



Stadt Wolgast
Landkreis Ostvorpommern

Begründung

ZUR

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

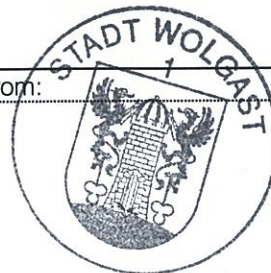
für das Gebiet „Am Fischmarkt“ zwischen dem Peeneufer und der Straße Am Fischmarkt,
nördlich der ehemaligen Feuerwehr und südlich des ehemaligen Schlachthofgeländes

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

10.11.2008

ausgefertigt am: *18.11.2008*

Wolgast, *18.11.2008*



Bürgermeister

INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 2
2. Geltungsbereich	Seite 3
3. Planinhalt	Seite 3
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 3
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 3
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 4
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 4
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 4
3.6. Örtliche Bauvorschriften	Seite 4
3.7. Sonstige Hinweise	Seite 4

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis:

Die Satzung der Stadt Wolgast über den B-Plan Nr. 18 vom 01.07.2002 wurde am 26.02.2003 in Kraft gesetzt. Sie setzt allgemeine Wohngebiete mit engen Baufenstern und Bauhöhenbegrenzungen fest und übernimmt nachrichtlich die örtlichen Bauvorschriften der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gestaltungssatzung i.d.F. der 2. Änderung.

Auf den Brachgrundstücken Am Fischmarkt 11, 13 soll ein mit der Stadt abgestimmtes Bebauungskonzept mit 2 Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden. Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgaragenzufahrten müssen zur Gewährleistung einer geeigneten Längsneigung außerhalb der bisherigen, eng geregelten Baugrenzen realisiert werden. Von dem ausdrücklichen Hochbauverbot außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Teil B Nr. 1.5 des B-Plans muss dazu abgewichen werden; eine Befreiung nach § 31 BauGB erwies sich im Wege von Vorabstimmungen als nicht genehmigungsfähig. Eine Änderung bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Realisierung des vg. Vorhabens deshalb erforderlich.

Im B-Plan ist für die besagten Grundstücke Am Fischmarkt 11, 13 z.Zt. eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt; die festgesetzte Bauoberkante sollte darüber hinaus die Errichtung eines Staffelgeschosses in der 3. Ebene ermöglichen. Mit der Landesbauordnung vom 26.04.2006 wurde der Vollgeschoss-Begriff neu definiert. Ein bisher zulässiges Staffelgeschoss ist dadurch nicht mehr zulässig. Zur Wiederherstellung des ursprünglichen Planungswillens ist der B-Plan an die neue Vollgeschoss-Definition der Landesbauordnung anzupassen. In den B-Plan Nr. 18 wurden außerdem die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Hist. Altstadt“ i.d.F. der 2. Änderung vom 19.06.00 nachrichtlich übernommen. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung v. 23.04.2008 wurde das Gebiet des B-Plans Nr. 18 aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgegliedert. Bei der Baugenehmigungsbehörde wird dessen ungeachtet weiterhin eine Berücksichtigungspflicht der Gestaltungssatzung (2. Änderung) unterstellt. Zur Klarstellung der Rechtslage ist die vg. nachrichtliche Übernahme im B-Plan zu streichen, da die geplante Bebauung teilweise von den (ehemaligen) Gestaltungsvorschriften abweicht,

Planungsziele:

Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 07.07.08 wurde festgelegt,

- die Zulässigkeit eines 2. OG als Staffelgeschoss in den Baugebieten WA 3, 4,
- die Zulässigkeit von Tiefgaragenzufahrten außerhalb der Baugrenzen sowie
- die Aufgabe der Bindung an die Gestaltungssatzung i.d.F. der 2. Änderung

durch Änderung des B-Plans zu regeln.

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast entwickelt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die der UVP-Pflicht nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes ‚Natura 2000‘ aus.

Die Änderung erfolgt daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderungssatzung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.11.08 in Kraft.

2. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 betrifft den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung. Zur Klarstellung wird eine Darstellung der (unverändert fortgeltenden) Geltungsbereichsgrenzen, wie auch der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans vom 01.07.02 in die Unterlagen der Änderungssatzung eingefügt.

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Satzungsänderung mit einem Pensionsgebäude (Baugebiet WA1) und einem auf einer Geländeaufhöhung liegenden Trafo (WA 2) bebaut. Die sonstigen Flächen sind als Brache anzusprechen

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die Art der baulichen Nutzungen und die Bauweise werden von der 1. Änderung nicht berührt.

Gegenstand der Planänderung ist jedoch das Maß der baulichen Nutzung. Durch Ergänzung der Zulässigkeitsregelung eines dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss in den Baugebieten WA 3, 4 wird der ursprüngliche Festsetzungsinhalt des B-Plans Nr. 18 wieder hergestellt (Teil B Nr. 1.5):

Nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 18 (27.02.2003) wurde die Landesbauordnung geändert (26.04.2006). Dabei wurde auch die Definition des Vollgeschossbegriffes geändert. Staffelgeschosse, die nach alter Regelung kein Vollgeschoss waren, sind dadurch grundsätzlich als Vollgeschoss zu bewerten.

Entgegen dem sonst üblichen Rechtsgrundsatz, die zum Zeitpunkt des B-Plan-Beschlusses maßgeblichen Rechtsgrundlagen anzuwenden, erfolgt mit der Vollgeschossregelung der neuen Landesbauordnung eine nachträgliche Änderung der Rechtsgrundlagen und damit eine Verzerrung des ursprünglichen Planinhalts: ein bisher oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässiges Staffelgeschoss wurde dadurch nunmehr unzulässig. Gemäß der Vollgeschoss-Definition der alten LBauO und der festgesetzten Breite der Baufenster in den Baugebieten WA 3, 4 von je 14 m war dort eine dritte Geschossebene zulässig, wenn jeweils eine Staffelung von insgesamt mind. 4,67 m eingehalten war (sog. 2/3-Regelung). Das Baukonzept, das der Planänderung zugrunde liegt, beinhaltet in beiden Baufenstern eine jeweils einseitige Staffelung an der Gebäudelängsseite um 6 m und entspricht insoweit dem ursprünglichen Festsetzungsgehalt. Mit der Festsetzung Teil B Nr. 1.5 des Änderungsplans wird diese Situation nun der geänderten Baurechtssituation angepasst: die Staffelung wird auf der Grundlage des unter Pkt. 1 angeführten Baukonzeptes mit insgesamt 5,5 m festgesetzt. Die Bezugnahme auf die Gebäudelängsseite und das Wort „insgesamt“ dienen dabei der ausdrücklichen Klarstellung, dass eine Staffelung z.B. nur an der Giebelseite dem Festsetzungsgehalt nicht genügt und dass darüber hinaus das 3. Geschoss gegenüber der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses um 5,5 m schmaler sein muss. Dabei kommt es nicht darauf an auf welcher Gebäudelängsseite dieser Fassadenversprung realisiert wird. Sowohl ein beidseitiger wie auch ein einseitiger Versprung genügt der Festsetzung, soweit ein Gesamtmaß des Versatzes („insgesamt“) von mind. 5,5 m erreicht wird. Eine zusätzliche Staffelung an der (den) Giebelseite(n) ist dabei nicht ausgeschlossen.

