgen.

#### E.ON edis AG

(Stellungnahmen vom 08.06.2010 und 09.08.2010)

*„Im Bereich des Vorhabens befinden sich Fernmeldekabel der edis. Bitte wenden Sie sich dazu vor Baubeginn an: EON edis AG Herrn Pritz in 18439 Stralsund.*

*Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“*

Aus den übergebenen Bestandsplänen ist ersichtlich, dass sich der Leitungsbestand außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich an der Baustraße befindet.

Für die Erschließung der Parzellen zeichnet der Erschließungsträger verantwortlich.

### Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahmen vom 17.06.2010 und 04.08.2010 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

### Löschwasserversorgung

Von der Feuerwehr Wolgast wurde mit den Stellungnahmen vom 14.06.2010 und 13.07.2010 mitgeteilt, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gegeben ist, da die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle vom zu schützenden Objekt weniger als 300 m beträgt.

### Wärmeversorgung Wolgast GmbH

Aus dem mit der Stellungnahme übersandten Bestandsplan geht hervor, dass die Fernwärmeleitung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 über die südlich bzw. westlich angrenzenden Flurstücke 7/2, 4/2, 4/4 und 4/6 verläuft, so dass für das Planvorhaben keine Betroffenheiten vorliegen.

### Telekom

Gemäß der Stellungnahmen vom 10.06.2010 und 20.07.2010 *„sind im betroffenen Plangebiet keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.*

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

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: Ti-Nl-No-Pti-21-Fs@telekom.de angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.*

*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. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.*

Aus den übergebenen Bestandsplänen ist ersichtlich, dass sich der Leitungsbestand außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich an der Baustraße befindet.

Zur Erschließung der Parzellen ist der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz durch den Erschließungsträger zu gewährleisten.

Die Trasse der Erschließung für die Ver- und Entsorgungsleitungen hat innerhalb des als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Bereichs zu erfolgen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Ostvorpommern beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen auf jeder Parzelle im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

## **4.0 FLÄCHENBILANZ**

Es erfolgte eine überschlägige Ermittlung.

Gesamtfläche des Plangebietes 2.195 m<sup>2</sup>

davon

Grundstücksflächen 1.724 m<sup>2</sup>

davon

- Baufeld 1    Parzelle 1    540 m<sup>2</sup>  
                  Parzelle 2    621 m<sup>2</sup>
  
- Baufeld 2    Parzelle 3    563 m<sup>2</sup>

Private Verkehrsflächen 471 m<sup>2</sup>

## 5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Durch die sich mit der Umsetzung des Planvorhabens ergebenden Versiegelungen ist der Eingriffstatbestand gemäß §12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V zutreffend. Diese nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

### 5.1 Kompensationserfordernis

Mit der Errichtung des Wohngebietes sind insbesondere Eingriffe durch die zu erwartenden Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohnhäuser, Nebenanlagen, Zufahrten und Verkehrsflächen gegeben. Maßgebend für den Versiegelungsgrad und den Flächenanteil sind die in den Nutzungsschablonen für das Wohngebiet zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl. Diese wird für das Wohngebiet einheitlich mit 0,35 festgelegt.

Aus städtebaulichen Erwägungen wurden in den Festsetzungen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze, die der § 19 (4) BauNVO regelt, bis zu 50% zugelassen. Somit werden in die Berechnung der Versiegelungen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung 52,5% der Grundstücksfläche als versiegelbare Fläche eingehen. Auch bei der geplanten Verkehrsfläche kann man von einer Vollversiegelung ausgehen. Der Versiegelungsgrad der geplanten Anlagen und Gebäude wird in der Eingriffsberechnung mit den Faktoren 0,5 für vollständige Versiegelungen bedacht.

Bei der Zuordnung des Vegetationsbestandes zu den Biotoptypen gemäß Biotoptypenkartieranleitung des Landes M-V wurde eine eigene Kategorie mit der Zuordnung zu Hausgärten, die die Bezeichnung „Nutzgarten mit Kleintierhaltung“ (PGK) erhielt, gebildet. Vergleichbare Biotope dieser Kategorie werden der Wertstufe 0 zugeordnet.

Die geplante Zufahrt zu den Wohnbebauungen erfolgt über eine teilweise bereits vorhandene Wegebefestigung, so dass diese den Biotopen der Verkehrsflächen, speziell dem „Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt“ (OVU) zugeordnet wurden. Auch bei diesem Biotoptyp wird die Wertstufe 0 zum Ansatz gebracht.

Da die Plangebietsfläche bereits stark anthropogen beeinträchtigt ist und aufgrund der Nutzungen zur Kleintierhaltung kaum Vegetationsbestand aufweist, ist eine Aufwertung des Biotopwertes innerhalb der Biotopwertspanne naturschutzfachlich nicht begründbar.

