

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 21  
"Wohnpark am Fischmarkt II"**

20.03.2012

---

**Stadt Wolgast**

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHT, ENTWICKLUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>4</b>
4.1	ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR.....	4
4.2	BEBAUUNGSSTRUKTUR .....	4
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>4</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
5.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	5
5.4	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN.....	5
5.5	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE .....	5
5.6	GEHR-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE .....	6
<b>6</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
8.1	BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
8.2	ARTENSCHUTZ.....	7
8.3	HOCHWASSERSCHUTZ.....	8
<b>9</b>	<b>TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>9</b>
9.1	WASSERVER- (TRINKWASSER) UND ABWASSERENTSORGUNG (SCHMUTZ).....	9
9.2	LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....	9
9.3	REGENENTWÄSSERUNG .....	9
9.4	WÄRMEVERSORGUNG.....	10
9.5	GASVERSORGUNG .....	10
9.6	STROMVERSORGUNG.....	10
9.7	TELEKOMMUNIKATION.....	10
9.8	ABFALLENTSORGUNG .....	10
<b>10</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSVERTRAG</b> .....	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>11</b>

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist Teil eines ehemals intensiv gewerblich bebauten Streifens zwischen dem Ufer des Peenestroms und der Straße zum Fischmarkt. Der Bereich erstreckt sich über ca. 500 m vom Hafen bis zum Kindergarten, der sich nordwestlich befindet. Ziel der Planung ist es, auf einer Teilfläche des brach liegenden Innenstadtbereichs einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

## **2 PLANUNGSRECHT, ENTWICKLUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und steht den Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 bereitet die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten innerstädtischen Brachfläche vor. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt.

Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

## **3 LAGE UND GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der historischen Altstadt.

Das Gebiet umfasst die Teilfläche des Flurstücks Nr. 114/1 der Flur 18 der Gemarkung Wolgast mit einer Fläche von ca. 0,7 ha

Es wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten:	Bundeswasserstraße „Die Peenestrom“
im Südwesten:	Straße Am Fischmarkt,
im Nordwesten:	KITA Brummkreisel,
im Südosten:	noch bestehende Brachfläche

Das Gelände gehört geomorphologisch zur oberflächlich vermoorten Niederung des Peenestroms am Rande der jüngeren, kuppigen Grundmoräne der Weichselvereisung. Bei den Aufschlüssen zeigten sich anthropogene, vor allem gewässerseitig organogene sowie marine und glaziale, mineralische Lockergesteine. Oberflächlich lagern Auffüllungen.

Vor Baubeginn hat der Erschließungsträger für die Erschließungsanlagen und der Bauherr bzw. Investor für den Gebäudestandort die örtlichen Baugrund- und die Gründungsverhältnisse durch einen Fachbetrieb/Fachingenieur untersuchen und beurteilen zu lassen. Im Ergebnis ist ein Baugrundgutachten mit der Aussage der geeigneten Gründung (Gründungsberatung) zwingend erforderlich, dass dann die Grundlage für die Objektplanung bildet.

## **4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4.1 ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR**

Das Plangebiet ist direkt über die Straße „Am Fischmarkt“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz verkehrsmäßig angebunden. Das trifft auch für die an dieser Straße liegende Baugrundstücke zu.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße, die von der Straße „Am Fischmarkt „ in Richtung Peenestrom führt und in einem Wendehammer endet. Von dem Wendehammer erschließt ein privater Anliegerweg weitere Grundstücke, dieser wird in der Planzeichnung (Teil A) des B-Plans als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

Für die geplanten Baugrundstücke des Plangebietes wird so eine ordnungsgemäße Erschließung sicher gestellt.

Die Mitnutzung des öffentlichen Straßenraums durch dreiachsige Müllfahrzeuge einschließlich einer Wendemöglichkeit im Bereich des Wendehammers wird gewährleistet.

Eine fußläufige öffentliche Anbindung zum später geplanten Uferweg entlang des Peenestroms wird im Plangebiet vorgesehen.