Die Änderung der Vollgeschossregelung erfolgt unter Beibehaltung der insgesamt zulässigen Bauhöhe (11,0m). Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 ist diese Überlegung nicht relevant, da hier bereits im Plankonzept eine Steildachlösung enthalten war und durch entsprechende Regelungen (Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Oberkante) fixiert wurde.

Die durch Baugrenzen eng geregelten Baufenster bleiben unverändert. Jedoch wird die Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend modifiziert, dass die geplanten Tiefgaragenzufahrten außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (Teil B Nr. 2.2.):

Die Errichtung von Tiefgaragen ist zur Unterbringung des durch die bauliche Nutzung verursachten ruhenden Verkehrs im engen Altstadtbereich gut geeignet. Sie dient auch dem Planungsgrundzug, die

Freiflächen zwischen der Bebauung möglichst baufrei zu halten und einen Ausblick auf die Spitzenhörnbucht bzw. den Peenestrom zu bewahren. Als zweckmäßig erweist sich diese Lösung auch, weil dadurch gleichzeitig die zum Sturmflutschutz notwendige Höhe des Erdgeschossfußbodens ohne zusätzliche uferseitige Vorkehrungen gewährleistet wird (vgl. Teil B Nr. 4). Eine mögliche visuelle Einschränkung der Freifläche und des Ausblicks zwischen den neuen Gebäuden durch (zwei) Tiefgarageneinfahrten ist zudem erheblich geringer, als die im bisherigen Plankonzept verankerte ebenerdigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf Belange des Verkehrs.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplans, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 1. Änderung des B-Plans unberührt.

3.6. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungssatzung für die historische Altstadt von Wolgast entfaltete bisher auch im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 uneingeschränkt ihre Wirkung – unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans. Durch nachrichtl. Übernahme der Gestaltungssatzung i.d.F. der 2. Änderung wurde dies im Teil B des B-Plans klargestellt.

Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung vom 23.04.2008 wurde das B-Plan-Gebiet Nr. 18 aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgegrenzt. Die vorhergehenden Fassungen der Gestaltungssatzung wurden gleichzeitig außer Kraft gesetzt. Die nachrichtliche Übernahme der Gestaltungsvorschriften ist deshalb obsolet geworden. Zur Klarstellung wird diese Übernahme (Teil B Nr. 5.3) deshalb ersatzlos gestrichen.

3.7. Sonstige Hinweise

Entlang der Straße Am Fischmarkt in Höhe der Straßeneinmündungen An der Stadtmauer und Swinkestraße befinden sich die Aufnahmepunkte Nr. 3 bzw. Nr. 45 des Kataster- und Vermessungsamtes. Auf den gesetzlichen Schutz dieser Vermessungspunkte wird hingewiesen.

Genehmigungsfassung



Begründung

zur

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Am Fischmarkt“

der Stadt Wolgast

Landkreis Ostvorpommern

für das Gebiet zwischen dem Peeneufer und der Straße Am Fischmarkt sowie nördlich der ehemaligen Feuerwehr und südlich des ehemaligen Schlachthofgeländes

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

01.07.02

ergänzt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

ausgefertigt am: **27.01.2003**

Wolgast,



Kandell

Bürgermeister

	Inhalt	Seite
1.	Ziel und Zweck der Planung	2
2.	Planungserfordernis, Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen	2
4.	Lage und Situation des Plangebietes	3
5.	Grundzüge der Planung	4
6.	Bauliche und sonstige Nutzung	4
7.	Verkehr	6
8.	Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht	7
9.	Grünordnung	9
10.	Flächenbilanz	10
11.	Immissionsschutz	10
12.	Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung	10
13.	Hochwasserschutz	11
14.	Maßnahmen zur Plandurchführung	11
15.	Prüfung der UVP- Pflicht	12

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge des Stadterneuerungsprozesses im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ strebt die Stadt Wolgast eine Aufwertung der wasserseitigen Stadtkante an. Die bislang gewerblich genutzten Flächen sollen einer offenen Wohnbebauung zugeführt werden, die gleichermaßen die Unterbringung eines kleineren Beherbergungsbetriebes und von gastronomischen Angeboten ermöglicht.

Die Bebauung des Gebietes soll zum Peeneufer hin einen städtebaulichen Abschluss der Altstadt schaffen. Die Struktur des Stadtgrundrisses und der Silhouette mit ihren auf die Peene zulaufenden Fugen soll dabei möglichst bruchlos fortgeführt werden.

Aufgrund der Höhenlage des Baugeländes soll mit dem B-Plan eine ausreichende Sicherung der künftigen Bebauung gegen die bestehende Überflutungsgefährdung bei Hochwasserständen geregelt werden (Bernessungshochwasser 2,15 m üHN).

Mit dem B-Plan Nr. 18 wird das für die Umsetzung dieser Planungsziele erforderliche Bauplanungsrecht hergestellt.

2. Planungserfordernis, Geltungsbereich

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet wurde im Zuge von Ordnungsmaßnahmen der Stadterneuerung beräumt. Im Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes (12/93) wurden Ansätze für eine weitere Entwicklung des Bereiches Am Fischmarkt formuliert. Die in diesem Zusammenhang beabsichtigte Umstrukturierung der vormals gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung und das Fehlen von prägender Bebauung an der Nordostseite des Fischmarktes verlangen die Herstellung von Baurecht entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt. Eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist an der Nordostseite des Fischmarktes nicht mehr möglich. Die Planungsziele bedeuten insoweit eine Neuererschließung von Wohnbauland. Hierfür sind mindestens Zulässigkeitsregelungen über Art und Maß der Nutzung und über die Zuordnung von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Bauflächen erforderlich. Aufgrund der darüber hinaus planungsrechtlich zu sichernden Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes (§§ 81, 89 LWaG M-V) sowie wegen der Lage des Gebietes im Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V) ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans Voraussetzung für eine Umsetzung der Entwicklungsabsichten. (vgl. §§ 30, 125 BauGB)