Die Bilanzierung des Eingriffs durch Biotopverlust mit einhergehenden Versiegelungen stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
<b>Parzelle 1 - 540 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,35 + 50%)</b>				
PGK	284	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	128
<b>Parzelle 2 - 621 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,35 + 50%)</b>				
PGK	326	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	147
<b>Parzelle 3 - 563 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,35 + 50%)</b>				
PGK	296	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	133
<b>Verkehrsfläche 472 m<sup>2</sup></b>				
PGK	277	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	125
OVU	195	0,0	0,0 + 0,5 x 0,75	73
<b>Ges.</b>	<b>1377</b>			<b>605</b>

In der Gesamtheit ergibt die Eingriffsermittlung ein Ausgleichserfordernis von ca. **605** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes können die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und die Heckenpflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkannt werden.

Je Privatgrundstück sind 3 Baumpflanzungen mit definierten Pflanzqualitäten nachzuweisen. Die Baumpflanzungen werden in der Berechnung des Ausgleichs mit einem Kompensationswert von 1,0 bedacht. Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung des verwendeten vielfältigen Artenpotentials ist eine Aufwertung zur Kompensationszahl auf 1,5 angemessen. Als Bezugsfläche wird pro Baum standardgemäß ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> angenommen.

In der Berechnung des Kompensationserfordernisses kommt gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 zum Ansatz.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme geht die Anlage einer strukturierten, mit Sträuchern und Heistern versehenen Heckenpflanzung in die Bilanzierung ein. Mit diesen Pflanzungen wird eine fast vollständige Durchgrünung und reiche Strukturierung des Wohngebietes erreicht und mit der Auswahl an blühenden und fruchtenden Gehölzen neben der Erfüllung naturschutzfachlicher Parameter auch eine qualitative Aufwertung des Areals erzielt.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Wirkungsgrad	Kompensationsflächenäquivalent
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken gemäß Festsetzung	225,0	1,5	0,50	169
Anpflanzung einer strukturierten Hecke	415,0	2,0	0,50	415
Summe:	640,0			584

Mit den im Geltungsbereich des Plangebietes zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen ist der Ausgleich zu 97% gegeben. Ersatzmaßnahmen oder der Ersatz in monetärer Art sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter III. getroffen:

(1)

*Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.*

(2)

*Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.*

### 5.3 Kompensationserfordernis durch Baumverluste

Bei dem im Plangebiet vorkommendem Baumbestand handelt es sich zumeist um Wild- Aufwuchs, der Stammumfänge < 50 cm aufweist. Lediglich 2 Bäume entsprechen mit Stammumfängen > 50 cm den Kriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V. Diese Bäume können aufgrund der unmittelbaren Lage zu den ausgewiesenen Baufeldern nicht erhalten werden. Zudem rechtfertigen der Zustand der Bäume und der von fehlender Pflege gekennzeichnete Habitus nicht den Erhalt des Bestandes.

Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind gemäß des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V zu ersetzen.

Bei den zur Fällung vorgesehenen Bäumen handelt es sich nicht um gesetzlich geschützte Bäume gemäß §18 NatSchAG M-V. Eine Ausnahmebeantragung vom gesetzlichen Gehölzschutz ist somit nicht erforderlich.

Folgende Bäume des Plangebietes sind zur Fällung vorgesehen:

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kompensationserfordernis
1	Gemeinde Esche	Fraxinus excelsior	65	1 Baum
2	Gemeinde Esche	Fraxinus excelsior	65	1 Baum
Gesamtanzahl der Ersatzpflanzungen				2 Bäume

Die Ersatzpflanzungen werden sowohl zeichnerisch als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesen, um die Realisierung des Ersatzes nachvollziehbar zu machen.

## **6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**

### Bodenordnung

Nach Abschluss der Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Zerlegung der Flurstücke 5 und 6/2 entsprechend der angedachten Parzellierung und der Verkauf der neu gebildeten Grundstücke.

Die als private Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen werden anteilig an die künftigen Eigentümer der Parzellen veräußert. (Gemeinschaftseigentum)

### Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließung werden vom Erschließungsträger übernommen und nach der Parzellierung auf die Grundstückserwerbskosten umgelegt.

### Kompensationsmaßnahmen

Der Erschließungsträger ist für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich. (siehe Punkt 5)

### Planungsrecht

Folgende wesentliche Verfahrensschritte sind bis zur Rechtskraft der Satzung erforderlich:

Aufstellungsbeschluss	02.09.2009
Scoping- Termin	18.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07 - 2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07 - 2010
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	08 - 2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	08 - 2010
Behandlung der Bedenken und Anregungen	04.10.2010
Satzungsbeschluss	04.10.2010

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 23 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

## **7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Im Rahmen der Planungsanzeige der Stadt Wolgast vom 28.09.2009 und während der Beteiligung der Behörden zum Planentwurf von 07-2010 sind folgende nachrichtlich Hinweise eingegangen:

## 7.1 Hinweise der Landesbehörden

- **Polizeiinspektion Anklam**  
(Stellungnahme 20.07.2010)

*„Hinweisen möchte ich darauf, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.*

*Weiterhin sind notwendige Verkehrsbeschilderungen rechtzeitig in geeigneter Form mit den Behörden abzustimmen.“*

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V  
Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 28.07.2010)

*„Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.*

*Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem Gebiet / geht durch ein Gelände, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.*

*Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen Herr Zschesche (Tel.-Nr. 038379-20316) oder ein Vertreter zur Verfügung.*

*Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.*

*„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Projekt.*

*Die untere Katastrophenschutzbehörde des Landkreises sollte jedoch eingebunden werden, um kreisliche Gefahrenschwerpunkte im Verfahren berücksichtigen zu können.“*

### Rechtshinweis:

*Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.*

*Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.“*

## **7.2 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern**

- **Untere Abfallbehörde**

*(Stellungnahmen vom 05.10.2009 und 22.07.2010)*

*Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff, ist einzuhalten.*

*Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu erhalten oder über die Internetseiten des LK OVP (<http://www.kreis-ovp.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP mbH (<http://www.veo-karlsburg.de/>) verfügbar. (H)*

*Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*

*Die Straßen und Wege sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).*

*Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.*

*Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.*

*Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.*

*Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. (A)*

*Die beim Abriss von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten, zu behandeln oder zu entsorgen. Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen. (A)*

*Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.(H)*

*Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“*

- **Gesundheitsamt**  
(Stellungnahmen vom 16.10.2009 und 09.08.2010)

*„1. Trinkwasserschutzgebiet*

*Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.*

*2. Trinkwasserversorgung*

*Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf.*

*Der Betreiber des Wasserwerkes ist die Peenestrom Wasser GmbH.*

*Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.*

*Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.*

*Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.*

*Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“*

- **SB Verkehrslenkung** (Stellungnahmen vom 02.10.2009 und 28.07.2010)

*„Grundsätzlich bestehen keine Einwände wenn:*

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Baustraße ausreichend Sicht vorhanden ist.*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.*
- *die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.*
- *bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325/326 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325/326 Verkehrsberuhigte Bereiche).“*

- **Kataster- und Vermessungsamt**  
(Stellungnahme vom 26.07.2010)

*„Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt (AP) Nr. 031 (siehe Anlage Festpunktbild), dessen Erhalt gesichert werden muss, da die AP's des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.“*

Der Aufnahmepunkt Nr. 031 befindet sich gemäß der übergebenen Festpunktbeschreibung im öffentlichen Bereich der Baustraße und liegt daher außerhalb des Plangebietes und wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

Wolgast 02.12.2010

Der Bürgermeister

Stadt Wolgast

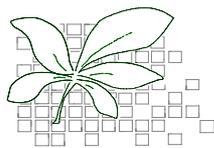
Teil 2 der Begründung  
**UMWELTBERICHT**

zum

Bebauungsplan Nr. 23  
„Wohngebiet an der Baustraße“



Abschließende Fassung - Oktober 2010



Landschaftsarchitekturbüro  
**Olaf Petters**

Objekt- und Freiraumplanung  
Grünordnerische Fachgutachten

Landschaftsarchitekturbüro O.Petters Badenstr.15 18439 Stralsund Tel.: (03831) 298782 Fax: (03831) 298784  
e-mail: mail@olaf-petters.de www.olaf-petters.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1.1	Angaben des Standortes.....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	1
1.3	Erschließung.....	2
1.4	Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	3
1.5	Bedarf an Grund und Boden .....	3
<b>2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Baugesetzbuch.....	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V.....	4
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern .....	5
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	5
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Schutzgut Mensch.....	6
3.2	Schutzgut Boden .....	7
3.3	Schutzgut Wasser .....	7
3.4	Schutzgut Klima und Luft .....	8
3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	8
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	9
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	9
3.8	Biologische Vielfalt .....	10
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....</b>	<b>11</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>16</b>

<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>18</b>

## **1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1 Angaben des Standortes**

Das Bebauungsgebiet Nr. 23 befindet sich in der Stadt Wolgast nördlich der Baustraße. Es wird im Norden durch das Gelände der Berufsschule des Landkreises OVP mit der neu errichteten Sporthalle, im Osten und Westen durch Hofflächen und im Süden durch die vorhandenen Wohnbebauungen in erster Reihe zur Baustraße begrenzt. Derzeit wird das Areal von Kleintierhaltungen geprägt und stellt sich aufgrund des Zustandes als innerörtliche Störfläche und Kontrast zu den vorhandenen Wohnbebauungen dar.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2 195 m<sup>2</sup>. Es schließt die Flurstücke 5, 6/2, 8/3, 9/1 und 23/13 der Flur 15, Gemarkung Wolgast ein. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Herrn und Frau Ladenthin.

### **1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauNVO vorgesehen. Es umfasst die Parzellen der Baufelder 1 und 2 mit insgesamt 1 724 m<sup>2</sup> sowie die privaten Verkehrsflächen bis zum Anschluss an die Baustraße mit rd. 471 m<sup>2</sup>.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen 3 Parzellen gebildet werden. Im Baufeld 1 ist auf 2 Parzellen die Errichtung von jeweils einem Einzelhaus vorgesehen. Im Baufeld 2 mit einer Parzelle besteht die Option zur Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses. Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes, das ausschließlich dem Dauerwohnen dient, vorgesehen. Demzufolge und um Nutzungskonflikte auszuschließen sind Ausnahmen im Sinne des § 3 (§) BauNVO nicht zuzulassen.