### **4.2 BEBAUUNGSSTRUKTUR**

Für das Orts- und Landschaftsbild besonders prägend ist die Bebauungsstruktur für die Annäherung aus der Straße Am Fischmarkt (Siedlung) sowie für die Ansicht von der Wasserseite (Landschaft). Zur Siedlungsseite sollen prägnante dreigeschossige Gebäude entstehen, die dem kleinen Quartier ein eigenständiges „Gesicht“ geben sollen, ohne den zukünftigen städtebaulichen Zusammenhang in den angrenzenden innerstädtischen Bereichen zu beeinträchtigen, da bisher nur ein Teilbereich überplant ist. Der ursprünglich von der Stadt im Rahmenplan verfolgte Ansatz einer sehr extensiven Bebauungsstruktur mit parkartigen Grünflächen wird zugunsten einer dichteren Bebauung modifiziert. Dennoch werden die Anforderungen nach einer transparenten städtebaulichen Struktur sowie einer offenen Sichtachse berücksichtigt. In den Baugebieten 3 und 4 wird eine villenartige Bebauung auf relativ großen Grundstücken vorgesehen.

Die Bebauung entlang der Straße „Zum Fischmarkt“ erfolgt aufgelockert, um eine Riegelbildung zu verhindern. Zum Peenestrom hin nimmt die Höhe und Dichte der Bebauung ab.

## **5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitgehend der Nutzung in den angrenzenden Bereichen.

Um absehbare Störungen der Wohnfunktion zu vermeiden, werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Aufgrund der teilweise kompakten Bebauungsstruktur wären Beeinträchtigungen der Wohnfunktion im Wohngebiet nicht ausgeschlossen.

Gleichfalls ausgeschlossen werden die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Zielsetzung der Stadt ist es, durch diesen Ausschluss ein „Ausfransen“ des historischen Ortskerns mit seinen Versorgungsfunktionen in die Randbereiche zu verhindern. In dem kompakten städtischen Bereich sollen alle Versorgungsfunktionen konzentriert werden. Darüber hinaus sind durch die Errichtung von Schank- und Speisegaststätten Störungen nicht ausgeschlossen, da sie durch die Nähe zum Ortskern auch eine überörtliche Funktion wahrnehmen würden (Tourismus).

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Baufelder des Baugebietes sind sehr restriktiv ausgelegt und liegen z.T. erheblich unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (WA 1,2: 0,3; WA 5,6: 0,25, WA 3,4: 0,2).

Zusammen mit den eng gefassten Baugrenzen soll dadurch ein Höchstmaß an städtebaulicher Transparenz und ein hoher Freiflächenanteil bei gleichzeitiger Kompaktheit der Bebauungsstruktur erreicht werden. Gerade hinsichtlich der Anforderung, hier kein herkömmliches Einfamilienhausgebiet entstehen zu lassen, sind die Potentiale „nach Unten“ durch die Festsetzungen ausgereizt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde gestaffelt festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Straße „Am Fischmarkt“ wurde zwingend eine Anzahl von drei Geschossen festgesetzt. Zusammen mit der maximal zulässigen Traufhöhe von 11,5 m über der mittleren Höhenlage (Fahrbahnmitte) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche soll eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Ortsbild erreicht und dennoch ein prägnanter eigenständiger Bereich geschaffen werden. In Richtung Peenestrom sinkt die Geschossigkeit über maximal zwei bis drei Geschosse bis zu zwingend zwei Geschossen ab. Im Uferbereich ist die Zahl der Geschosse zwingend festgesetzt, um hier eine einheitlichen Siedlungsrand zum Wasser hin zu gewährleisten. Entsprechend der Geschossanzahl werden auch hier Traufhöhen festgesetzt.

Die Angaben zur Traufhöhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den unteren Bezugspunkt, der durch die anliegenden Erschließungsstraßen bestimmt wird. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit mind. 2,20 m Metern über Höhen normal (HN) festgesetzt (siehe auch Punkt 8.3).

Alle Höhenangaben sind zweifelsfrei nachprüfbar und eindeutig.

## 5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese wurden im Plangebiet vergleichsweise eng gefasst um, analog zu den festgesetzten Grundflächenzahlen, eine weitgehende städtebauliche Transparenz und größere unbebaute Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Auch Nebenanlagen, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Diese sollen nach Möglichkeit in den Hauptbaukörper integriert werden.

## 5.4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die Haupterschließungsstraße (Stichstraße) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

## 5.5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen, da in eher städtischen Wohngebieten mit relativ kleinen Grundstücken die Haltung von Kleintieren regelmäßig zu Störungen der Wohnruhe und zu nachbarschaftlichen Konflikten führt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatzbedarf muss vollständig auf den privaten Grundstücken erfolgen.