Das Planungserfordernis ergibt sich weiterhin aus dem Umfang der vorgesehenen Entwicklung, da die Koordination der im Plangebiet potenziell betroffenen Aufgabenbereiche von TöB nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelgebäude im planungsrechtlich bestimmten Innenbereich - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Die Planaufstellung ist darüber hinaus geboten, da der Stadt eine Bauanfrage für ein Teilstück des Geltungsbereiches vorliegt, deren Umsetzung im städtischen Interesse liegt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den Uferbereich des Peenestroms (Spitzenhörnbucht) im Nordosten,
- das ehemalige Schlächthofgelände im Nordwesten,
- die Straße Am Fischmarkt im Südwesten und
- das ehemalige Feuerwehrgebäude im Südosten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97, verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081);

- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),

Der Bebauungsplan Nr. 18. wird nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt aufgestellt (Stand 1. Änderung: Feststellungsbeschluss v. 29.05.02). Die 1. Änderung des FNP ist seit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2000 / 12.03.2001 im Verfahren und bezieht sich u.a. auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18. Ein Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens konnte insbesondere aufgrund von übergeordneten Verkehrsplanungen, die den Geltungsbereich des BP 18 nicht berühren, noch nicht erreicht werden. Nach dem Verfahrensstand der FNP-Änderung ist jedoch erkennbar, dass der B-Plan Nr. 18 aus den künftigen Darstellungen des FNP (1. Änderung) entwickelt sein wird.

Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurde förmlich eingeleitet durch Beschluss der Stadtvertretung vom 04.03.02. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.07.02 gefasst. Die Satzung wurde mit Bescheid der Landrätin Ostvorpommern vom 22.01.2003 genehmigt.

4. Lage und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans stellt eine gewerbliche Brache dar, die im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen der Stadterneuerung (§ 147 BauGB) von den ehemals vorhandenen Gebäuden (Fischgroßvertrieb Wolgast GmbH) beräumt und freigelegt wurde. Derzeit ist die Fläche mit einem Schotter-Mineralgemisch und Rasenbordeinfassung befestigt und wird provisorisch als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die im Nordwesten angrenzende Fläche ist nach Zustand und Nutzung gleichwertig (beräumte Gewerbebrache mit prov. Parkplatznutzung). Die zwischen dem Plangebiet und dem Peeneufer belegenen Flächen sind ungenutzt. Über einigen Bauschuttresten und einzelnen Erdstoffablagerungen hat sich eine Gras- und Krautschicht gebildet. Die sehr flach ausstreichende Uferzone der Peene ist in Höhe der Baugebiete 3, 4 mit einem schmalen Schilfsaum bewachsen. Der übrige Uferbereich ist vegetationsfrei. Der Geltungsbereich des B-Plans ist frei von geschützten Biotopen i.S.d. § 20 LNatG.

Der Geltungsbereich der Planung grenzt unmittelbar an die Anlieger- und Erschließungsstraße Am Fischmarkt, innerhalb derer die Ver- und Entsorgungsmedien verlegt sind (RW, AW, Gas/Niederdruck, Elt/0,4 und 20kV). Im Bereich des Flst. 110 (Flur 18) wird das Plangebiet in SW-NO-Richtung durch eine Regenwasserleitung DN 600 (Stadtgraben) gequert, die als Vorfluter der Entwässerung der gesamten Innenstadt dient und deren Funktion unbeeinträchtigt zu erhalten ist (Berücksichtigung § 81 LWaG M-V). In Höhe der ehem. Stadtmauer befindet sich innerhalb des Plangebietes eine ältere Trafostation der e.dis Nord AG. Gegenüber der Einmündung Swinkestraße neben dem Gebäude Am Fischmarkt 3 befindet sich im Geltungsbereich ein neuerer Kabelverteilerschrank der e.dis.

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Mit natürlich anstehenden Geländehöhen von 1,6 m – 2,0 m (WA1), 1,2 – 1,6 m (WA2), 1,2 m (WA3) bzw. 1,15 – 1,2m üHN (WA4) liegt die Fläche teilweise erheblich unter dem Bemessungshochwasser, das für diesen Bereich mit 2,15 üHN angegeben wird.

Aufgrund der Uferlage sind § 89 LWaG M-V und § 19 LNatG M-V zu beachten. Das allgemeine Bauverbot des § 89 LWaG M-V hat mit Rechtskraft des B-Plans keine Gültigkeit mehr, so dass es diesbezüglich für Bauvorhaben im Plangebiet keiner weiteren Ausnahmeentscheidung der für den Küstenschutz zuständigen Behörde (StAUN Ueckermünde) bedarf. Von dem Bauverbot nach § 19 LNatG M-V wurde mit Bescheid v. 22.05.02 der unt. Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für den Geltungsbereich des B-Plans und unter der Voraussetzung der Bindung an die Festsetzungen der B-Plan-Satzung erteilt. Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen. Der obere Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das Plangebiet liegt im Vorbereich der historischen Stadtgrenze und Stadtbefestigungsanlagen, die jedoch aufgrund der vorgelagerten Schlossinsel in diesem Bereich nur verhalten ausgeprägt waren. Eine für See- und Hafencities klassische Uferzone mit Kaianlage und Stapelraum ist in Wolgast für den Bereich zwischen der Kleinbrückenstraße und den Relikten der Befestigungsanlagen der Stadtmauer nicht überliefert. Die Grundstücksrückseite der auf die Badstubenstraße ausgerichteten Bebauung bildet historisch den nordöstlichen Stadtrand. Dieser war zunächst durch eine Stadtmauer mit einzelnen Wehrtürmen und wahrscheinlich kleineren Schlupftoren gekennzeichnet. Der Stadtrand entwickelte sich nach dem Abbruch der wasserseitigen Befestigungsanlagen zu einer weitgehend geschlossenen Quartiersrandbebauung. Die Bebauung der Ostseite des Fischmarktes durch einen Gerberhof bis um 1700 deutet nachhaltig auf die Lage außerhalb der historischen Stadtgrenzen hin. Das 20. Jh. führte zu einer fast vollständigen Über-

bauung des Bereiches „Am Fischmarkt“, in deren Folge die Beziehung der Stadt zum Wasser weitgehend verloren ging.

Das Plangebiet ist Bestandteil des nach § 2 (1, 5) DSchG M-V geschützten Bodendenkmals „Altstadtkern Wolgast“. (sh. auch Pkt. 14)

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unt. Denkmalbehörde spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des LA f. Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende zufällige Funde bergen und dokumentieren zu können (§ 11 DSchG M-V).