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundflächen werden in der Nutzungsschablone mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Ein weiterer Wert ist bei der Festlegung des tatsächlichen Versiegelungsgrades zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 (4) BauNVO:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.“ Bezogen auf das konkrete Bauvorhaben wurde festgelegt, dass der §19 (4) BauNVO Anwendung finden soll, um eine optimale Inanspruchnahme des Baugeländes zu ermöglichen. Somit ist bei einer GRZ von 0,35 eine Überschreitung o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,525 möglich.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wurden die Geschossigkeiten i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den Nutzungsschablonen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

zulässige Geschossigkeit	ein Vollgeschoss	
Festsetzungen zur Höhe		
der baulichen Anlagen	Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahnmitte	0,50 m
	First-/ Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden	9,50 m

### **1.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung ist über die Baustraße sichergestellt.

Die innere Erschließung der Parzellen erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die gemäß dem Wohncharakter des Gebietes mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt wird. Die Straße wird in einer Ausbaubreite von mind. 5,00 m angelegt und mit einer Wendeanlage versehen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den Privatgrundstücken berücksichtigt. Auf die Ausweisung öffentlicher Besucherparkplätze wird aufgrund der Größe des Wohngebietes verzichtet.

Die Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes befinden sich im Bereich der Baustraße. Die Erschließung der Parzellen ist über das vorhandene Leitungsnetz gegeben. Die Trasse für die Erschließungsmedien wird im Bereich der geplanten Verkehrsfläche angeordnet.

#### **1.4 Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden in Form von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen angelegt, wobei den zukünftigen Grundstückseigentümern eigene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Begrünung bleiben sollen.

Aus diesem Grunde beschränken sich die textlichen Festsetzungen für die Anlage von Grünflächen lediglich auf die Ausweisung von Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und Heckenpflanzungen, die eine Strukturierung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen und auch als Ausgleichmaßnahmen anerkannt werden.

#### **1.5 Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.195 m<sup>2</sup>.

Davon sind

Grundstücksflächen		1.724 m <sup>2</sup> mit dem
• Baufeld 1	Parzelle 1	540 m <sup>2</sup>
	Parzelle 2	621 m <sup>2</sup>
• Baufeld 2	Parzelle 3	563 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen		471 m <sup>2</sup>

## **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **2.1 Baugesetzbuch**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

### **2.2 Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des §12 NatSchAG M-V. Der Eingriffstatbestand ist durch die Definitionen gemäß §12, Abs. 2 Pkt. 2 NatSchAG M-V gegeben. Eingriffe sind dabei „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“.

Es gilt gemäß Bundesnaturschutzgesetz der Allgemeine Grundsatz: „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im B- Plan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

Auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes, der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.06.2005 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 (RROP VP) werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Zu den Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung gilt: „Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Das gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen.“

„Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete und Nutzungen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.....“

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen, wobei die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen sind, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert werden kann“ (LROP M-V).

Das Stadtgebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Es befindet sich außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Zu Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und im Umweltbericht dargestellt werden, der als Teil II in der Begründung vorliegt. Inhalt des Umweltberichtes ist es weiterhin, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung darzustellen, um Beeinträchtigungen der Naturhaushaltfaktoren auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen.

### **2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß §1 (1) 1 BauNVO (W15) ausgewiesen. Damit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den städtischen Planungen in Übereinstimmung.

## **2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen**

In Erarbeitung der Checkliste zum Scoping- Termin wurden auf der Basis der Umweltdaten des LUNG die Schutzgebietskriterien recherchiert. Dabei ergaben sich keine Befindlichkeiten. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop (§20 NatSchAG M-V), kein gesetzlich geschützter Baumbestand (§18 NatSchAG M-V) und es werden vom Vorhaben keine Schutzgebiete (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet) tangiert.

Artenschutzrechtliche Problematiken konnten im Ergebnis einer Inaugenscheinnahme des Plangebietes durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des B- Plangebietes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich ist bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist. Die Bestandsaufnahmen zu dem Plangebiet erfolgten im Frühjahr des Jahres 2010.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche zwischen Wohnbebauungen bzw. in rückwärtiger Lage entlang der Baustraße. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wurde das gesamte Areal zur Kleintierhaltung genutzt (Hühnerhaltung) und steht damit im starken Kontrast zu den umgebenden Wohnbebauungen. Das Plangebiet vermittelt durch die aufgelassenen Bodenbereiche, die ungenutzten Anpflanzungen (Mais zur Kleintierfütterung) und die provisorisch errichteten Zaunanlagen einen sehr ungeordneten Eindruck. Auch die teilweise noch vorhandenen Schuppenanlagen verstärken diesen störenden Anblick. Ganz bizarr erscheinen darin einzelne Bäume, bei denen es sich um Obstbäume bzw. um Eschen handelt, die sich als Wildwuchs infolge der Auflassung entwickeln konnten.

Nördlich schließt das Gelände der Beruflichen Schule des Landkreises Ostvorpommern an, auf dem zwischenzeitlich nahe der Grenze zur geplanten Wohnbebauung eine Sporthalle errichtet wurde. Diese stellt einen gewissen Lärmschutz dar, der zwischenzeitlich in den Hofpausen von dem Schulhof der Schule ausgeht.

