

STADT WOLGAST
LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

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

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

		Seite
1.0	EINLEITUNG	4 - 10
1.1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 6
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 8
1.3	Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	8 - 10
1.4	Rechtsgrundlagen	10
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	11 - 26
2.1	Planrechtliche Festsetzungen	11 - 20
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	11 - 12
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12 - 15
2.1.2.1	Grundflächenzahl	12 - 14
2.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	14 - 15
2.1.3	Bauweise	15
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
2.1.5	Größe der Baugrundstücke	16
2.1.6	Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	17
2.1.7	Nebenanlagen	17 - 18
2.1.8	Private Verkehrsflächen	18
2.1.9	Grünflächen	18
2.1.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19 - 20

	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 Bauherren 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 Stadtvertretersitzung 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 m².

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 (LROP 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 m² auf und umfasst die Parzellen der Baufelder 1 und 2 mit insgesamt 1.724 m² sowie die privaten Verkehrsflächen bis zum Anschluss an die Baustraße mit rd. 471 m².

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 m² Grundfläche je m² 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 m²

- maximal zulässige Bebauung
mit einem Doppelhaus von z. B. 150 m²
- Überbauung durch bis zu zwei
Garagen oder Carports und
Nebengebäude z. B. 70 m²
- Befestigung von Zufahrten,
Stellplätzen u. ä. z. B. 60 m²

Versiegelung gesamt 280 m²

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 m² 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 m² 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: I (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 m²*
- *F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte* *250 m²*

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

Baufeld 1	Parzelle 1	540 m ²	Einzelhaus
	Parzelle 2	621 m ²	Einzelhaus
Baufeld 2	Parzelle 3	563 m ²	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 m³ 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 m² 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 begrünten 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 Kostenangebote 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.

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>2.195 m²</u>
--------------------------------------	----------------------------

davon

Grundstücksflächen	1.724 m ²
--------------------	----------------------

davon

- Baufeld 1 Parzelle 1 540 m²
 Parzelle 2 621 m²
- Baufeld 2 Parzelle 3 563 m²

Private Verkehrsflächen	471 m ²
-------------------------	--------------------

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 ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Parzelle 1 - 540 m² (GRZ = 0,35 + 50%)				
PGK	284	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	128
Parzelle 2 - 621 m² (GRZ = 0,35 + 50%)				
PGK	326	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	147
Parzelle 3 - 563 m² (GRZ = 0,35 + 50%)				
PGK	296	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	133
Verkehrsfläche 472 m²				
PGK	277	0,0	0,1 + 0,5 x 0,75	125
OVU	195	0,0	0,0 + 0,5 x 0,75	73
Ges.	1377			605

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 m² 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 m²	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 Zschiesche (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 Minstdurchmesser 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