## 5.6 GEHR-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Für einen Geh- und Fahrweg einschl. der Versorgungsleitungen wurde im Plangebiet eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Darüber hinaus wurden Flächen für Leitungsrechte öffentlicher Anlagen der Ver- und Entsorgung von Bereichen des Plangebietes zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die dazugehörigen Begünstigten sind in dem Bebauungsplan, Teil A- Planzeichnung mit der Planzeichenerklärung dargestellt und benannt.

Diese Flächen sind von Anpflanzungen frei zuhalten, um die Sicherheit und Wartung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

## 6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden zur Freihaltung der Sichtflächen zum Wasser des Peenestroms, Festsetzungen zum Freiraumkonzept getroffen. Es sind insbesondere grünordnerische Gestaltungselemente, für die höhenmäßig eine Begrenzung vorgegeben wird.

Weitere gestalterische Festsetzungen beziehen sich auf die Einbindung von ebenerdigen Stellplatzanlagen in das städtebauliche Konzept. Eine Mindestanzahl von einem Stellplatz je Wohneinheit auf privaten Grundstücken wurde festgesetzt. Es kann jedoch die Notwendigkeit zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen entstehen.

Durch die Begrünungsvorschriften für mehr als zwei Stellplätze nebeneinander auf privaten Grundstücken soll der parkartige Charakter im Baugebiet unterstützt werden.

Da die Dachlandschaft für die Wahrnehmung von Siedlungen eine herausragende Rolle spielt werden einheitliche Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Um die besondere Charakteristik zu betonen sind somit nur symmetrische flach geneigte Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer bis maximal 23 °Dachneigung zulässig.

## 7 GRÜNORDNUNG

Die Stadt setzt für je 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche das Anpflanzen eines mind. mittel- oder großkronigen standortgerechten, heimischen Baumes oder einen Obstbaum als Mittel – bzw. Hochstamm fest.

Die Pflanzliste gibt Empfehlung zur Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölzarten. Als Pflanzqualität wird benannt: Bäume als Mittel- bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16- 18 cm und Obstbäume als Mittel- und Hochstamm mit Stammumfang 10 – 12 cm.

Die Anpflanzfestsetzung von Bäumen trägt zu einer ortsbildgerechten Durchgrünung des Baugebiets bei und unterstützt die städtebaulichen Ziele.

Dabei dienen die Festsetzungen zur Mindesthöhe für die Baumkrone sowie die Maximalhöhen für Pflanzungen von immergrünen Gehölz und Hecken der Gewährleistung von Durchblicken in Richtung Peenestrom.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 BELANGE VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich war in der Vergangenheit überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden, Stellflächen und Zufahrten bebaut. Die Gebäude wurden inzwischen abgerissen – die Betonflächen sind teilweise noch vorhanden.

Während der Nutzungsunterbrechung hat sich in Teilen der Fläche eine Spontanvegetation gebildet und Gehölze (u.a. 2x Eschen, 1x Pappel, 1x Lebensbaum) sind gewachsen, die abgängig sind. Die Gehölze wurden bewertet und die geschützten Arten (Eschen) sind nach § 26a des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) noch nicht gesetzlich geschützt (Stammumfang unter 1,0 m). Zu den Pappeln ist anzumerken, dass diese im Innenbereich grundsätzlich nicht geschützt sind. Auch die Lebensbäume sind nicht schützenswert. Aus diesem Grund sind bei Abgang der Gehölze keine Ersatzpflanzungen gemäß § 26a LNatG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass M-V erforderlich.

Die Anpflanzfestsetzung von Bäumen ist neben der beabsichtigten Durchgrünung des Plangebietes auch als räumlicher und funktionaler Ersatz für die durch die Baumaßnahmen abgängigen Gehölze zu sehen.

Insgesamt bleiben die Beeinträchtigten durch den Bebauungsplan hinter der vormaligen Nutzung zurück.

### 8.2 ARTENSCHUTZ

Ein Artenschutzfachbeitrag mit Stand: Juli 2010 wurde in Form einer Potentialanalyse erstellt, um zu prüfen, ob durch das Vorhaben die Möglichkeit einer Schädigung, Störung oder Tötung gemäß § 44 BNatSchG (2009) von wild lebenden Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorliegt.