### **3.2 Schutzgut Boden**

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Der gesamte Planbereich wird laut LINFOS- Daten als Standort mit sickerwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen ausgewiesen, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität von hoher bis sehr hoher Bedeutung sind. Die Böden haben eine geringe Austausch- und Pufferkapazität und eine mittlere Durchlässigkeit. Die Gefährdungspotentiale für Bodenkontaminationen werden als mittel gewertet.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen des Geländes zur Hühnerhaltung ist von anthropogenen Beeinträchtigungen der Böden auszugehen. Versiegelungen kommen nur in Bereichen der Schuppen vor. Hinweise auf Altlastenverdacht sind nicht gegeben aber auch nicht auszuschließen.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Hinsichtlich der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zeichnen sich die Areale des Untersuchungsraumes gemäß der LINFOS- Daten des LUNG von hoher Bedeutung aus. Versiegelungen kommen nur in Bereichen der ehemaligen Schuppen vor, wodurch keine Versickerung und damit Zufuhr von Regenwasser in das Grundwasser möglich ist.

Die Gefahr der Grundwasserkontamination ist in Bodenbereichen der Lehme und Tieflehme nur gering. Für das Plangebiet werden Grundwasserflurabstände von >5 m bis 10 m angegeben, so dass auch in dieser Hinsicht ein gewisser Grundwasserschutz gegeben ist.

Das Plangebiet tangiert keine Trinkwasserschutz-zonen. Oberflächenwasser kommen nicht vor.

### **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist.

Um klimatische Zustände und Befindlichkeiten zu charakterisieren, werden einheitliche und räumlich abgrenzbare Bereiche in Form von Klimatopen ausgewiesen. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im ortsnahen Bereich mit den entsprechenden Nutzungen dem Stadt-Klimatop mit höheren Belastungen zugeordnet. Die Flächen des Bebauungsplangebietes weisen zwar nur in geringem Maße Bebauungen auf, jedoch sind aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Versiegelungen in der Umgebung klimatische Belastungen gegeben. Auch ein Luftaustausch durch die umgebenden Bauten ist nur begrenzt möglich. Typisch für die Lage im städtischen Bereich sind höhere Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit und erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für den klimatisch- lufthygienischen Austausch bedeutsame Vegetationsstrukturen kommen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor.

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Die LINFOS- Daten des LUNG weisen das Plangebiet als urbaner Raum aus, der für das Landschaftsbild ohne Bedeutung ist. Dem entsprechend erfolgte auf der Basis landschaftsbildprägender Elemente keine Zuordnung zu Landschaftsbild- Räumen.

Das Plangebiet weist derzeit Anlagen zur Kleintierhaltung auf, die nur einen sehr provisorischen und ungeordneten Eindruck hinterlassen. Verstärkt wird dieses Bild durch die maroden Schuppen und die südlich an das Plangebiet grenzenden Stallanlagen sowie die behelfsmäßigen Zaunanlagen. Vegetationen kommen aufgrund der Nutzungen kaum vor. Sehr grotesk wirken die abgeernteten Maispflanzen, von denen nur noch Stengel belassen wurden. Hier und in den gesamten Hofbereichen überwiegen offene Böden.

In den Randbereichen des Plangebietes kommt vereinzelt Einzelbaumbestand vor. Aber auch dieser stellt sich als Wildwuchs dar und ist kaum von landschaftsprägender Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht sind derartige Nutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen nicht zu akzeptieren, zumal sie eine qualitative Abwertung der vorhandenen Wohnbebauungen herbeiführen.

### **3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein.

Laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OVP zur Planungsanzeige sind aus archäologischer Sicht im Geltungsbereich des Plangebietes Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen sind.

### **3.7 Schutzgut Flora/ Fauna**

Die Bestandsaufnahmen von Flora und Fauna erfolgten im Winter bzw. Frühjahr 2010. Anhand des vorgefundenen floristischen Artenbestandes erfolgte eine Zuordnung zu den Biotoptypen der Kartieranleitung des Landes M-V.

Die Zuwegung zu dem Plangebiet und der Anschluss zur Baustraße erfolgt über eine andeutungsweise vorhandene Wegeföhrung. Diese wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen durch die Anlieger zum Plangebiet befestigt, so dass nur in unverdichteten Bodenbereichen Pflanzenwachstum möglich war. Gemäß Kartieranleitung des Landes M-V können diese Strukturen den Biotopkomplexen der Verkehrsflächen zugeordnet werden, speziell dem Biotoptyp Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU). Dieser Biotoptyp ist aus naturschutzfachlicher Sicht ohne maßgebliche Bedeutung und wird somit der Wertstufe 0 zugeordnet.