Sollten während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Auf den Umgebungsschutz des Baudenkmals Fischmarkt 5 (ehem. Fabrik mit Speicher – Denkmalliste OVP Nr. 1770) und Badstubenstraße 28 (barockes Hofgebäude zum Fischmarkt / ehem. Töpferei – Denkmalliste OVP Nr. 1733) wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt an der Bundeswasserstraße Peenestrom. Auf die besonderen Rechtsvorschriften der §§ 31, 34 des Bundeswasserstraßengesetzes wird hingewiesen.

5. Grundzüge der Planung

Der Standort wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll eine städtische Wohnbebauung entwickelt werden, die Möglichkeiten für die Unterbringung eines kleineren Beherbergungsbetriebes und die Einrichtung gastronomischer Angebote mit Bezug auf die Wolgaster Altstadt eröffnet.

Die Bebauung wird – abweichend von der Quartierandbebauung der Altstadt – so offen gestaltet, dass die Achsen der Straßenzüge, die auf das Wasser zuführen, baufrei bleiben. Die Höhenentwicklung wird dem historischen Bebauungskontext der Altstadt angepasst. Dabei wird aufgrund der vorgesehenen Einzelstellung von Gebäuden und aufgrund der Lage außerhalb der historischen Stadtgrenzen eine nivellierende Strenge nicht angelegt. Die historische Stadtgrenze soll sich auch künftig mit der Blockkante Badstubenstraße / Am Fischmarkt manifestieren. Eine Bauhöhendominante soll im Bereich des ehemaligen Wehrturmes (nördliches Ende der hist. Stadtmauer) ermöglicht werden, wo auch mit einem Richtungswechsel der Baugrenze / des Straßenraumes und einem Versatz der Baugrenze im Straßenraum und im Stadtgrundriss auf die historische Torsituation eingegangen wird.

Der im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans vom 02.10.95 vorgesehene Uferweg wird Bestandteil der Planung, soweit hierfür Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung

Die Baugebiete 1 bis 4 werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt (WA). Die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit nach § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme der besonderen Festsetzung im Teil B Nr. 1.1., 1.3. (Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, Ausschluss der Kleintierhaltung). Diese Einschränkung der generellen Zulässigkeitsregelungen des § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die bezeichneten Nutzungen sind den planerischen Grundzügen fremd; darüber hinaus sind die Standortbedingungen für derartige Nutzungen ungeeignet. Das Verkehrssystem ist maßgeblich auf die Bedürfnisse der künftigen Wohn- und Aufenthaltsnutzung ausgelegt; Fremdverkehre sollen weitmöglichst vom Gebiet ferngehalten werden und auf dem Hauptverkehrsstraßennetz verbleiben. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind mit den Planungszielen einer stadträumlichen und Nutzungsaufwertung des Fischmarktes unvereinbar. Eine Tankstelle ist darüber hinaus auf eine günstige Verkehrslage und eine möglichst große Verkehrsfrequenz angewiesen und sprengt damit regelmäßig den Rahmen eines einzelnen Wohngebietes. Ein Gartenbaubetrieb bedarf i.d.R. umfangreicher Flächen für Anzucht und Haltung der Pflanzen. Dieser Flächenbedarf steht dem kleinteiligen Grundstücks- und Erschließungsraster der Wolgaster Altstadt entgegen.

Die Kleintierhaltung entspricht nicht der innerstädtischen Siedlungsweise und dem stadtgestalterischen Anspruch an dieser wichtigen Stadtkante und wird aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA 1 wird die Beherbergungsnutzung nach § 1 (6) BauNVO allgemein zugelassen. Damit wird dem Planungsanspruch nach Belebung und Aufwertung des Uferbereiches genügt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird dabei insoweit gewahrt, als dass das Baugebiet im Kontext mit der gesamten Altstadt zu betrachten ist, da die Festlegung der Gebietsabgrenzung bzw. des Geltungsbereiches nach den Gesichtspunkten der Festlegung des Nutzungsmaßes und des Planungsanfordernisses erfolgte und keine Abgrenzung der Nutzungsart innerhalb der Altstadt bedeutet (s.a. städtebaulicher Rahmenplan: WA).

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen als Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich als Traufhöhe und zulässige Oberkante baulicher Anlagen geregelt:

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen überschreitet in den Baugebieten WA 3, WA 4 die allgemeinen Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Festsetzung GRZ 0,55. Die Überschreitung der GRZ um 0,15 ist erforderlich, um bei der vorgegebenen Grundstückssituation der Neubebauung am Übergang zwischen Altstadt und dem Vorstadtbereich „Bauwieck“ ein ausreichendes selbständiges Gewicht zu verleihen, da in diesem Abschnitt die Stadtsilhouette neu geformt wird. Die Überschreitung wird auch begründet mit der innerstädtischen Lage der Baugebiete, die zur Ausprägung urbaner Bauformen regelmäßig durch eine erhöhte Baudichte gekennzeichnet ist. Die Überschreitung der allgemeinen Obergrenzen für die GRZ-Festsetzung wird örtlich ausgeglichen durch die unmittelbar benachbarten Freiräume, die als Grünfläche ‚Entwässerungsgraben‘ und als Wegeführung mit angelagerter Stellplatzfläche festgesetzt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind deshalb nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs sind unter Beachtung der außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Verkehrsflächen ausreichend berücksichtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Überschreitung der allgemeinen GRZ-Obergrenzen nicht zu erwarten. Insbesondere ein ausreichender Kaltluftabfluss bleibt aufgrund der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt.

Die zulässige Höhe der künftigen Bebauung wird im Baugebiet WA 1 so festgesetzt, dass unter Beachtung von Teil B Nr. 4 (Erdgeschossbodenhöhe / Überflutungsgefährdung) bei ca. 0,40 m Sockelhöhe max. zwei Normalgeschosse mit Raumhöhen von ca. 2,5 m errichtet werden können, wobei das Dach dann mit flacher Neigung bis 25° ausgeführt werden muss. Ebenso kann ein Gebäude mit steilerer Dachneigung von max. 40° mit Erdgeschoss und Dachgeschoss ausgeführt werden. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ($Z \leq II$) ermöglicht beide beschriebenen Bauformen.

