

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER STADT WOLGAST

über die

**Klarstellungssatzung mit Ergänzungen
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil PRITZIER
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB**



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 18.07.2016 - 18.08.2016

ENTWURFSFASSUNG VON 04-2016

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3 - 4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Übergeordnete Planungen	5 - 6
4. Inhalt der Planung	7 - 17
4.1 Geltungsbereich	7
4.2 Planzeichnung (Teil A)	8 - 10
4.3 Textliche Festsetzungen (Teil B) und Nachrichtliche Hinweise	11 - 17
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	18 - 19
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19

1. Begründung der Planaufstellung

Der Ortsteil Pritzier ist im seit 2001 wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohendorf als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitpläne wurden für den Ortsteil Pritzier nicht erstellt.

In den letzten Jahren ist eine Verdichtung des Bebauungsgefüges zu verzeichnen, so dass nunmehr auf den innerörtlichen Grundstücken keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Pritzier bietet daher gegenwärtig kaum noch Möglichkeiten, sich städtebaulich und einwohnermäßig zu entwickeln.

Da immer wieder Bauanfragen eingehen, hat die Stadt dies zum Anlass genommen, die aktuelle Bebauungsstruktur einer Bestandsaufnahme zu unterziehen und Möglichkeiten für eine kleinteilige Neuausweisung von Ergänzungsflächen zu schaffen.

Der wirksame Teilflächennutzungsplan fungiert nur als vorbereitender Bauleitplan und entfaltet kein Baurecht für die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung.

Hierzu bedarf es zunächst der Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB.

Die Stadtvertretung Wolgast hat daher am 16.11.2015 die Aufstellung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier beschlossen.

Mit dieser Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung und Abrundung der Ortstruktur geschaffen.

Mit der Aufstellung der Satzung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung und Abrundung der Ortstruktur;
- Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich (Klarstellung);
- Aufnahme einzelner Ergänzungsflächen zur Abrundung des Ortsbildes; Damit werden zeitnah Angebote für Ansiedlungswillige bereitgestellt. Der vorliegende Entwurf ermöglicht die Bebauung mit zusätzlich rd. 9 Wohngebäuden.
- Schaffung eines Planungsinstrumentes zur Erleichterung der behördlichen Beurteilung von Bauvorhaben sowie als rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren.

Nach Rechtskraft der Satzung besteht dann für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke auf der Grundlage der in der Satzung getroffenen Regelungen die Möglichkeit der Bauantragstellung nach § 34 BauGB.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier der Stadt Wolgast:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Die Satzung wird aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohendorf entwickelt.

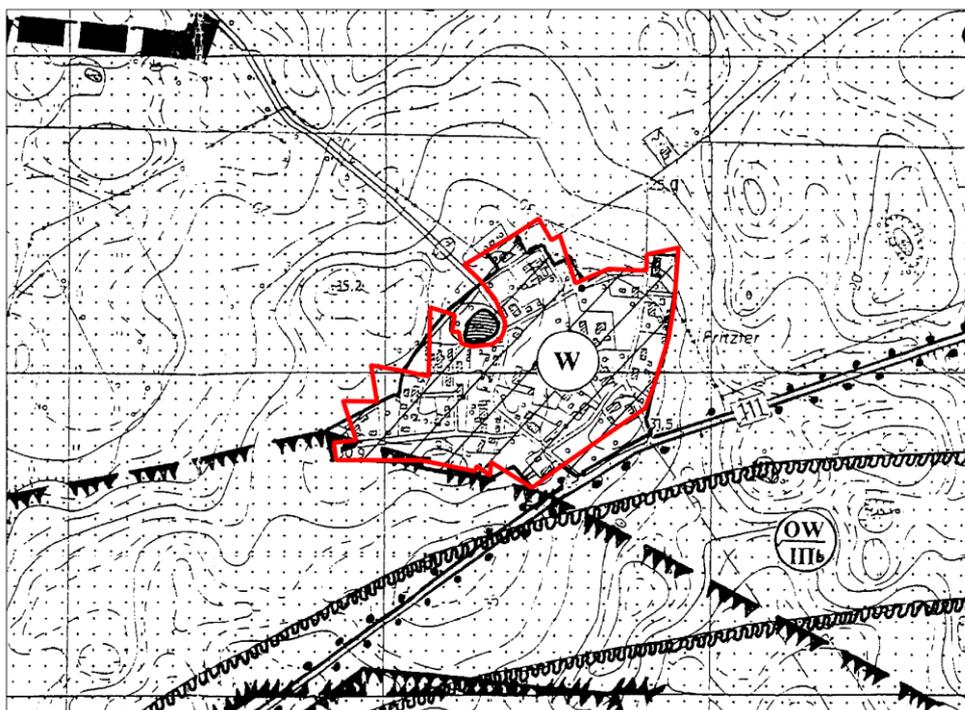
Es werden bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Grundstücke als Satzungsgebiet festgelegt. Nur flächenmäßig untergeordnet sind Abweichungen von der Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes zu verzeichnen.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die Ergänzungsflächen sind gegenüber den Klarstellungsflächen flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden daher durch die Satzung nicht berührt.