Der Großteil der zum Plangebiet gehörenden Flächen wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen zur Kleintierhaltung genutzt. Mit provisorisch angeordneten Zäunen wurden die Auslaufflächen für die Hühner eingegrenzt. In diesen Arealen waren lediglich offene Bodenbereiche kennzeichnend und Pflanzenwachstum kaum möglich. Im nördlichen Teil befinden sich Reste abgeernteter Maispflanzen, die eine starke Nährstoffzehrung der Böden bewirken. Auch hier konnten sich keine Pflanzen entwickeln. Die Biotopkartieranleitung des Landes M-V weist unter der Kategorie Siedlungsbiotope lediglich eine Einteilung in Nutzgar-

ten und Ziergarten bzw. größere landwirtschaftliche Anlagen aus. Da hinsichtlich der bestehenden Nutzungen im Plangebiet hierzu eine Zuordnung nicht bzw. nur möglich ist, wurde eine eigene Kategorie gewählt. Diese erhält die Bezeichnung Nutzgarten mit Kleintierhaltung (PGK). Vergleichbare Biotope dieser Kategorie werden der Wertstufe 0 zugeordnet, so dass auch hier diese Bewertung übernommen wurde. Eine Aufwertung innerhalb der Bemessungsspanne ist zwar vorgesehen, allerdings nur bis zur Wertzahl 0,1.

Im Plangebiet befindet sich Einzelbaumbestand, der sich jedoch aufgrund der Nutzungen bzw. Auffassung der Flächen eher als Wildwuchs darstellt. Pflegemaßnahmen an den Bäumen wurden jahrelang vernachlässigt. Im Bestand wurden Obstbäume und Eschen erfasst, die größtenteils mit Stammdurchmessern von 10 cm vermessen wurden. In der Plandarstellung wurden 2 Eschen ausgewiesen, die Stammumfänge von 65 cm ausweisen und somit den Einzelbaumkategorien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V (Oktober 2007) entsprechen. Gesetzlich geschützter Baumbestand gemäß §18 NatSchAG M-V kommt im Plangebiet nicht vor.

Durch einen Fachgutachter erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Plangebietes im Februar 2010, um Aussagen zu Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten ableiten zu können und ggf. nachfolgend detaillierte Bestandserfassungen durchzuführen. Im Plangebiet wurden keine Nist- und Brutplätze bzw. potentielle Habitatstrukturen für zu schützende Tierarten festgestellt, so dass eine artenschutzrechtliche Problematik nicht gegeben ist. Besondere Artenschutzmaßnahmen sind somit im Plangebiet nicht erforderlich.

### **3.8 Biologische Vielfalt**

Ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt ist u.a. das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes. Ein weiteres Kriterium ist sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Aufgrund der Nutzungen des Plangebietes zur Kleintierhaltung und der nur bedingt vorkommenden Vegetationsbestände ist dieses Areal für die biologische Vielfalt ohne Belang.

## **4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das Planvorhaben sieht eine vollständige Neuordnung des Areals im innerörtlichen Bereich entlang der Baustraße in Wolgast vor. Damit wird dieser Standort städtebaulich neu gestaltet und ein Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung hergestellt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Befindlichkeiten des Naturhaushaltes ergeben sich für die Schutzgüter bei Realisierung der Planvorhaben folgende Einschätzungen:

#### Schutzgut Mensch/ Bevölkerung/ Wohnen:

Die Neuordnung des Areals, das sich als städtebaulicher innerörtlicher Missstand darstellt, ist nur zu begrüßen, da mit den Planungen auch die umgebenden Wohnbebauungen eine qualitative Aufwertung erfahren. Durch die geplanten Wohnbebauungen wird eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen und durch moderne Wohnhäuser ergänzt.

Aufgrund der zentrennahen Lage und der verkehrs- und medienseitigen günstigen Erschließung des Plangebietes bietet der Standort günstige Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Baustraße.

Nordöstlich des Plangebietes schließt das Gelände der Beruflichen Schule des Landkreises Ostvorpommern an. Zwischenzeitlich wurde eine Sporthalle errichtet, die in größerer Entfernung nördlich an die geplanten Wohnbebauungen anschließt. Das größere Gebäude bildet zwar einen optischen Kontrast zu den zumeist eingeschossigen Wohnhäusern entlang der Baustraße, jedoch fungiert dieses Gebäude wie eine Lärmschutzwand, so dass Belastungen dieser Art durch den Schulbetrieb ausgeschlossen werden können. Eine mögliche Lärmbelastung durch die Schüler der Berufsschule, die in den Pausen die in großer Entfernung zur geplanten Wohnbebauung befindenden Freianlagen aufsuchen, ist somit nur bedingt möglich und zeitlich auf die Pausen begrenzt.

Eine Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr in der Baustraße kann weitgehend ausgeschlossen werden, da sich das geplante Baugebiet in zweiter Reihe zu den vorhandenen Wohnbebauungen entlang der Baustraße befindet und durch diese weitgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt wird.

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen mit der Errichtung des Wohngebietes abzeichnen.*

### Schutzgut Boden:

Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt. Im Plangebiet selbst ist eine Grundflächenzahl von 0,35 mit der Zulässigkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen von 50% vorgegeben. Damit sind in dem geplanten Wohngebiet Versiegelungen bis max. 52,5% der Flächen zu erwarten. Dieses bedeutet, dass wesentliche bodenökologische Funktionen in den Bereichen der Neuversiegelung vollständig verloren gehen. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen die Böden bereits stark anthropogen beeinträchtigt sind.

