

Begründung

nach § 9 Abs. 8 und §13 b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, zur
Satzung der

Stadt Wolgast Landkreis Vorpommern-Greifswald

über den

Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II – südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf der Stadt Wolgast

nördlich des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund
Hohendorf“, östlich der Reihenhausbauung Hohendorfer Chaussee 4/6/8/10/12,
südlich der Flurstücke 24 und 25; in der nördlichen Randlage des OT Hohendorf der Stadt
Wolgast

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 17192 Waren (Müritz)
Tel +49 3991 6409-0 Fax +49 3991 6409-10

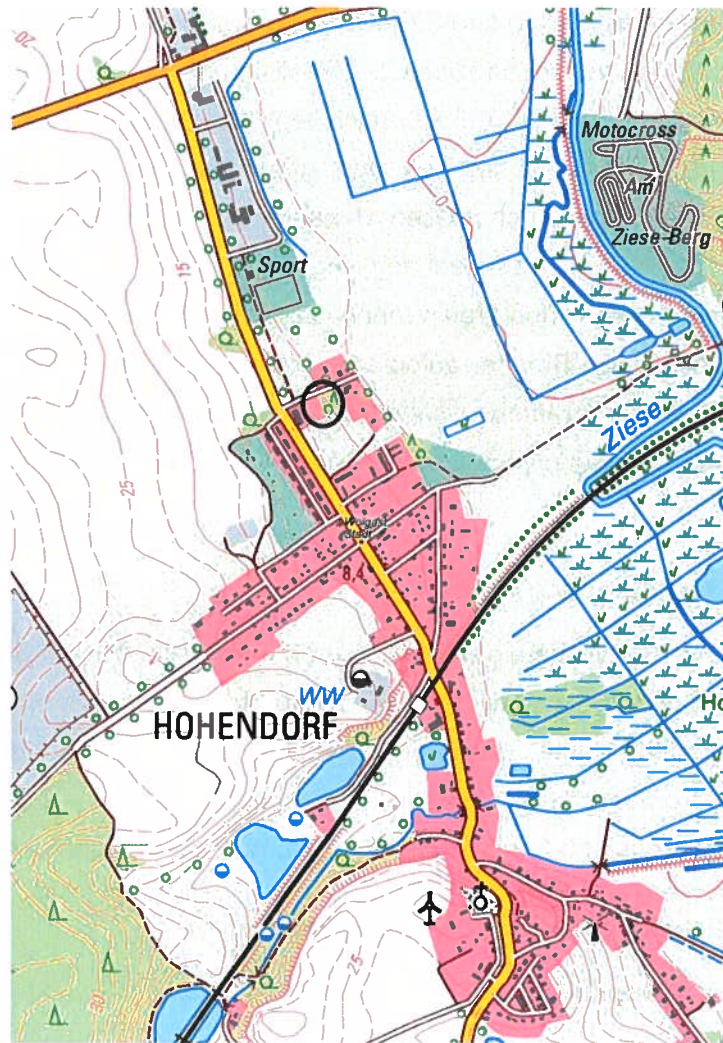


Waren (Müritz), 02.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebiets	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
3.	Zweck des Bebauungsplans	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes.....	4
4.1.	Flächennutzungsplan.....	4
4.2.	Verfahrensprüfung	4
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
6.	Geplante Nutzung	7
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
8.1.	Erschließung.....	9
8.2.	Ver- und Entsorgung.....	10
8.3.	Brandschutz.....	13
8.4.	Denkmalschutz	14
8.5.	Altlasten / Kampfmittel	14
8.6.	Immissionen	15
8.7.	Bergamt.....	16
8.8.	Hauptzollamt.....	16
8.9.	Artenschutz.....	17
8.10.	Klimaschutz.....	20
8.11.	Durchführung der Maßnahme	20

1. Lage des Plangebiets



Übersichtskarte, (Quelle: Geo-Portal MV, 11.10.19, bearbeitet durch ign waren GbR am 16.10.19)