Für streng geschützte Gefäßpflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Meeressäuger und Landsäuger kann ein Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereichs sowie angrenzend daran ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von streng geschützten Kriechtieren kann auch weitestgehend ausgeschlossen werden. Die z. T. mit Betonflächen versiegelten Bereiche innerhalb des Plangebiets sind jedoch potentielle Aufenthaltshabitate der Ringelnatter sowie der Zauneidechse. Aufgrund der innenstadtnahen Lage sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist ein Vorkommen dieser Arten jedoch unwahrscheinlich. Zudem ist für eine überlebensfähige Population eine Arealgröße von mind. 1 ha notwendig, dies ist hier nicht gegeben.

Geeignete Sommer- oder Winterquartiere (ältere Bäume oder Gebäude) für streng geschützte Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangeltungsbereichs gibt es jedoch Baum- und Gebäudestrukturen, in denen ein Vorkommen der genannten Fledermausarten nicht auszuschließen ist. Daher ist die Nutzung des Vorhabenstandorts für Nahrungs- und Transferflüge denkbar.

Das Lebensraumpotential ist aufgrund der geringen Flächengröße jedoch als gering zu bewerten. Beeinträchtigungen bei Nahrungs- und Transferflügen in Form von Schädigungen, erhebliche Störungen oder Tötungen können ausgeschlossen werden, da die Fortbewegungsweise von Fledermäusen sehr flexibel ist und Kollisionen mit Fahrzeugverkehr o. ä. über das normale Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten sind.

Das Vorkommen streng geschützter bzw. besonders streng geschützter Vogelarten (gem. Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung) ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Für Sonstige europäische Vogelarten sind ebenfalls keine geeigneten Bruthabitate vorhanden. Lediglich eine

sporadische Nutzung der ruderalen Staudenfluren als Aufenthalts- sowie Nahrungshabitat für Singvögel etc. ist denkbar.

Die Baufeldfreimachung erfolgt während der Vegetationsruhe, so dass eine Schädigung, Störung oder Tötung der Sonstigen Vogelarten ausgeschlossen werden kann.

Die mit der Entwicklung des Wohngebiets entstehenden Gärten und Eingrünungen stehen den Vogelarten nach Umsetzung des Vorhabens wieder als Aufenthalts- und Nahrungshabitat - aufgrund entstehender Gehölzpflanzungen sogar als Bruthabitat - zur Verfügung.

Zusammenfassend kann nach Abschätzung der potentiell vorkommenden wild lebenden Vogelarten und streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie einer Abschätzung der möglichen Beeinträchtigungen (verbunden mit der Umsetzung des Vorhabens), eine Schädigung, Störung oder Tötung gemäß § 44 BNatSchG (2009) der genannten Tiergruppen ausgeschlossen werden.

### 8.3 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt vollständig im überflutungsgefährdeten Bereich. Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ ist hier mit einem Bemessungshochwasser von 1,90 m über Höhennormal (HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigt nicht den mit dem Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenlauf. Die Standsicherheit der baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zu beachten.

Zur Abwehr von Gefahren für Personen und Gebäuden wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante) mind. 2,20 m über HN betragen muss.

Nur wenn Räume nicht für den dauerhaften oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, darf diese Erdgeschossfußbodenhöhe unterschritten werden. Dies gilt auch für Gebäude, die einen ausreichenden baulichen Hochwasserschutz gewährleisten.

Die vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 1,0 m ü. HN (Uferbereich) und 1,5 m ü. HN (Fahrbahnbereich angrenzende Str. „Am Fischmarkt“). Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe befindet sich somit ca. 0,70 – 1,20 m über dem vorhandenen Gelände. Um einen fließenden Höhenübergang auch aus städtebaulichen Gründen zwischen geplanter Fußbodenhöhe und Erschließungsstraße zu erzielen, wird vorgesehen, das vorhandene Gelände im Erschließungsgebiet geringfügig anzufüllen (Auffüllhöhen 0,3 m bis 0,5 m).

So können die Baufelder 1 und 2 geländemäßig bis zu einer maximalen Geländehöhe von 1,70 m ü. HN aufgefüllt werden. In den Baufelder 4 bis 6 kann das Gelände bis maximal 1,50 m ü. HN aufgefüllt werden. Im Bereich der Erschließungsstraße ist von geplanten Geländehöhen zwischen 1,70 m bis 1,50 m ü. HN auszugehen (Auffüllhöhen 0,15 m bis 0,5 m). Grundsätzlich muss eine gleichmäßige Gefälleangleichung an die jeweilig angrenzenden Grundstückshöhen erfolgen, um einen fließenden Höhenübergang zu gewährleisten.