Im Baugebiet WA 2 soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ($Z = II$ bis III) und damit korrespondierenden Maßen für die zulässige Traufhöhe und Bauoberkante) baurechtlich ermöglicht werden, dass der im historischen Stadtgrundriss bedeutsame Standort (sh. Pkt. 5 / Wehrturm) sich in der Silhouette als Höhendominante abhebt. Die in der Festsetzung implementierte Mindesthöhe ($Z \geq II$) sichert dabei eine Baumasse, die an diesem Standort die tradierte Grenze zwischen Stadt und Außenbereich zu markieren vermag

Unter Beachtung einer Sockelhöhe von mind. 0,6 m über Straßenniveau (sh. Teil B Nr. 4 / Erdgeschossbodenhöhe) können max. drei Normalgeschosse mit Raumhöhen von 2,5 m errichtet werden und im Dachbereich – z.B. in der Form eines Penthouse – eine Nutzung unterhalb der Vollgeschossgrenze ermöglicht werden.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die damit geforderte Baumasse wird eine angemessene stadträumliche Qualität gewährleistet, die für diese Entwicklungsfläche eine moderne Neubebauung einleiten soll. Die Festsetzung der Bauoberkante gestattet zwei Vollgeschosse (Mindestsockelhöhe ca. 0,95 m / Bezugshöhe Straße: 1,25 .. 1,30 üHN – vgl. Teil B Nr. 4).

Aufgrund der erforderlichen Sicherung gegen Hochwasserüberflutung ist eine Geländeaufhöhung der Baugebiete, insbesondere WA 3 und WA 4 um ca. 0,5 – 0,6 m zweckmäßig. Als Bezugshöhe wird aus diesem Grund auf die Straßenbegrenzungslinie der Straße am Fischmarkt verwiesen (Teil B Nr. 1.3). Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen der Regelungsabsicht bzgl. der Bauhöhenfestsetzung wird in Teil B Nr. 1.3. zusätzlich die Definition der Traufhöhe klargestellt. Im Kontext mit der ebenso festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bedeutet dies im Falle der Ausführung von Pultdächern, dass die Traufhöhe am

unteren und die Oberkante des Gebäudes am oberen Dachrand (Durchstoßlinie der Fassadenaußenhaut) zu bestimmen ist.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend den Planungszielen und den beabsichtigten Grundzügen der Planung werden Einzelbauflächen so festgesetzt, dass die Struktur des Stadtgrundrisses und der Silhouette mit ihren auf die Peene zulaufenden Fugen nicht verbaut wird und die Achsen der Straßenzüge, die auf das Wasser hinauslaufen baufrei bleiben. Diese für die Erhaltung bzw. die Sicherung der Beziehung zwischen der Altstadt und dem Wasser wichtigen Zäsuren werden durch Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB (bzw. durch Festsetzung einer Verkehrsberuhigten Fläche sowie einer öff. Grünfläche / Stadtgraben) planungsrechtlich bindend fixiert. Darüber hinaus werden Nebenanlagen, die allgemein außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden könnten, im Geltungsbereich dieses B-Plans ausgeschlossen (§ 23 (5) BauNVO – Teil B Nr. 2). Die Beschränkung der Zulässigkeit dieser Anlagen dient der Sicherung der privaten, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche als zusammenhängender, unverbaubarer Freiraum und unterstützt die bezweckte Einzelstellung der Gebäude.

Es wird die offene Bauweise für die Baugebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Demnach sind Gebäude grundsätzlich mit allseitigem Grenzabstand gem. § 6 LBauO M-V zu errichten. Eine Grenzbebauung durch Doppel- oder Reihenhäuser wird dabei durch das Planungsrecht nicht behindert (Baugebiet 1). Insbesondere in den Baugebieten WA 3, WA 4 wird eine Bebauung in der Form von zwei Reihenhausböcken (mit ca. je 4 – 5 Segmenten) genauso ermöglicht, wie eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 wird die gesamte Grundstückstiefe durch Festsetzung von Baugrenzen ausgeschöpft. Dabei wird durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Teil B Nr. 2.1.) geregelt, ohne die Einhaltung von Abstandsflächen an die im Nordosten bzw. Südwesten benachbarten Grundstücke herangebaut werden darf und die Abstandsfläche zur Südöstlichen Grundstücksgrenze auf bis zu 2 m reduziert werden darf. Diese Regelung zur Bauweise ist insbesondere von Relevanz im Verhältnis zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3; sie sichert die Umsetzbarkeit der Höhenfestsetzungen. Bei den nordöstlich bzw. südwestlich angrenzenden Flächen handelt es sich um Freiflächen (Uferzone bzw. Verkehrsraum / Platz), auf denen eine Abtragung von Abstandsflächen nach § 6 (2) LBauO M-V grundsätzlich zugelassen werden kann. Die Entscheidung hierzu wird also bereits im B-Plan-Verfahren getroffen.

7. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Straße Am Fischmarkt unmittelbar tangiert. Die Straße ist als Anliegerstraße im städtebaulichen Rahmenplan vom 02.10.95 konzipiert. Mit einer Fahrbahnbreite von z.Zt. 4,5 m (Asphalt) und einer Breite des Straßenraums von ca. 10,8 m ist sie ausreichend geeignet, die verkehrliche Erschließung der Baugebiete für die Belange des Fußgänger- und Kfz-Verkehrs zu übernehmen. Eine Sanierung der Straße ist als Erschließungsmaßnahme im Zuge der Stadterneuerung mittelfristig vorgesehen.

Der mit dem städtebaulichen Rahmenplan konzipierte Uferweg wird als Fußgängerbereich / Veloroute festgesetzt, soweit der Geltungsbereich durch die Trassierung berührt ist. Außerhalb des Plangebietes wird der beabsichtigte weitere Verlauf informatorisch und unverbindlich dargestellt.

Im Zuge der Achse der Swinkestraße wird der Uferweg an die Straße Am Fischmarkt angebunden. Eine weitere Anbindung erfolgt etwa in Verlängerung des Verlaufs der historischen Stadtmauer – hier jedoch als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich), die gleichzeitig die Erreichbarkeit einer privaten Stellplatzanlage in einer für senkrecht angebaute Einstellplätze ausreichenden Breite gewährleistet.

Der mit der künftigen baulichen Nutzung entstehende Bedarf nach Pkw-Stellplätzen soll gem. § 48 LBauO M-V weitestmöglich auf den privaten Grundstücksflächen realisiert werden. Hierfür werden Flächen für private Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete festgesetzt.

8. Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen kann an vorhandene Ver- bzw. Entsorgungssysteme angeschlossen werden, die im Zuge der Straße Am Fischmarkt verlegt sind. Dafür sind neue Grundstücksanschlüsse erforderlich.

Abwasserentsorgung:

Für alle Belange der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der Abwassersatzung maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen (PeeWa GmbH) abzustimmen.

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu erschließen.

Die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Straße Am Fischmarkt kann für die Entsorgung des auf den Baugrundstücken anfallenden Schmutzwassers genutzt werden.