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Stadt Wolgast OT Hohendorf. Hohendorf ist ein Ortsteil der Stadt Wolgast. Er befindet sich südwestlich des Stadtzentrums und liegt etwa 4 km von diesem entfernt (Luftlinie). Die Landstraße 26 verläuft vollständig durch Hohendorf. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“, östlich der Reihenhausbauung Hohendorfer Chaussee 4 bis 12, südlich der Flurstücke 24 und 25, in der nördlichen Randlage Hohendorfs. Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 28 der Flur 2 Gemarkung Hohendorf und teilweise dem anschließenden Flurstück 26. Somit gehören Teile der Straße Wiesengrund zum Geltungsbereich.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist die moderate Entwicklung des Ortsteiles Hohendorf in Hinblick auf seine Funktion als Wohnstandort durch die Realisierung einzelner. Diese Entwicklung erfolgt auf einer Fläche, die zwar im Außenbereich liegt, aber unmittelbar durch den näheren baulichen Kontext geprägt ist. Da sich an zwei gegenüberliegenden Seiten bestehende Bebauung befindet, kann die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung verträglich in diesen baulichen Zusammenhang eingefügt werden.

Darüber hinaus kann die von mehreren Wohnnutzungen teilweise umgebene Fläche des Bebauungsplans Fläche als Brache aufgefasst werden, deren Nutzbarmachung einer potenziellen Entwicklung zum städtebaulichen Missstand vorbeugt.

Entsprechend zielt der Bebauungsplan auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ab

3. Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II – südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf der Stadt Wolgast enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung mehrerer Wohngebäude. Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen fest.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

4.1. Flächennutzungsplan

Der OT Hohendorf der Stadt Wolgast hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Flurstück 28, ein wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans, bereits als allgemeines Wohngebiet definiert. Da der Bebauungsplan ebenfalls das Nutzungsziel eines allgemeinen Wohngebiets verfolgt, ist er aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

4.2. Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II – südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf der Stadt Wolgast wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist zunächst die Einhaltung der in § 13 b BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei sind folgende Kriterien zu überprüfen:

Zulässige Grundfläche: Das Plangebiet liegt im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB mit einer Größe von ca. 5.700 m² und einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.645 m² unter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000m².

Wohnnutzung: Der Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II – südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf der Stadt Wolgast setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und erfüllt damit dieses Kriterium des §13b BauGB.

Außenbereichsflächen: Das Plangebiet befindet sich in einem Außenbereich und schließt westlich und östlich direkt an den Bebauungszusammenhang der Straße Wiesengrund an (siehe auch oben Punkt 2).

Zeitliche Begrenzung: Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. September 2019 in der Gemeindevertretersitzung gefasst, dies ist also vor dem zuletzt zulässigen 31. Dezember 2019 erfolgt. Eine zügige Bearbeitung und ein somit zu erwartender Satzungsbeschluss nach §10 BauGB vor dem 31. Dezember 2021 sind zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II – südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf der Stadt Wolgast erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 b BauGB.

Ebenso ist nach § 13 b BauGB die Einhaltung der in § 13 a BauGB festgelegten Kriterien eine Voraussetzung für dieses Verfahren. Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Zulässige Grundfläche: Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt von ca. 1.645 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Abschließend ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hierbei handelt es sich um FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ DE 2049-302) und das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet („Peenestrom und Achterwasser“ DE 1949-401) liegt ca. 566 m südöstlich vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegt die Straße Wolgaster Weg und eine Kleingartenanlage.

Auf Grund der Lage in der Nähe eines baulichen Zusammenhangs ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im geringen Umfang zusätzliche nachhaltige Störwirkungen auf die genannten Schutzgebiete einwirken. Darüber hinaus ist durch die Entfernung zu den Schutzgebieten eine Störwirkung als unwahrscheinlich einzustufen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten werden nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Übersichtskarte, (Quelle: Geo-Portal MV, 11.10.19, bearbeitet durch ign waren GbR am 16.10.19)

Jener Teil des Plangebietes, der zu dem Flurstück 26 gehört, wird als öffentliche Straße genutzt und sorgt für den Anschluss des Gebietes sowie der dahinter liegenden Grundstücke an das Straßennetz.

