

**Erklärung der Stadt Wolgast  
nach § 10 (4) BauGB  
für den Bebauungsplan Nr. 22  
„Wohnpark Wilhelmstraße“**

Gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), ist dem Bebauungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Anlass für die Planaufstellung ist die gleichbleibende Nachfrage nach zentrennahen und zugleich ruhig gelegenen Grundstücken zu moderaten Erwerbskosten. Die Stadt Wolgast ist als Mittelzentrum eingestuft und hat damit wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung auszuüben.

Die von der Stadt Wolgast in den letzten Jahren für Wohngebiete aufgestellten Bebauungspläne sind weitestgehend umgesetzt, so dass nur noch wenige Baugrundstücke verfügbar sind.

Daher hat die Stadtvertretung Wolgast am 20.04.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 für den „Wohnpark Wilhelmstraße“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich an den historischen Stadtkern angrenzend. Es wird im Süden durch die Wilhelmstraße, im Südosten durch die Bebauung an der Bleichstraße, im Nordosten durch den Schwarzen Weg und die Straße „Am Fischmarkt“, im Nordwesten durch Gräben und Grünflächen und im Osten durch eine entsiegelte Brachfläche begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,83 ha und schließt folgende Grundstücke ein:

Gemarkung	Wolgast
Flur	8
Flurstücke	23/2, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33/1, 34/1, 34/2, 34/3, 35/1, 36, 37, 38 und 39
Flur	18
Flurstücke	105/2, 105/4, 105/5, 105/6, 106 und 107

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung, wirksam seit 14.01.2011, ist das Bebauungsplangebiet Nr. 22 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 22 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung entwickelt.

Entsprechend der Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung und erster Gestaltungsvorstellungen werden maximal 87 Wohneinheiten prognostiziert. Die Stadt Wolgast möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 22 eine Angebotsplanung mit Ansiedlungsmöglichkeiten für verschiedenste Bevölkerungsgruppen vorlegen.

Es werden Grundstücke ausgewiesen für:

- Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser,
- Mehrfamilienhäuser für die Ansiedlung von Familien mit Kindern bzw. für generationsverbundenes Wohnen,
- Anlagen von altersgerechten barrierefreien Wohngebäuden für ältere Menschen,
- Wohnhäuser mit integrierten gewerblichen Unterlagerungen u. a.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seiner abschließenden Stellungnahme vom 09.12.2010 dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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. 22 durch den Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches fortzuführen.

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

- Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

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

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden und Grundwasser/ Hochwasserschutz, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Bodendenkmale, Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ein vollständiger Verlust von Biotopen zu erwarten ist, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.  
In der Gesamtheit werden die Kompensationsmaßnahmen nur anteilig (22 %) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen können. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von **29 074 KfÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).  
Dieser Kompensationsbedarf kann im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form von Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.  
Da im Stadtgebiet derzeit keine adäquaten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises VG ein vollständiger Ersatz durch Maßnahmen im Bereich des Flurstückes 24 der Flur 1 in der Gemarkung Karrin-Mittelhof erbracht.  
Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Umwandlung von Intensivackerland in strukturreiches Extensivgrünland mit Anlage von Gehölzinseln, die dauerhafte naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Standorte und die Anlage einer Feldhecke.
- Der Verlust von Einzelbaumbeständen ist im Geltungsbereich des Plangebietes kompensierbar. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.
- Aufgrund der Nähe des Planvorhabens zum EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401 wurde die Durchführung einer FFH- Vorprüfung erforderlich. Maßgebliches Kriterium der Verträglichkeit waren die für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes. Die FFH- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die für das Vogelschutzgebiet durch das Vorhaben zu erwartenden anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf Strukturen und Prozesse sowie die Erhaltungsziele, die das Schutzgebiet kennzeichnen, keine maßgebenden Auswirkungen haben. Somit kann von einer Geringfügigkeit der Gebietsbeeinträchtigung und Beeinflussung geschützter Arten ausgegangen werden.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.  
Der nördliche Teil des Plangebietes ist jedoch als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Zweckbestimmung dient der Erhaltung des Schilfröhrichtbestandes.

- Bei den faunistischen Bestandserfassungen und Nachkartierungen in den Wintermonaten konnten Winter- und Sommerquartiere in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand ausgeschlossen werden. Als Brutplatz in Betracht kommende Höhlungen in den Bäumen konnten nicht nachgewiesen werden. Damit ist für die Fledermauspopulationen keine artenschutzrechtliche Problematik gegeben.  
Die Vegetationsflächen des Plangebietes bieten potentielle Brut- und Nistplätze für besonders geschützte Vogelarten, wie den Haussperling, Bachstelze und Rotschwänzchen. Um Verluste der Nist- und Brutplätze zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen, wie zeitliche Vorgaben zur Rodungen von Gehölzen und Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter, festzulegen.

Die Stadt Wolgast hat das Verfahren entsprechend der Vorschriften durchgeführt. Dies betrifft sowohl die inhaltliche Auseinandersetzung als auch die formellen verfahrenstechnischen Aspekte.

Die öffentliche Auslage der Planunterlagen erfolgte unter Einhaltung der Fristen und Bekanntmachungsvorschriften.

Alle Planbestandteile und die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung Wolgast einer Prüfung und Abwägung unterzogen. Dabei wurden in das Abwägungsmaterial alle relevanten Belange, auch die Ermittlung möglicher negativer Folgen der Planung, eingestellt. Die Bedeutung der relevanten betroffenen Belange wurde gewichtet und am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausgerichtet.

Bedenken zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsergebnisse stellen einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen her.

Wolgast, 30.01.14

  
Kretschmer  
1. stellv. Bürgermeisterin