Um einen Oberflächenabfluss in Richtung KITA - Gelände (Flurstück Nr. 29/3 und Nr. 30/4) zu verhindern, wird eine Versickerungsmulde entlang der Nordwest-Grenze angelegt werden. In der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans ist die Mulde durch ein Leitungsrecht dargestellt.

## 9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Im Randbereich des Plangebietes verlaufen in der Straße „Am Fischmarkt“ Ver- und Entsorgungsleitungen, die zu beachten sind. Teilweise sind sie grob in der Planzeichnung dargestellt.

### 9.1 WASSERVER- (TRINKWASSER) UND ABWASSERENTSORGUNG (SCHMUTZ)

Zuständig für die wassertechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der örtliche Zweckverband. Über das äußere vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Zweckverbandes kann die Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Die Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt vom äußeren Anschlusspunkt über eine Stickleitung PE 63 und über Hausanschlüsse wird jedes Baugrundstück versorgt.

Die Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes besteht in einem neu zu errichtenden Druckentwässerungssystem für jedes einzelne Grundstück mit einem Anschluss an das vorhandene Abwassernetz des Zweckverbandes.

### 9.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung des B-Plan-Gebietes kann nach Aussage des Netzbetreibers nicht über das angrenzende Wasserversorgungsnetz realisiert werden. Grundsätzlich ist für das Plangebiet für einen Zeitraum über 2 h eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h abzusichern. Das bedeutet, dass mindestens 96 m<sup>3</sup> Löschwasserreserve für den Brandbekämpfungsfall vorhanden sein müssen. Diese Bereitstellung könnte nun über Löschwasserteiche, Speicherbecken, Brunnenanlagen oder ähnlichem erfolgen.

Für das Plangebiet wird zur Absicherung der Löschwasserversorgung eine Verbindung zum angrenzenden „Peenestrom“ mittels Anschlussleitung hergestellt, welche über einen Saugschacht eine Entnahmemöglichkeit im Bedarfsfall sichert. Dieser Schacht wird an der Erschließungsstraße angeordnet und nach DIN 14 230 mit Saugrohr und Löschwasser-Sauganschluss DN 100 n. DIN 14 244 ausgestattet.

In Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr Wolgast muss bautechnisch gewährleistet werden, dass im Bedarfsfall durch eine Wasserstands- Höhe von 1-1,5 m im Schacht und entsprechender Dimensionierung der Zulaufleitung aus dem „Peenestrom“ eine Wasserentnahme von ca. 1.600 l/min. realisiert werden kann.

### 9.3 REGENENTWÄSSERUNG

Die Regenentwässerung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an den angrenzenden „Peenestrom“. Hierfür wird in der Erschließungsstraße eine Rohrleitung mit Anschlussmöglichkeit für alle Grundstücke vorgesehen. Über ein Auslaufbauwerk (mit Rückstauklappe) wird die Oberflächenentwässerung der Fahrbahnflächen sowie der befestigten Grundstücksflächen realisiert.

In Abstimmung mit dem StAUN (Stellungnahme v. 08.10.09 sowie e-mail v. 07.12.09) ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Peenestrom, aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich. Inwieweit eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich wird, richtet sich nach der Bewertung des Regenabflusses gemäß dem ATV (DWA-) Arbeitsblatt A118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ v. Nov. 1999 sowie dem ATV-DVWK-Merkblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet überflutungsgefährdet ist, sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen u.a. auch der Regenwasserleitung entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z.B. Rückschlagklappe / Schieber im Ablauf der Leitung).

#### 9.4 WÄRMEVERSORGUNG

Derzeitig befinden sich im Plangebiet keine Versorgungsleitungen der Wärmeversorgung Wolgast GmbH. Eine Planung von Wärmeversorgungsleitungen ist bei Bedarf möglich und kann mit fortschreitender Planung berücksichtigt werden.

#### 9.5 GASVERSORGUNG

Eine Versorgung mit Erdgas ist im Planungsgebiet generell möglich. Dabei werden Niederdruckversorgungsleitungen verlegt. Eine separate Vereinbarung mit der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH ist erforderlich. Im Zuge weiterführender Planungen (Erschließungsplanung) ist die Koordinierung aller Erdarbeiten für den Rohrgraben und die Leitungsverlegung vorzunehmen.