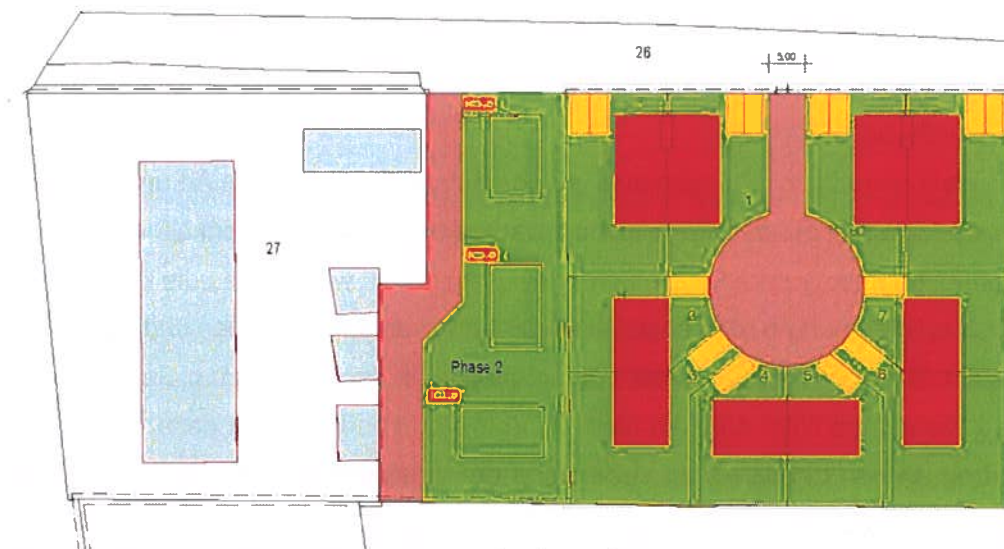
Der restliche und größere Teil des Plangebietes, Flurstück 28, ist Eigentum des Vorhabenträgers. Neben einem Versickerungsgraben im nordwestlichen Teil des Grundstücks (roter Pfeil), wird das Grundstück nicht weiter genutzt.

6. Geplante Nutzung

Die im Plangebiet enthaltende Straße, Wiesengrund (Flurstück 26), wird unverändert als öffentliche Straße genutzt. Es können im Plangebiet neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser entstehen. Mit dem Vorhaben können max. 20 Wohneinheiten erwartet werden.

Dabei nach § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern folgendes zu beachten: *„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.“*

Die Anordnung der Häuser im Plangebiet soll an eine Hofsituation erinnern. Diese passt sich der in der Umgebung bereits vorhandenen baulichen Situation von größeren Hofkomplexen an. Die Erschließung der zukünftigen Häuser ist durch die Straße Wiesengrund gewährleistet.



Schematische Darstellung der geplanten Nutzung: Planungsbüro Michael Gipp

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden und schließt sich somit dem Charakter des südlichen Gebietes des OT Hohendorfs an. Im Gebiet zwischen Bahnhof und Plangebiet dominiert die Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzung findet fast ausschließlich im weiter nördlich liegenden Bereich statt, wo sich L26 und B111 kreuzen. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 5.700 m². Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und insbesondere Gartenbaubetriebe) in ihrer Art nicht in den unmittelbaren baulichen Kontext einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen mehrere Wohnhäuser entstehen, daher wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine Bebauung als Hofsituation stattfinden kann. Der ländliche Charakter des Baugebietes bleibt somit erhalten. Außerdem wird damit ein Abstand von der Bebauung zu den im Bestand vorhandenen Bäumen gewährleistet. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgesetzt, um den Anforderungen von Einzel- und Doppelhäusern zur Vermietung gerecht zu werden, zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf max. 9 m über FFB EG beschränkt. Da an der Straße Wiesengrund bereits drei weitere Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut sind, hat die Bebauung eines weiteren Grundstücks keine gravierenden Veränderungen des Ortsbildes zur Folge. Es ist viel eher zu erwarten, dass es sich durch das festgesetzte Maß der Nutzung in die bereits bestehenden Strukturen einfügt. Hierbei wurden auch bereits die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ berücksichtigt.