In der Gesamtheit sind durch Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohnbebauungen und der ausgewiesenen Verkehrsflächen 1377 m<sup>2</sup> der Böden der Plangebietsfläche vom vollständigen Funktionsverlust betroffen.

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Böden des Plangebietes zwar bereits durch die Nutzungen anthropogen beeinträchtigt sind, jedoch durch die geplanten Wohnbebauungen und die Anlage der Verkehrsflächen ca. 62% der Böden der Plangebietsfläche einen vollständigen Funktionsverlust erfahren.*

### Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V als Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Verminderungen der Grundwasserneubildung sind durch die zu erwartenden Versiegelungen gemäß einer Bebaubarkeit mit einer GRZ von 0,35 mit einer Überschreitung der Überbauung von 50% durch Nebenanlagen die Folge. Dieses Defizit kann minimiert werden, indem das Niederschlagswasser von den Dächern aufgefangen und vor Ort versickert wird. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden dazu im Bebauungsplan getroffen.

Kontaminationen des Grundwassers können aufgrund der vorkommenden schützenden Bodenbereiche (Lehme und Tieflehme) und des hohen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad durch die geplanten Bauungen eine verminderte Grundwasseranreicherung in Bereichen des Plangebietes zu erwarten ist, die jedoch durch Versickerungen unbelasteten*

*Regenwassers teilweise kompensiert werden kann. Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden.*

#### Schutzgut Klima/ Luft:

Mit der Neuordnung des Areals und der Errichtung von Wohnbebauungen und Verkehrswegen sind Versiegelungen die Folge, die Veränderungen der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich des Plangebietes bedingen können. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Größenordnung können diese jedoch vernachlässigt werden, da das Klima des Plangebietes bereits durch die Umgebungsbebauungen beeinträchtigt ist.

Klimatisch bedeutsame Vegetationsstrukturen gehen durch das Planvorhaben nicht verloren, da diese nicht im Plangebiet vorkommen. Frischluftschneisen werden nicht verbaut.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplante Baumaßnahme auf das Schutzgut Klima/ Luft nicht zu erwarten sind.*

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet weist keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf und stellt sich hinsichtlich des Ortsbildes als städtebaulicher Missstand dar. Somit können auch Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen werden. Mit der Errichtung von Wohnbebauungen wird eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen und das Wohnumfeld qualitativ aufgewertet. Mit den geplanten Maßnahmen der Begrünung, die neben Einzelbaumpflanzungen auf den Privatgrundstücken auch strukturierte Heckeneinpflanzungen einschließen, werden gestalterische Akzente gesetzt, die das Wohnempfinden maßgeblich mitbestimmen werden.

*Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen misslichen Zustandes der Plangebietsfläche mit den geplanten Wohnbebauungen und Maßnahmen zur Begrünung eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten ist und eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen wird.*

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Um Beeinträchtigungen möglicher archäologischer Fundstätten und Bodendenkmale auszuschließen, sind Festsetzungen von Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen im Bebauungsplan zu treffen und in die Bauausführung zu übernehmen.

### Schutzgut Flora/ Fauna:

Als Eingriff sind lediglich die Bebauung mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Terrassen sowie die Anlage von Verkehrsflächen zu werten, die eine vollständige Versiegelung von Böden und Biotopflächen bedingen. Betroffen sind aus naturschutzfachlicher Sicht unbedeutende Siedlungsbiotope bzw. Biotope der Verkehrsflächen.

Der Verlust der Biotope und die einhergehenden Versiegelungen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf ausgewiesen. Der Ausgleich kann vollständig in Form von strukturierten Heckenpflanzungen mit Sträuchern und Heistern im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt werden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Einzelbaumbestände (Eschen mit der Kennzeichnung 1 und 2) müssen aufgrund der Nähe zu den Baufeldern gefällt werden. Ein Erhalt ist auch aufgrund des Zustandes der Bäume nicht zu rechtfertigen. Da die Bäume mit Stammumfängen von 65 cm den Kategorien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V zugeordnet werden können, sind die in dem Erlass ausgewiesenen Ersatzerfordernisse bei der Beseitigung von Bäumen anzuwenden. Bei Stammumfängen von 50 cm – 150 cm ist die Kompensation im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Somit sind im Plangebiet für die zu fällenden Eschen 2 Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die sowohl standörtlich in der Planzeichnung auszuweisen sowie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festzuschreiben sind.

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden keine artenschutzrechtliche Belange berührt, da im Plangebiet keine Habitatstrukturen bzw. Nist- und Brutplätze zu schützender Tierarten vorgefunden wurden.

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit den Versiegelungen durch die geplanten Wohnbebauungen und Verkehrsanlagen ein Biotopverlust einhergeht, der jedoch Biotope betrifft, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Plangebietes realisiert werden. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.*

### Biologische Vielfalt

Mit den geplanten Vegetationsflächen des Siedlungsbereiches, insbesondere den Heckenpflanzungen mit reich blühenden und fruchtenden Arten, werden Möglichkeiten zur Aufwertung des Areals und zur Schaffung von wichtigen Strukturen für die biologische Vielfalt im Siedlungsbereich geschaffen.

*Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Biotopbestandes Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten sind. Es werden durch die Maßnahmen der Begrünung vielmehr Strukturen geschaffen, die der biologischen Vielfalt im städtischen Bereich förderlich sind.*

#### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird der Bereich als innerörtliche Störfläche bestehen bleiben und infolge der verbleibenden Nutzungen Befindlichkeiten für die angrenzenden Wohnbebauungen auslösen. Es verbleibt eine Lücke in der Siedlungsstruktur, die aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist.

### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gemäß §13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder durch Ersatz in Geld zu kompensieren.

Durch die Bündelung von Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs der durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt verbleiben im Vergleich zum vorherigen Zustand keine maßgeblichen Beeinträchtigungen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs nachteiliger Umweltauswirkungen werden getroffen:

- Die Bebauung erfolgt in Bereichen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung sind.
- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Die GRZ wird auf 0,35 festgelegt, wobei eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche mit 50% zugelassen bleiben sollte. Die Bauungen erfolgen in den Bereichen, in denen bereits Versiegelungen vorliegen bzw. Überformungen und Beeinträchtigungen der Böden vorherrschen.

- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze und Fußwege.
- Durchgrünung des Wohngebietes mit Heckenpflanzungen und Einzelbäumen, die sowohl aus klimatisch- lufthygienischer als auch gestalterischer und naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Informationen von Bauträgern und Gemeinde an die Grundstückskäufer, die zukünftigen Gärten möglichst unter ökologischen Aspekten zu gestalten (Extensivierung der Pflege und Duldung einer gewissen „Unordnung“ im Garten, Stehen lassen von Fruchtständen an Stauden im Winter, Reishaufen für Igel).

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO (W15) ausgewiesen. Somit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Vorstellungen und es erübrigen sich Diskussionen zu alternativen Standorten. An einem bereits vorbelasteten innerörtlichen Standort, der sich aufgrund der Auflassung bzw. bestehenden Nutzungen als städtebaulicher Missstand darstellt, wird ein Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung hergestellt und mit modernen Wohnbebauungen und Begrünungen aufgewertet.

## **7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung von grünordnerischen Maßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.

### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

## **8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben und die vorgesehenen Maßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Stadt Wolgast. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken gemäß textlicher Festsetzung, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 1	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen zur Pflanzung von Hecken, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.	BA, EP, NK 1	Stadt Wolgast	Begehung/ Dokumentation

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 10...Kontrollzeitraum 10 Jahre

## 9 Zusammenfassung

Die Stadtvertretung Wolgast hat unter Abwägung der Belange des Allgemeinwohls und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 02.09.2004 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet an der Baustraße“ zugestimmt.

Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst eine Fläche von ca. 2 195 m<sup>2</sup>. Derzeit wird das Areal zur Kleintierhaltung genutzt und stellt sich aufgrund des Zustandes und des fehlenden Vegetationsbestandes als Kontrast zur anschließenden Wohnbebauung und als städtebaulicher Missstand dar.

Die Planungen sehen die Errichtung von 3 Parzellen vor. Im Baufeld 1 ist auf 2 Parzellen die Errichtung von jeweils einem Einzelhaus vorgesehen. Im Baufeld 2 mit einer Parzelle besteht die Option zur Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses. Es ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauNVO vorgesehen, welches ausschließlich dem Dauerwohnen dienen soll.

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen insbesondere zur Kleintierhaltung massiv anthropogen beeinträchtigt. Vegetationsbestand kommt nur in wenigen Bereichen des Plangebietes vor, da durch die Hühnerhaltung, durch die Nährstoffzehrung durch

flächenhafte Maispflanzungen und Verdichtungen der Böden die Entwicklung von Pflanzenbeständen stark begrenzt wird. Die Bäume des Plangebietes weisen aufgrund einer jahrelangen fehlenden Pflege und der standörtlichen Bedingungen starke Beeinträchtigungen im Habitus und Kronenstruktur auf. Gesetzlich geschützte Bäume oder Vegetationsbestände kommen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Biotopbestand des Plangebietes ohne Relevanz.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen ist der Eingriffstatbestand gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V gegeben. Der mit den Versiegelungen durch die geplanten Bebauungen verbundene Biotopverlust wurde in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Plangebietes durch Einzelbaumpflanzungen und strukturierte Hecken ausgeglichen werden.

Der Verlust von 2 Einzelbäumen, die den Kategorien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V entsprechen, ist durch 2 Ersatzpflanzungen im Plangebiet auszugleichen. Entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen erfolgten hierzu im Bebauungsplan und ermöglichen es somit, den Ersatz nachvollziehbar zu machen.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt, da sich im Plangebiet keine Nist- und Brutplätze gefährdeter Tierarten bzw. bevorzugte Habitatstrukturen befinden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bestandsituation keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind und die Eingriffe durch Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs kompensiert werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird das Planvorhaben begrüßt, da eine Lücke in der Siedlungsstruktur und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.