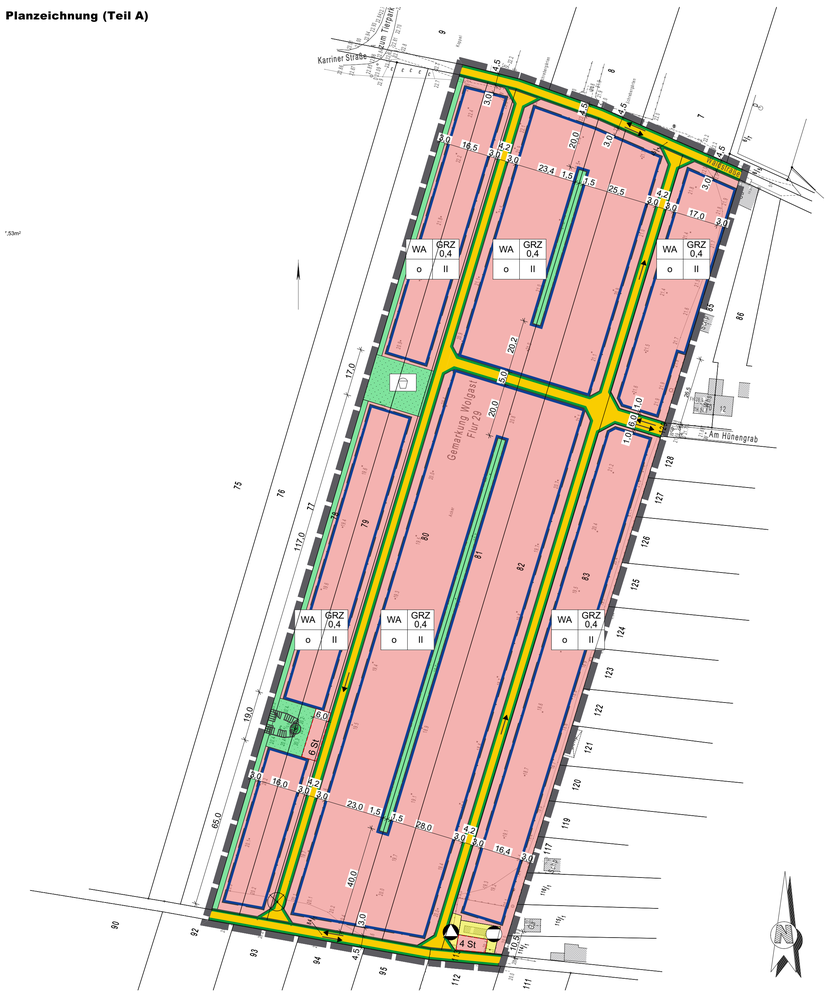
Satzung über der Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast
- Entwurf -

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Abfall Sammelstelle
- Gas

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung eines Baumes
- Fällung eines Baumes

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42
- 78 — Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen Bestand (Vermessungsplan)
- 19.7 — Höhen über HN (Vermessungsplan)
- Angaben zur Fahrtrichtung

Text Teil B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs.4 und 4 BauNVO)

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach (2.) zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zugelassen sind Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1.Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2.Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3.baulichen anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Maße können zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Baugrenzen. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untegeordnete Gebäudeteile wie:
- Erker
- überdachte Hauseingänge
- Aufzüge
- Treppenanlagen

überschritten werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Aqua-Drainpflaster). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.

2.2 Mindestbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je 400 m² Baufläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 -20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

2.3 Bepflanzung der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Strauch der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60-80 cm je 5 m² Fläche zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je 150 m² ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

HINWEISE

Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 39 und 44 BNAtSchG)

Zur Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNAtSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
VM1 Bauzeitenregelung, Ausschluss- und Vergrämungsmaßnahmen
Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der betroffenen bzw. zu erwartenden Vogelarten durchzuführen, d. h. ab September bis Ende Februar. Alternativ können vor Beginn der Baumaßnahme Ausschluss-/Vergrä- mungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Wiederbesiedlung kann durch die Anlage einer Schwarzbrache vermieden werden. Die Brache ist außerhalb der Vogelbrutzeit anzulegen und vor Aufwuchs neuer Vegetation regelmäßig zu erneuern. Die Funktion der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen
Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, um Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden. Eine Rodung innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn durch einen Sachverständigen Brutgeschehen zuvor ausgeschlossen werden konnte. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten

VM3 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem re- flexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassen- brüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Län- derarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreund- liches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sem- pach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung ist eine entsprechende Risikobewer- tung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu bewerten.