Gesetzlich geschützte Bäume / Alleen

Die Baumstandorte innerhalb des Plangebietes wurden aufgemessen und mit Art und Umfang in der Vermessungsgrundlage der Plansatzung dargestellt. Nach Möglichkeit sollen die gesetzlich geschützten Bäume erhalten bleiben. Vorausschauend wurde dazu die Baugrenze entsprechend in 5 m Entfernung zu den bestehenden Bäumen an der nördlichen und südlichen Grenze festgesetzt. Ein Baum innerhalb der Verkehrsfläche, in der Zufahrt zum Gebiet, kann aufgrund seines Standortes nicht erhalten bleiben. Vom Vorhabenträger ist dazu rechtzeitig ein Baumfällantrag an den Landkreis zu stellen und der entsprechende Ausgleich aus der Fällgenehmigung herzustellen.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kann es eventuell nötig sein noch weitere Baumfällungen vornehmen zu müssen. Dies kann mit derzeitigem Planungsstand nicht abschließend geregelt werden. Da noch keine konkreten Aussagen dazu getroffen werden können, ob oder inwiefern noch weitere Bäume gefällt werden müssen, wird folgende Festsetzung in die Plansatzung übernommen: *„Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung des Kompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Der Grundstücksbesitzer hat den Antrag rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen“.*

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze besteht eine Hecke aus Nadelbäumen. Diese liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und ist nicht gesetzlich geschützt.

Entlang der Landesstraße L 26 „Chausseestraße“ besteht eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee. Die Zuwegung über die Straße „Wiesengrund“ zweigt von dieser Landesstraße ab. Der Abzweig und die Zuwegung zum Plangebiet besteht bereits und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Realisierung der zukünftigen Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die bestehende Allee.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets wird über die durch den Bebauungsplan gesicherte Straße „Wiesengrund“ erfolgen, welche wiederum in unmittelbarer Nähe in die L26, „Chausseestraße“ einmündet. Die Straße „Wiesengrund“ ist bereits öffentliche Straßenverkehrsfläche.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1. Erschließung

Äußere und innere Erschließung

Hohendorf ist über die L26 erschlossen. Die L26 trifft in ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet auf die B111. Im Plangebiet selbst befindet sich die öffentliche Straße „Wiesengrund“, welche wiederum in unmittelbarer Nähe in die L26, „Chausseestraße“ einmündet. Die Erschließung der zukünftigen Häuser wird von der Straße „Wiesengrund“ über eine Privatstraße erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Hohendorf ist über die Usedomer Bäderbahn und über seinen Bahnhof an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Vorpommern-Greifswald angeschlossen.

8.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Stadt Wolgast und somit auch der OT Hohendorf ist Mitglied im Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast. Das Gebiet ist an die Verbandsleitungen angeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet mit der Verordnung aus dem Jahr 1974. Der größere Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone IV und ein kleiner Teil in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf (Nr. MV-WSG-1948-04 Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Laut der unteren Wasserbehörde des Landkreises gibt es im Hinblick auf eine Wohnbebauung keine Konflikte mit den vorhandenen Schutzzwecken der Trinkwasserschutzzonen.

Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone aber verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren. Die Anschlussgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser zu beantragen. Die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag, Ausgabe 2002) sind einzuhalten.

Gemäß § 33 LWaG MV ist das Zutagefördern von Grundwasser bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Ein Anspruch auf eine bestimmte Qualität des geförderten Wassers besteht nicht. Die Pflicht zur Überprüfung der Qualität des geförderten Wassers liegt allein beim Antragsteller. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises

Vorpommern- Greifswald, untere Wasserbehörde auf Formular anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Schmutzwasser

Die Stadt Wolgast und somit auch der OT Hohendorf ist Mitglied im Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast. Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung hat über diese zentrale Entwässerung zu erfolgen. Die Einleitgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser zu beantragen.

Elektrische Energie

Die Gemeinde wird von der E.ON Edis AG versorgt. Das bestehende Netz muss erweitert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden.

Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Vorab muss eine Kabeleinweisung angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Gas

Im Bereich befinden sich bereits Leitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Die Gasversorgung des geplanten Wohngebietes kann über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen erfolgen.

Niederschlagswasser

Aufgrund ausreichender Freiflächen kann das Regenwasser so weit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Von den Dach- und Steiflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Nach dem vorliegenden Geotechnischen Bericht ist dazu eine Rigole oder ein Sickerschacht in Betracht zu ziehen. Vor einer Einleitung in den Untergrund wird eine Regenwasserspeicherung und -nutzung empfohlen. Eine Genehmigung zur Versickerung ist rechtzeitig als wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser zu beantragen.

Hinweis:

Bei Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in einen vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Bebauungsplan Nr.33 *Wohngebiet Wiesengrund II – südlich der Straße Wiesengrund** - Begründung

erforderlich. Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular zweifach einzureichen. Alle Unterlagen sind vom Auftraggeber zu unterschreiben bzw. abzuzeichnen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N EPSG 5650 anzugeben.