#### 9.6 STROMVERSORGUNG

Im angrenzenden Straßenzug „Am Fischmarkt“ befinden sich 0,4 - und 20 - kV-Kabel. Die Errichtung einer separaten Trafostation wird nicht erforderlich. Eine Anbindung an die vorhandenen Leitungssysteme ist möglich. Im Zuge weiterführender Erschließungsplanung ist die Koordinierung aller Erdarbeiten für die Kabelgrabenherstellung und Leitungsverlegung vorzunehmen.

#### 9.7 TELEKOMMUNIKATION

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit den Erdarbeiten aller Leitungsträger sowie dem Straßenbau ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

#### 9.8 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt durch das zuständige Abfallentsorgungsunternehmen. Die Erschließungsstraße des Plangebietes ist für die Mitbenutzung des dreiachsigen Müllfahrzeuges ausgelegt und der am Ende der Stichstraße befindliche Wendehammer ist so bemessen, dass ein Wendemanöver für die Fahrzeuge möglich ist. Die Planung des Wendehammers erfolgt auf der Grundlage UVV-VBG 126 –ordnungsgemäße Müllentsorgung.

### 10 ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Die Stadt wird vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Erschließungsträger (Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH) den Erschließungsvertrag abschließen.

Der Erschließungsträger muss sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen des geplanten Wohnparks „Am Fischmarkt II“ sowie zur Tragung der Kosten der endgültigen Planung, Vermessung und Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsvertrag verpflichten.

## 11 FLÄCHENBILANZ

	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	6.055
Öffentliche Verkehrsflächen	431
<b>Gesamt</b>	<b>6.486</b>

Im Plangebiet werden auf den 10 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen 10 Wohngebäude mit maximal 28 Wohneinheiten entstehen. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten (WE) wurde aus den Festsetzungen über die Zahl der zwingenden bzw. maximal möglichen Vollgeschosse abgeleitet. So wurde angenommen, dass pro Geschoss eine Wohnung entsteht und im höchsten Fall es auch zwei kleine Wohnungen (2-Raum WE) sein könnten. Es kann aber auch davon ausgegangen werden, dass Stadthäuser bzw. Stadtvillen u.a. entlang des Peenestroms mit nur einer WE entstehen. Damit kann sich die Anzahl der WE reduzieren.

Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten auf einem Grundstück ist ein Spielplatz für Kinder vorzusehen. Derzeitig ist die Überschreitung dieser Größenordnung nicht geplant.

## 12 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 Wohnpark „Am Fischmarkt“ keine Einwände bzw. Bedenken vorgebracht. Die Hinweise, die planungsrechtlich zu beachten waren, wurden in den Unterlagen zur Satzung berücksichtigt. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Zuge der weiteren Umsetzung (Planung und Realisierung) des Vorhabens ggf. zu beachten sind, werden im Folgenden benannt:

### Nr. 1 Landkreis Ostvorpommern

#### Nr. 1.2 Ordnungsamt - SB Verkehrslenkung

Es bestehen keine Einwände wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plangebiet auf die Straße Am Fischmarkt 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 Versorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden.
- dem Ordnungsamt des Landkreises Ostvorpommern ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird.

#### Nr. 1.4 Kataster- und Vermessungsamt

- Es befinden sich entlang der Straße „Am Fischmarkt“ die AP's Nr. 26 u. 29 deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

#### Nr. 1.5 Amt für Hoch- und Tiefbau/ Umwelt - SG Tiefbau

- Der Bebauungsplan tangiert den überregionalen Ostseeküsten-Radweg. Bei Maßnahmen im Geltungsbereich, die Auswirkungen auf den Radfernweg haben, sind diese dem Landkreis Ostvorpommern als Einzelbauvorhaben anzuzeigen und mit ihm abzustimmen.

### **Nr. 1.7 Untere Abfallbehörde und untere Immissionsschutzbehörde**

#### Hinweise:

- Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern ist einzuhalten.