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend ein Auszug aus der Planzeichnung aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Pritzler mit schematischer Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Klarstellungsatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzler (in Rot) dargestellt.



Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele 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 Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Stadt Wolgast zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt unter Beachtung der Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“ (Pkt 4.1.(1) RREP VP)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen.“ (Pkt 4.1.(4) RREP VP)

„Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.“ (Pkt 4.1.(7) RREP VP)

- Das Stadtgebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.
- Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet Trinkwasser.
Der Ortsteil Pritzier befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Pritzier.
„In Vorranggebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen.“ (Pkt. 5.5.1.(1) RREP VP)
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Geltungsbereich

Die Stadt Wolgast gehört zum Amt „Am Peenestrom“. Amtsangehörig sind die Städte Wolgast und Lassen sowie die Gemeinden Buggenhagen, Krummin, Lütow, Sauzin und Zemitz.

Bis 2011 war die Gemeinde Hohendorf mit den Ortsteilen Hohendorf, Pritzier, Schalense und Zarnitz eine eigenständige Gemeinde. Das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf gehört ab 2012 zur Stadt Wolgast.

Der Ortsteil Pritzier befindet sich rd. 3 km südwestlich der Stadt Wolgast. Er wird im Süden durch die Bundesstraße 111 begrenzt. Pritzier ist ein früheres Domänenendorf, welches erstmals 1417 urkundlich erwähnt wurde. Die dörfliche Bebauung erstreckt sich beidseitig der Landesstraße 26, die innerörtlich als Dorfstraße bezeichnet ist. Dominierende Gebäude sind die ehemalige Schule in der Dorfstr. Nr. 3/4 und der Speicher am Dorfplatz. Die dörfliche Bebauung wird überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Neue Wohngebäude sind nach der Wende insbesondere am Kurzen Weg entstanden. Derzeit hat der Ortsteil Pritzier 166 Einwohner.

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier werden folgende Grundstücke einbezogen:

Stadt	Wolgast
Ortsteil	Pritzier
Gemarkung	Pritzier
Flur	5
Flurstücke	9 - 13 teilw., 15 teilw., 25 teilw., 27- 30 teilw., 35-44, 46-74, 75 teilw., 76-87, 88- 92 teilw., 97 teilw., 98 teilw., 99, 100, 101, 104, 105 teilw., 106-111, 116 teilw., 117 teilw., 118 - 127, 129 und 130

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rd. 11,65 ha.

Der Ortsteil Pritzier ist an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angebunden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung werden die Träger der Ver- und Entsorgung zum Stand der Erschließung abgefragt und die örtliche Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung gehört.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Um rechtssichere Regelungen treffen zu können, wurden als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) die vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald bereitgestellten Katasterdaten mit Stand 12-2015 verwendet.

Die Planzeichnung (Teil A) wurde im Maßstab 1 : 2.000 angelegt.

Die Katasterunterlagen geben den tatsächlichen Gebäudebestand nicht vollständig wieder.

Die nicht in den Katasterunterlagen enthaltenen, jedoch für die städtebauliche Beurteilung relevanten Gebäudebestände, wurden anhand von Luftaufnahmen und Ortsbegehungen ergänzt.

Zur Unterscheidung vom katasterlich vermessenen Bestand wurden die nachträglich eingetragenen Gebäude entsprechend Erläuterung in der Zeichenerklärung grau unterlegt.

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer dicken gestrichelten Abgrenzungslinie mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV gekennzeichnet.

Wo nur Teilflächen von Grundstücken einbezogen wurden, erfolgte eine Vermaßung.

- Klarstellungsflächen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Als Klarstellungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für behördliche Beurteilungen schafft.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand, der Abgrenzung der Hofflächen und der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke.

Wo dies zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit notwendig ist, erfolgten Vermaßungen.

- Ergänzungsflächen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Über die Klarstellungsflächen hinaus sollen die drei nachfolgend aufgeführten Bereiche als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Diese Flächen sind mit einer Flächenschraffur gekennzeichnet.