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen: Übersichtsplan (M 1:10.000) mit eingezeichnetem Vorhaben und genauer Kennzeichnung der Einleitstelle, schriftliche Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. des Rechtsträgers des Gewässers, Ausführung des Einlaufbauwerkes, Berechnung des abzuleitenden Niederschlagswassers, detaillierter Entwässerungsplan des B-Plan Gebietes (Länge, Nennweite, Material der Leitungen), Entwässerungsbericht

Vor Einleitung in den Vorfluter ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen. Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der Planung eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Planung werden frühestmöglich (**mindestens 4 Monate vor Baubeginn**) folgende Angaben benötigt:

1. genauer Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als PDF
2. geplante Wohnungseinheiten bzw. Geschäftseinheiten pro Grundstück/Haus
3. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
4. Kontaktdaten des Erschließungsträgers
5. geplanter Ausführungszeitraum
6. Werden die Straßen im B-Plangebiet öffentliche oder private Straßen?
7. neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet
8. Wohn- oder Ferienhäuser?

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und

gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hingewiesen: Hier heißt es unter anderem, Zitat: "Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden ."

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle, sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

8.3. Brandschutz

Das Plangebiet ist über die Chausseestraße angeschlossen. Von der zentralen Erschließung aus ist die Erreichbarkeit der Grundstücke für Fahrzeuge der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz gewährleistet. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Der Löschwasserbedarf wird über die Löschwasserentnahmestelle im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Flurstück 36 gewährleistet.

8.4. Denkmalschutz

Die Planung berührt Bereiche, deren Baugeschichte stellenweise weit in die Geschichte zurückreicht. Auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde sind geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:

„Der Beginn von Erdarbeiten, wie Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüchen usw. ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, Estriche und andere Böden, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmе, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V 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 Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben. Im Falle der Entdeckung von bedeutenden Befunden muss mit der Forderung zu deren Erhaltung am Originalstandort und den sich daraus ergebenden Folgen (Umplanung) gerechnet werden.“

Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Plansatzung.

8.5. Altlasten / Kampfmittel

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht / Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist zugelassene Unternehmen zu zuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

und dem STALU Vorpommern zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen vor Beginn von Bauarbeiten, eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst m-V zu informieren. Der Fundort ist der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

8.6. Immissionen

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet, ist mit Lärm und Staubentwicklung verbunden. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Zur weiteren Beurteilung etwaiger Lärmimmissionen wurde durch die öko-control GmbH ein Schallgutachten erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es sich bei den im Untersuchungsgebiet vorhandenen und zu betrachtenden gewerblichen Anlagen lediglich um die Anlage „Motocross am Ziese-Berg“, ca. 800 m nordöstlich des Plangebietes, handelt. Weiterhin wurden die, durch die anliegende Landstraße L26 entstehenden Geräusch-Immissionen betrachtet. Der Kiestagebau Hohendorf sowie das nördlich gelegene Gewerbegebiet wurde aufgrund der Entfernung nicht in die Betrachtung einbezogen.

Gemäß DIN 18005 ist für Allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 55 bzw. 45 dB(A) tags und nachts anzustreben. Aus dem Schallgutachten wird deutlich, dass innerhalb des Plangebietes, als allgemeines Wohngebiet, nicht mit Überschreitungen zu rechnen ist.

Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen.

Im Gutachten werden folgende passive Maßnahmen benannt, deren Durchführung im Ermessen des Bauherrn liegen:

- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen

Aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden die folgenden Hinweise zum Immissionsschutz angeführt:

- Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit, und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen -1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
- Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.
- Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung -32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

8.7. Bergamt

Laut Bergamt Stralsund befindet sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma GeoExploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

8.8. Hauptzollamt

Durch das Hauptzollamt werden keine Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben aber folgende Hinweise gegeben:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und

-besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

8.9. Artenschutz

Der östliche Rand des Plangebietes wird durch eine dichte Hecke begrenzt. Um keine Verbotstatbestände hervorzurufen, ist diese zu belassen. Durch einen festgesetzten Abstandspuffer von mind. 5 m soll eine Störung potenzieller Hecken- und Gebüschbrüter verhindert werden. Da es sich um ein Gebiet innerhalb eines Ortes mit vorhandener Wohnbebauung handelt, ist von störungstoleranten Arten auszugehen, auf die das Vorhaben keine Auswirkungen haben wird. Da die Fläche keinen sukzessiven Aufwuchs aufweist, sondern regelmäßig befahren wird, ist das Gebiet nur am Rand bedingt zur Nahrungssuche relevant. Ausweichmöglichkeiten sind großflächig insbesondere nach Norden und Süden gegeben. Die Bäume am nördlichen Rand bleiben erhalten und werden während der Bauphase mit einem Abstandspuffer von 3 - 5 m versehen. Gleiches gilt für die Bäume am südlichen Rand. Zusätzlich zu dieser allgemeinen Betrachtung wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Folgende Kartierungsergebnisse / Potentialeinschätzung wurde abgegeben:

Vögel

Bei der Nachsuche von Baumhöhlen konnten keine geeigneten Höhlen festgestellt werden. Entsprechend fehlen Höhlenbrüter im Plangebiet bzw. treten nur als Nahrungsgäste auf. Während der Begehungen bzw. Beobachtungen konnten folgende Arten durch Sichtbeobachtung oder Verhören festgestellt werden: Amsel, Bachstelze, Buchfink, Feldsperling, Goldammer, Grauammer, Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe, Mönchgrasmücke, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Stieglitz. Es handelte sich jedoch nahezu ausschließlich um Nahrungsgäste. Als Brutvogel besteht lediglich ein Brutvogelverdacht bei der Ringeltaube, die regelmäßig die Nadelgehölze am östlichen Rand des Plangebietes anfliegt.

Amphibien

Amphibien konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann auf Grund der Biotopausstattung und Ortslage nicht sicher ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen konnten allerdings keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Mit geringer Individuendichte (drei Sichtbeobachtungen) wurde die Waldeidechse festgestellt.

Ein Vorkommen der Schlingnatter kann auf Grund der Biotopausstattung und Ortslage mit

hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen konnte lediglich eine Ringelnatter im Bereich eines Holzstapels beobachtet werden.

Fledermäuse

Es konnten keine Höhlenbäume festgestellt werden, so dass ein Quartiervorkommen ausgeschlossen werden kann.

Mittels Detektoraufzeichnung und Lautanalyse konnten im Plangebiet jagende Individuen der Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus festgestellt werden. Es handelte sich nahezu ausschließlich um ca. 20 min. Aktivität in der Abenddämmerung, so dass von nahegelegenen Quartieren ausgegangen werden kann (Ortslage Hohendorf).

Da nur Einzeltiere beobachtet werden konnten, können in unmittelbarer Umgebung Koloniequartiere ausgeschlossen werden.

Die Jagdhabitatnutzung findet wahrscheinlich regelmäßig statt, jedoch verhältnismäßig kurz pro Tag. Zudem handelt es sich um siedlungstypische Arten.

Eine Gefährdung im Rahmen der Projektrealisierung ist mit Ausnahme durch starke Lichtemissionen nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von xylobionten Käfern können aufgrund von fehlenden Mulmhöhlen und Falter aufgrund fehlender Futterpflanzen ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Einschätzung wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) dargestellt:

VM1 Notwendige Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

VM2 Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Vergrämung) werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten. Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14 tägig wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen.

VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen. Kunstlicht kann Auswirkungen auf lightsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen.

Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM4 Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

Die aufgeführten Maßnahmen werden in die Plansatzung aufgenommen.

Folgende Tierarten kommen im Untersuchungsraum vor, sind aber keine geschützten Tierarten oder Gruppen, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind.

- Ringelnatter,
- Blindschleiche und
- Waldeidechse.

Mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

8.10. Klimaschutz

Durch Aufstellung der Satzung wird das Plangebiet innerhalb seiner Grenzen gegenüber dem derzeitigen Zustand weiter verdichtet. Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung, wird auf dem ausreichend großen Grundstück versickert. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Zudem erfolgt diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

8.11. Durchführung der Maßnahme

Der Teil des Plangebietes, auf welchem Bebauung stattfinden soll (Flurstück 28), befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer bebaut und betreibt die Grundstücke.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.03.2022 gebilligt.

Wolgast, 15.03.2022


Bürgermeister
Stefan Weigeler