Eine öffentliche Regenentwässerung wird in der Straße Am Fischmarkt nicht betrieben und ist derzeit auch nicht vorgesehen. Bei Errichtung einer RW-Kanalisation kann als Anschlusspunkt die öffentliche Kanalisation Swinkestraße / Ecke Am Fischmarkt genutzt werden. Das überschüssige Regenwasser – insbesondere von den öffentlichen Verkehrsflächen – soll über die RW-Kanalisation via Stadtgraben in die Peene eingeleitet werden. Auf die erforderliche Zustimmung der unt. Wasserbehörde und das Abstimmungsgebot mit der PeeWa GmbH wird hingewiesen.

Der Bereich des Stadtgrabens wird als öffentliche Grünfläche für die Zweckbestimmung ‚Entwässerungsgraben‘ festgesetzt. Die Verrohrung soll dabei auf einem ca. 50 m langen Abschnitt zurückgebaut und zum offenen Gerinne umgestaltet werden (Teil B Nr. 3). Der nach § 81 LWaG M-V einzuhaltende Uferbereich wird dabei beidseitig gesichert.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserentnahme erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

In der Straße Am Fischmarkt befindet sich im Abschnitt zwischen den Einmündungen Swinkestraße und Bleichstraße derzeit keine TW-Leitung. TW-Leitungen verlaufen von der Swinkestraße über die Straße Am Fischmarkt in Richtung Kleinbrückenstraße bzw. liegen in der Straße An der Stadtmauer, der Wasserstraße und der Bleichstraße und enden jwls. an der Einmündung in die Straße Am Fischmarkt. Für eine ausreichende TW-Versorgung des Plangebietes ist die Herstellung einer Ringverbindung zwischen Wasser- und Swinkestraße erforderlich.

Die Löschwasserbereitstellung wird durch Entnahme aus der Peene gewährleistet. Die Stadt Wolgast verfügt über eine Löschwasserentnahmestelle am nördlichen Ende des befestigten Ufers am Fischmarkt (etwa Höhe Am Fischmarkt HNr. 2). Das Plangebiet liegt vollständig im 300-m-Einzugsbereich dieser Entnahmestelle. Eine weitere Löschwasserentnahmestelle ist vorgesehen am Peeneufer in der Flucht der Wasserstraße (Nordecke Flst. 113 – ehem. Schlachthofgelände). Der 300-m-Einzugsbereich dieser geplanten Löschwasserentnahmestelle überstreicht das Plangebiet ebenfalls vollständig. Die Löschwasser-versorgung im Plangebiet ist damit ausreichend gesichert.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG (Bekanntmachung d. Neufassung v. 12.11.96 -BGBl. I S. 1695 -, zul. geändert durch Art. 18 des Gesetzes v. 09.01.2001 - BGBl. I S. 2331-), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVObI. S. 669), zul. geändert durch Gesetz v. 22.11.2001 (GVObI. S. 438) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAWS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim STAUN Ueckermünde zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeithalber mit der Wasserbehörde des Kreises OVP abzustimmen.

Energie / Straßenbeleuchtung:

Die Gas und EIT-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet. Vor Bau-
maßnahmen sind Zustimmungen von den Versorgungsträgern einzuholen.

Für das Plangebiet ist eine Energieversorgung mit Erdgas möglich. Dies kann in ausreichender Menge
aus dem vorhandenem Niederdrucknetz im Zuge der Straße Am Fischmarkt gewährleistet werden. Die
Gas-Leitungstrasse nach DIN 1998 ist im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

Die Einordnung der Kabel zur Stromversorgung des Gebietes erfolgt gem. DIN 1998 im öffentlichen Bau-
raum. Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzu-
halten.

Ein Kabelverteilerschrank (ca. 1,1 x 0,5 m²) befindet sich auf der als Fußgängerbereich festgesetzten Flä-
che gegenüber der Einmündung Swinkestraße.

Für die bestehende Trafostation wird aus stadtgestalterischen Gründen ein Ersatz durch eine zeitgemäße,
kleinere Anlage angestrebt, die jedoch wieder am bisherigen Standort eingerichtet werden kann, so dass
keine Kabelumverlegungen erforderlich werden. Die Kosten für diese Baumaßnahme sind gem. AVB EIT
vom Verursacher zu tragen. Für den Ersatz der Trafostation Am Fischmarkt durch eine Kompaktstation
und deren Netzeinbindung entstehen Kosten in Höhe von ca. 35 T€ (netto): Entsprechend Konzessions-
vertrag sind davon 50% durch die Stadt Wolgast zu tragen.

Die Straßenbeleuchtung ist Bestandteil der Verkehrssicherungspflicht. Sie ist am Standart der DIN 5044
auszurichten.

Abfallwirtschaft, Altlastenverdacht

Für die bebauten bzw. künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfall-
entsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises OVP (Satzung v. 06.11.2000).

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich so-
wohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Ab-
fallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG
vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der geltenden Ab-
fallsatzung zu entsorgen.

Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu besei-
tigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bau-
schuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch
das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Be-
seitigungsnachweise (NachwV).

Ein Altlastenverdacht ist für die Fläche nicht bekannt und aufgrund der erfolgten Beräumung der Flächen
auch nicht zu erwarten. Werden bei Bauarbeiten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen
des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesit-
zer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2, 3, 11 KrW/AbfG v.
27.09.94 (BGBl. I S. 2705), zül. Geändert durch Art. 57 der VO v. 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785) verpflichtet.
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 dieses Gesetzes.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 BBodSchG v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) ergebenden Rechtspflich-
ten für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur Vermeidung von
Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wo-
chen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-
maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 8 Monate vor Baubeginn Beginn und
Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

9. Grünordnung

Das Plangebiet ist weitgehend vegetationsfrei. Geschützte Biotop gem. § 20 LNatG M-V werden von der Planung nicht berührt. Der als geschütztes Biotop anzusprechende Uferrohrichbestand in Höhe der Baugebiete WA 3 und WA 4 außerhalb des Plangeltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. (vgl. Pkt. 4)

Für die Planung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme nach § 19 (3) Nr. 4 LNatG M-V von dem allgemeinen Bauverbot im Gewässerschutzstreifen beantragt. Der Ausnahmeantrag wird begründet mit der prägenden städtebaulichen Bedeutung der geplanten Bebauung für die Stadtgestalt (Lage im Sanierungsgebiet „Wolgast Altstadt“) und die diesbezüglich festgelegten allgemeinen Sanierungsziele gem. § 142 BauGB (Ausprägung einer attraktiven Stadtkante zum Wasser hin). Das Gebiet war bislang mit gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen bebaut (Fischgroßvertrieb Wolgast GmbH, Schlachthof). Die Sanierungsziele (s.o.) für diese Fläche beinhalten jedoch eine Umstrukturierung (Wohnnutzung, Uferweg). Im Zuge der Stadterneuerung wurden als Ordnungsmaßnahmen die für die beabsichtigte Entwicklung erforderlichen Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen bereits als Vorarbeiten durchgeführt.