Dabei handelt es sich um einzelne Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sind, d. h. den angrenzenden Innenbereichsflächen können Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche als erforderliche Zulässigkeitsmerkmale für die Ergänzungsflächen entnommen werden.

Entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) I. 1. und 2. unterstreichen dies.

Die drei Bereiche liegen an öffentlichen Wegen und die Erschließung kann durch Erweiterung der vorhandenen Ortsnetze gesichert werden.

Für diese vormals zum Außenbereich gehörenden Grundstücke wird somit durch Einbeziehung in den Innenbereich mit Rechtskraft der Satzung Baurecht geschaffen.

Ergänzungsfläche Nr. 1

- Östlich der Landesstraße 26 und südöstlich des Schalenser Weges
Gemarkung Pritzier, Flur 5, Teilflächen der Flurstücke 90 und 91

Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 2.965 m².

Die Bebauungstiefe wurde entsprechend der auf den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken vorhandenen Bebauungsstrukturen angepasst. Die Bebauungstiefe des Flurstückes 91 wird mit 30 m, in rechtem Winkel zum Schalenser Weg gemessen, festgelegt.

Die Bebauungstiefe des Flurstückes 90 ergibt sich durch Verbindung des Grenzpunktes der südwestlichen Grenze des Flurstückes 89 mit der für Flurstück 91 festgesetzten Bautiefe.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung könnten auf Flurstück 90 ein Wohngebäude und auf Flurstück 91 (Grundstücksbreite rd. 60 m) bis zu zwei Wohngebäude errichtet werden.

Kapazität: 3 Wohneinheiten

Ergänzungsfläche Nr. 2

- östlich der Landesstraße 26 und nördlich der Dorfstraße
Gemarkung Pritzier, Flur 5, Teilfläche aus Flurstück 9

Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 1.649 m².

Die Bebauungstiefe wird mit 40 m, in rechtem Winkel zur Dorfstraße gemessen, festgelegt.

Die Bebauungstiefe wurde entsprechend der, auf nördlich der Dorfstraße und östlich der Ergänzungsfläche, vorherrschenden Bebauung gewählt.

Die einbezogenen Grundstücksflächen ermöglichen die Bebauung mit bis zu zwei Einzelhäusern oder einem Doppelhaus.

Kapazität: 2 Wohneinheiten

Ergänzungsfläche Nr. 3

- westlich der Landesstraße 26 und südlich des Seitenweges
Gemarkung Pritzier, Flur 5, Teilflächen der Flurstücke 97 und 98

Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 2.412 m².

Die Bebauungstiefe wird mit 25 m, in rechtem Winkel zum Seitenweg gemessen, festgelegt. Sie orientiert sich an der östlich der Ergänzungsfläche angrenzenden Bebauungsstruktur.

Auf Flurstück 98 könnte ein Wohngebäude errichtet werden. Für Flurstück 97 (Grundstücksbreite rd. 60 m) wäre eine Teilung und Bebauung mit zwei Wohngebäuden denkbar.

Kapazität: 3 Wohneinheiten

Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Mit der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier wird die Möglichkeit eröffnet, auf den drei ausgewiesenen Ergänzungsflächen insgesamt 8 Wohneinheiten zu errichten.

Die kleinteiligen Standorte der Ergänzungsflächen und die geringen zusätzlichen Kapazitäten stellen sicher, dass die vorhandene Ortsstruktur gesichert und abgerundet wird.

Die zusätzlich ausgewiesenen Wohnbaukapazitäten werden im Zuge der nächsten Anpassung des Flächennutzungsplanes in der Gesamtbilanzierung der Wohnbaukapazitäten fortgeschrieben.

4.3 Textliche Festsetzungen (Teil B) und Nachrichtliche Hinweise

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Auf den Ergänzungsflächen sind in einreihiger Bebauung Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Begründung der Festsetzung:

Die Regelung einer einreihigen Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss korrespondiert mit der im Satzungsgebiet vorhandenen Gebäudestruktur und würdigt eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Untersetzt wird diese städtebauliche Absicht mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung.

In der Landesbauordnung M-V ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss festgelegt, dass 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 gelten.

Dies bedeutet, dass der Ausbau des Dachgeschosses zulässig ist, wenn dieser gemäß vorgenannter Definition unter zwei Drittel der Grundfläche erfolgt.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22(2) BauNVO)

Für die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung soll in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO erfolgen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit dieser Regelung wird bewirkt, dass sich die geplante Bebauung der in der Ortslage vorherrschenden Bauweise anpasst.

3. Festsetzungen zum Naturschutz für die Ergänzungsflächen gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)

Der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m ²	Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(4)

Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen. Die Gebäude sind außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

(5)

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmass zu beschränken.

Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zum Naturschutz berücksichtigen das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit den Festlegungen zum Ausgleich der Biotopverluste durch geplante Bebauungen sowie den Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke werden Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert bzw. kompensiert. Neben der Art des Ausgleichs werden auch Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Besonderes Augenmerk wird auf den Baumbestand im Bereich der Ergänzungsflächen gelegt. Bei der Einordnung der Gebäude sind der annehmbare Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m), die Krone und der Stammbereich der Bäume vor Schädigungen zu schützen und entsprechende Abstandsflächen der geplanten Gebäude zum Baumbestand einzuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die auf den Ergänzungsflächen geplanten Hauptgebäude sind für die Oberflächen der Fassaden nur Putz, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Naturholzverkleidungen und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude auf den Ergänzungsflächen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Zelt-, Sattel- sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterial der Hauptgebäude auf den Ergänzungsflächen ist nur Hartbedachung in Rot- und Brauntönen und in Anthrazit zulässig.

1.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude auf den Ergänzungsflächen sind in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig.

Begründung der Festsetzungen:

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen. Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Die Bebauung im Ortsteil Pritzier ist vornehmlich von einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet. In der Fassadengestaltung sind Putz und Sichtmauerwerk dominierend.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer Mindestdachneigung von 28° wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung des Einfügebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

Die Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung betreffen ausdrücklich nur die Hauptgebäude, um den Bauherren bei der Errichtung der untergeordneten Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäuden den notwendigen Planungsspielraum einzuräumen.

Die Einschränkung für die Anordnung von Carports, Garagen und Nebengebäuden wurde vornehmlich aus gestalterischen Gründen getroffen. Carports, Garagen und Nebengebäude sollen nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baufluchten der Hauptgebäude zulässig sein, um die Hauptansichten der geplanten Wohngebäude nicht zu beeinträchtigen.

2. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 bis 1.4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Anordnung von Garagen, Carports und Nebengebäude dar.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

Begründung der Festsetzung:

Im Geltungsbereich der Satzung sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, die eine Tötung, Störung und Schädigung von besonders und streng geschützten Tierarten, ihren Habitaten und Nistplätzen verbieten.

Im Siedlungsbereich sind insbesondere Gebäude und Gehölzbestände potentielle Lebensräume für geschützte Tierarten.

Sind Baumfällungen und Gebäudeabbrüche erforderlich, sind diese in den gemäß BNatSchG festgesetzten Zeiträumen umzusetzen.

IV. Belange des Trinkwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Pritzier (1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzonen geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Für Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II ist daher im Rahmen des Bauantrages eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV zu beantragen.

Begründung der Festsetzung:

Bis auf den nördlichen Bereich des Schalenser Weges und Flächen nördlich der Dorfstraße nach Schalense liegen alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung vollständig bzw. teilweise in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Pritzier.

Dies bedeutet, dass auch alle als Ergänzungsflächen ausgewiesenen Grundstücke betroffen sind.

Zur Veranschaulichung ist der Verlauf der Trinkwasserschutzzone II in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich mit einer „Strich - Punkt - Strich“ Linie dargestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wird die zuständige Wasserbehörde beteiligt und um Stellungnahme und Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigungen gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV für die ausgewiesenen Ergänzungsflächen ersucht.

Nachrichtliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(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 (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 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 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.

Begründung der Festsetzung:

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da aber jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde entdeckt werden können, wurden o. g. Hinweise aufgenommen.

2. Gehölzschutz

(1)

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Begründung der Festsetzung:

Die Stadt Wolgast mit dem Ortsteil Pritzier verfügt über keine Baumschutzsatzung. Es sind demzufolge die Maßgaben des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten.

Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist „Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.“*

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planung erfüllt:

Die Satzung wird aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es werden bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Grundstücke als Satzungsgebiet festgelegt. Nur flächenmäßig untergeordnet sind Abweichungen von der Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes zu verzeichnen.

Bei den innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Flächen handelt es sich weitestgehend um bereits bebaute Bereiche.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die Ergänzungsflächen sind gegenüber den Klarstellungsflächen flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden daher durch die Satzung nicht berührt.

Mit der Satzungsaufstellung dokumentiert die Stadt Wolgast die Planungsabsicht zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Pritzier und unterstützt die Planungsabsichten der Bewohner.

Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf den Ergänzungsflächen zulässigen baulichen Anlagen von der Kubatur und äußeren Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der Satzung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Damit ergeben sich durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Wolgast in der Begründung fortgeschrieben.

Wolgast im April 2016

Der Bürgermeister