VM4 Vermeidung von Kleintierfallen
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Ent- wässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schäch- ten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße
von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM5 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Emissionen der der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude wer- den auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Licht- quellen verwendet.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktions- radien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren,
unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder),
Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutz-vorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten und
Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)
CEF1 Ersatzbrut- und -nahrungshabitat für die Feldlerche und weitere Vogelarten
Es wird im 2 km-Umfeld in einem geeigneten Schlag (ab 5 ha Größe) mit Anbau von Som- mergetreide, Winterweizen oder Triticale (Wintergerste ist wegen des frühen Erntezeitpunktes ungeeignet) und unter Beachtung der Meidung von Vertikalstrukturen jährlich wiederkehrend eine Brachfläche (Selbstbegrünung) von 250 m² angelegt. Bei einer streifenförmigen Brache muss die Breite der Streifen mind. 20 m betragen. Schmalere Streifen haben ein höheres Prä-
dationsrisiko.

Orientierungswerte zu Abständen der Maßnahmenflächen zu Vertikalstrukturen:
Kein Abstand: - einzelne niedrige Buschgruppen bis ca. 1,5 m
einzelnstehende Kleingehölze (Bäume, Büsche) mit Höhen bis 5 m
Abstand 25 m: - z. B. Gebüschreihen / Hecken / Gehölze mit Höhen bis 5 m
Einzelbäume mit Höhen bis 10 (15) m
Abstand 50 m: - z. B. hohe Einzelbäume mit Höhen > 15 m
Hochspannungsleitung mit Masthöhe bis 40 m)
Abstand 75 m: - Mischsituation zwischen Abstandszone 50 m / 100m
Abstand 100 m: - z. B. Baumreihen; Waldrandkante mit Höhen bis 15 m
Hochspannungsleitung mit Masthöhe 40-60 m
Abstand 150 m: - z. B. ausgeprägte Waldrandkante mit Höhen > 15 m
- Hochspannungsleitung mit Masthöhe > 60 m
Abstand 200 m: - wie 150 m, aber zudem ausgeprägte Kulissenwirkung z. B. durch ansteigendes Relief
- mehrere parallel geführte Hochspannungsleitungen, davon eine mit Masthöhe > 60m

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld-südlich der Waldstraße" nicht maßstäblich



Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), und §§ 39 und 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... die Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.11.2024 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2024 durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amt am Peenestrom und am 13.12.2024 im "Der Amtsbote am Peenestrom" ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181) beteiligt worden.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

3.Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.06.2025.bis 04.07.2025 durch öffentliche Auslegung im Amt am Peenestrom erfolgt:

Montag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Mittwoch	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

4. Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten:

Montag und Freitag	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr
Dienstag	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	14.00 Uhr	bis	18.00 Uhr
Donnerstag	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Wolgast wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auch auf der Internetseite des Amt am Peenestrom unter der Adresse – www.wolgast.de sowie zusätzlich auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im „Der Amtsbote am Peenestrom" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den.....
.....
(öfftl. best. Vermessungsingenieur)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Stadtvertretersitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

8. Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im "Der Amtsbote am Peenestrom" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung und die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch im Internet auf der Hompage des Amt am Peenestrom unter der Adresse www.wolgast.de sowie zusätzlich auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene eingestellt.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Wolgast, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

Stadt Wolgast
Amt am Peenestrom

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast - Entwurf

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805
www.achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
21.01.2025	1:1000	97,0 / 59,4	260914 Wolgast BP 42 PlanzEntwurf geä.1-2.pln

Planstand:	03 - 2025	06 - 2025	09 - 2026