Grünflächen

Der Bereich des Stadtgrabens wird als öffentliche Grünfläche für die Zweckbestimmung ‚Entwässerungsgraben‘ festgesetzt. Die Verrohrung soll dabei auf einem ca. 50 m langen Abschnitt zurückgebaut und zum offenen Gerinne umgestaltet werden (Teil B Nr. 3). An der Südseite des Grabens ist danach eine Bepflanzung vorgesehen. Der Graben dient maßgeblich der Regenentwässerung der gesamten Wolgaster Innenstadt. Die grünordnerischen Belange treten insoweit hinter der Sicherung der Entwässerungsfunktion zurück.

Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich und Ersatz:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 8a BNatSchG i.V.m. § 14 LNatG M-V ist damit die Verpflichtung verbunden, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Vorentwurfsplanung ein Grünordnungsplan nach § 13 (1) LNatG M-V erarbeitet (03/2002 - Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel, Rostock). Die dort aus landschaftsplanerischer Sicht empfohlenen Festsetzungen zur Grünordnung wurden mit einer Ausnahme in den B-Plan übernommen. Dem Festsetzungsvorschlag „Anpflanzgebot für Laubgehölze auf mind 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen und Anpflanzgebot für einen Laub- oder Obstbaum je 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen“ wird dabei nicht gefolgt. In der Abwägung zwischen den Belangen der historischen Stadtentwicklung und der Erhaltung der Stadtgestalt und den Belangen der Grünordnung werden die vorgeschlagenen Anpflanzgebote zurückgestellt, da die Plangebietsfläche eine hist. Vorzone der Stadtbefestigung zum Wasser hin darstellt, die notwendigerweise ohne Gehölzbewuchs war. Ein Durchsatz der Flächen, insbesondere mit Bäumen, entspräche stadtgestalterisch nicht der diesen Uferbereich prägenden Stadtlandschaft einer mittelalterlichen Anlage. Das angeregte Anpflanzgebot auf privaten Flächen wäre darüber hinaus in der Praxis auch schwer durchsetzbar, da eine rechtlich bindende, nachhaltige Sicherung der Anpflanzgebote (nach ihrer Herstellung) nicht gegeben ist. Darüber hinaus sind die Baugrundstücksflächen, die voraussehbar baufrei bleiben und auch nicht für Stellplätze o.ä. Befestigungen genutzt werden so gering, dass bei einem Anpflanzgebot i.d.R. mit Konflikten zu Hochbauten oder anderen Flächennutzungen zu rechnen ist, die ebenfalls seine Durchsetzung in Frage stellen würden. Aus Gründen der Sicherung eines ausreichenden Eingriffsausgleichs ist das Pflanzgebot zudem nicht erforderlich.

Der Eingriffsausgleich wird innerhalb des Plangebietes und auf einer von der Stadt Wolgast bereitgestellten Fläche nördlich des Weidehofes (Gem. Wolgast, Flur 4, Flst. 4) gewährleistet.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches ist die Herstellung eines freien Gerinnes im Zuge des Stadtgrabens mit einer teilweisen Bepflanzung dieser Fläche (sh. Teil B Nr. 3.1) vorgesehen. Die Entrohrungsmaßnahme erstreckt sich zweckmäßigerweise über die Geltungsbereichsgrenze hinaus bis zur Uferkante.

Auf einer Teilfläche des benannten Flurstückes 4 der Flur 4 der Gemarkung Wolgast werden auf einer Fläche von 1.150 m² heimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt. Zum Schutz der Anpflanzung ist ein Wildzaun vorzusehen. Auf dem Grundstück sind bereits weitere Anpflanzungen als Ausgleich für Eingriffe des B-Planes Nr. 9 vorgesehen, die durch die o.g. Maßnahmen ergänzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme einschließlich der Duldungspflicht von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Anpflanzungen ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Grundbuch zu sichern (vgl. § 1a (3) BauGB). Eine notarielle Eintragungsbewilligung wurde der UNB mit Schr. v. 23.04.02 übergeben.

10. Flächenbilanz

Nr.	Titel		m ²	gesamt m ²
1.	Wohnbauflächen	WA 1	1.765,35	4.057,34
2.		WA 2	728,90	
3.		WA 3	774,99	
4.		WA 4	788,10	
5.	Verkehrsflächen	verkehrsberuhigter Bereich	434,73	724,50
6.		Fußweg / Veloroute	289,77	
7.	Grünflächen	Entwässerungsgraben (öff.)	524,34	524,34
8.	Gesamtfläche Geltungsbereich			5.306,18

Städtebauliche Kenndaten:

Baugebiet	Fläche des Bau- grundstücks (m ²)	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Brutto- geschossfläche (ca. m ²)	ca. WE
WA 1	1.765,35	0,4	*) ≤ II	1.412	****) 10 WE
WA 2	728,90	0,4	***) II – III	873	4 WE
WA 3	774,99	0,55	****) = II	1.073	5 - 9 WE
WA 4	788,10	0,55	****) = II	1.042	5 - 9 WE
Gesamt	4.057,34			4.400	****) 32 WE

*) DG-Ausbau oberhalb des 1.OG aufgrund der Festsetzungen TH, OK nicht möglich

***) DG-Ausbau oberhalb des 2. OG unterhalb der Vollgeschossgrenze (§ 6 LBauO M-V) möglich

****) DG-Ausbau oberhalb des 1. OG unterhalb der Vollgeschossgrenze (§ 6 LBauO M-V) möglich

*****) WE-Zahl nicht relevant; aufgrund vorliegendem Bauantrag wird ein Pensionsgebäude mit 48 Betten errichtet

11. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG ist festzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich des Plangebiets nicht zu erwarten sind.

12. Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung,

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Wolgast“ vom 29. 06.1992. Bauvorhaben, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken, die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten sowie die Teilung von Grundstücken bedürfen der Sanierungsgenehmigung der Stadt Wolgast (§ 144 BauGB).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Wolgast vom 18.05.1992 (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten). Auf das Genehmigungsbedürfnis nach (§ 172 (1) BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt von Wolgast i.d.F. der 2. Änderung vom 19.06.00.

13. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Überflutungsgefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser ist mit 2,15 m über HN ausgewiesen (ca. 0,15 – 0,95 m über Gelände).

Beim Land M-V als Verantwortlichem für den Küstenschutz (§ 83 (1) LWaG M-V) liegen derzeit keine Konzepte oder Planungen zum Bau von Hochwasserschutzanlagen für diesen Bereich vor. Durch geeignete Maßnahmen ist deshalb zumindest gebietsbezogen ein ausreichender Hochwasserschutz zu gewährleisten. Dazu werden die Baugebiete im Geltungsbereich des B-Plans nach § 9 (5) BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (sh. Teil A der Satzung).

In Teil B Nr. 4 wird zum Hochwasserschutz festgesetzt, dass die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 2,20 m üHN betragen muss. Dies entspricht ca. 0,40 m über nat. Gelände im WA 1 bzw. ca. 0,9–1,0 m über nat. Gelände im WA 3, 4. Als Ausnahme können dabei geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Die Stadt kommt mit der Festsetzung Teil B Nr. 4 ihrer Vorsorgepflicht nach und gewährleistet die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (5) BauGB. Die Festsetzung (Erdgeschossbodenhöhe) sichert dabei einen Mindestschutz, der durch weitere Maßnahmen des individuellen (privaten) Objektschutzes und bzgl. des Freigeländes ergänzungsbedürftig ist: Geländeaufhöhungen, Uferschutzmauer. Zur Sicherung einer nachhaltigen Effizienz und ansprechenden gestalterischen Qualität der vg. Maßnahmen kommt der Stadt hierbei im Zuge der Erschließung der Baugebiete eine koordinierende Rolle zu.

Aufgrund dieser Festsetzung ist insbesondere im Bereich der Baugebiete WA 3 und WA 4 eine Aufschüttung des derzeit anstehenden Geländes und in allen vier Baugebieten ein genereller Verzicht auf Unterkerlungen zweckmäßig. Als weitere Maßnahme kommt neben der Geländeaufhöhung die Errichtung von Ufermauern in Betracht. Bei der Geländeaufschüttung ist darauf zu achten, dass das modellierte Gelände möglichst flach zum Ufer ausstreicht um im Hochwasserfall die Kraft der auflaufenden Welle zu mildern. Bei der Errichtung von Ufermauern ist auf einen ausreichenden Höhenanschluss an des natürlich anstehende Gelände zu achten.

Als objektbezogene Maßnahmen kommen wasserundurchlässiges Mauerwerk im Sockelbereich und geeignete Verschlussmöglichkeiten der EG-Türöffnungen in Frage.

Durch die beabsichtigte Öffnung des derzeit verrohrten Vorfluters (Stadtgraben) dürfen keine zusätzlichen Hochwassergefährdungen entstehen (z.B. Überflutungen infolge von Einströmen in den Graben und Austritt in den Straßenbereich). Notwendigenfalls sind auch hier geeignete Sicherungsmaßnahmen (z.B. Ufermauer) zu ergreifen.

14. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Im Plangebiet muss mit sehr ungünstigen Baugrundbedingungen gerechnet werden. Unter etwa 2 – 3 m mächtigen Aufschüttungen werden Wechsellagerungen zwischen holozän umlagerten, meist humosen Sanden und organischen Böden (Torf u.ä.) erwartet. Der normal tragfähige Baugrund (pleistozäner Sand, Geschiebemergel) wurde in einigen Aufschlüssen erst in 4 und 7 m Tiefe angetroffen. Für geplante Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst-, sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Das Plangebiet ist nach Auskunft des Landesamtes für Katastrophenschutz – Munitionsbergungsdienst - nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Einzelne Munitionsfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

An der Einmündung der Wasserstraße in die Straße Am Fischmarkt befindet sich ein Aufnahmepunkt des Kataster- und Vermessungsamtes mit mehreren Sicherungspunkten im Umfeld. Eine Lageänderung oder Entfernung ist nur den Vermessungsstellen erlaubt. Sollte eine Gefährdung des Aufnahmepunktes oder

seiner Sicherungspunkte zu besorgen sein, ist dies dem Kataster- und Vermessungsamt mind. 2 Monate vor Maßnahmebeginn mitzuteilen (Kataster- und Vermessungsgesetz M-V).

Im Zuge der Baumaßnahmen sind der Umgebungsschutz der Baudenkmale Am Fischmarkt 5 und Badstubenstraße 28 (Hofgebäude am Fischmarkt) sowie bei den Erdarbeiten die Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten (sh. Pkt. 4).

Erdarbeiten unterhalb von NN mit Ausnahme von Bohrpfahlgründungen von der Oberkante des vorhandenen Geländes dürfen nur ausgeführt werden, wenn vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Wolgast“ sichergestellt ist. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs / der Bauherr (§ 6 (5) DSchG M-V). Die bereits bei früheren Erdarbeiten erfolgten Prospektionen der oberflächennahen Schichten im Plangebiet begründen, dass zumindest bis in eine Tiefe von NN keine Funde zu erwarten sind. Aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Zusammenhänge muss jedoch in größeren Tiefen mit Funden v.a. slawischer Siedlungszeugnisse gerechnet werden. Die nachrichtlich aufgrund von § 7 (5) DSchG M-V übernommene Festsetzung (Teil B Nr. 5.4.) berücksichtigt die Belange der Bodendenkmalpflege. Eine Beratung zu Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalfunden bei der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) oder beim LA f. Bodendenkmalpflege wird empfohlen. Auf die Verpflichtung zur rechtzeitigen Unterrichtung der UDB über die ggf. in Aussicht genommenen Maßnahmen wird hingewiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bundeswasserstraße Peenestrom dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Bundeswasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsfahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen (§§ 31, 34 WaStrG).

15. Prüfung der UVP-Pflicht

Aufgrund von § 3a des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ... vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), ist für B-Pläne, deren Aufstellungsverfahren nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist, festzustellen inwieweit nach §§ 3b bis 3f eine UVP-Pflicht besteht.

Aufgrund des o.g. Gesetzes wurde deshalb eine Prüfung vorgenommen, um festzustellen, ob für die Planung eine UVP durchgeführt werden muss. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine generelle UVP-Pflicht nach § 3b UVPG aufgrund der Unterschreitung der dort genannten Größenwerte (Anl. 1, Nr. 18.7.1) nicht besteht. Die Planung begründet nach § 3c UVPG auch keine Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da der Prüfwert (> 20.000 m² zul. Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO) nicht überschritten ist (Anl. 1 Nr. 18.7.2. zum UVPG).

Eine UVP-Pflicht wird durch die Planung bzw. in ihrer Folge deshalb nicht begründet.