#### Auflagen:

- 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, Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C27) Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Es sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.
- Bei Bodenaushub und anderer mineralische Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 zu beachten.
- Unbelasteter Bauschutt ist zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.
- Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### **Nr. 1.8 Untere Naturschutzbehörde**

- Die Erteilung der Genehmigung entbindet nicht von der Erfüllung der sich aus anderen Rechtsvorschriften ableitenden Pflichten, die sich u.U. im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen ergeben können.
- Die Genehmigung wird für die vorgelegte Planfassung der Satzung erteilt. Abweichungen von der Planzeichnung und von den textlichen Festsetzungen sind unzulässig.

### **Nr. 1.9 Gesundheitsamt**

#### Trinkwasserschutz:

- Der Planbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### Trinkwasserversorgung:

- Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf. Der Betreiber des Wasserwerks ist die Peenestrom Wasser GmbH in Wolgast.
- Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison 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 Trinkwasserleitungen ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

#### Baugrundverhältnisse:

- Aus Sicht des Gesundheitsamtes ist die Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse notwendig, da es diesbezüglich Probleme beim angrenzenden Kindergarten „Brummkreisel“ gab.

#### Allgemein:

- Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21.

### **Nr. 3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

- Die Standsicherheit der baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,05 m NHN (Bemessungshochwasserstand – BHW) sowie etwaigen Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zu beachten.

#### **Nr. 4 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege**

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde oder Fundstellen bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **Nr. 6 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V**

- Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes (MBD) liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor.
- Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannte Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Funden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in unmittelbarer Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Für Fragen steht Herr Zschiesche zur Verfügung (Tel.: 038379-20316).

#### **Nr. 7 Zweckverband Wasserversorgung u. Wasserbeseitigung Festland Wollgast**

##### Hinweise zur Wasserversorgung:

- Unmittelbar vor dem Bebauungsgebiet betreibt der ZV keine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit befindet sich in der Bleichstraße Ecke Fischmarkt. Die Nutzung dieser Leitung für die Wasserversorgung des Bauvorhabens ist möglich. Weiterhin ist der Hausanschluss des Kindergartens „Brummkreisel“ ausreichend dimensioniert (PE 75) und könnte für die Wasserversorgung genutzt werden. Eine Nutzung ist aber nur möglich, wenn die Stadt Wolgast diese Leitung öffentlich widmet.

##### Hinweise zur Abwasserbeseitigung:

- Unmittelbar vor dem Bebauungsgebiet betreibt der ZV keine öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit befindet sich in der Wasserstraße Ecke Fischmarkt (Druckleitung). Ein Anschluss des Bebauungsgebietes an den Grundstücksanschluss für den Kindergarten „Brummkreisel“, ist wie beim Trinkwasser möglich, wird aus technischen Gründen jedoch abgelehnt.

##### Hinweis zur Löschwasserbereitstellung:

- Die Löschwasserbereitstellung kann nicht über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz abgesichert werden. Diese muss eigenständig und unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden realisiert werden.

##### Allgemein:

- Im Rahmen der Begründung der öffentlichen Wege und Flächen ist darauf Einfluss zu nehmen, das Ver- und Entsorgungsleitungen von Anpflanzungen freizuhalten sind, die die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen können.

#### **Nr. 9 Gasversorgung Vorpommern GmbH**

- Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.
- Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.
- Wenn Umverlegungen von vorhandenem Leitungsbestand erforderlich wird, hat man sich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.
- Vor Baubeginn ist im Bedarfsfall durch den ausführenden Baubetrieb ein Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Eine Erschließung ist über die vorhandene Hauptleitung Am Fischmarkt möglich. Voraussetzung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags mit dem zukünftigen Erschließungsträger.

**Nr.10 Deutsche Telekom AG**

- Im betreffenden Plangebiet sind 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 Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn und so früh wie möglich angezeigt wird.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Daher ist es erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der TK-Linien bei der Deutschen Telekom informiert.

**Nr.13 Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**

- Belange der Wasser- und Schifffahrtverwaltung des Bundes werden durch den Bebauungsplan derzeit nicht berührt, jedoch ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen

**Nr.14 DB Services Immobilien GmbH, NL Berlin, Liegenschaftsmanagement**

- Inwieweit unter Umständen dennoch vorhandene Anlagen- und Leitungsbestände der Deutschen Bahn AG den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnpark Am Fischmarkt II“ berühren, muss im Zuge der weiteren Planungen vom Planungsträger ermittelt werden.

Wolgast, den .....

Gebilligt durch die Stadtvertretung am:.....

.....  
Bürgermeister