Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 58889200
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Posteingang
Amt Am Peenestrom
14. Juli 2025

EINGANG
14. JULI 2025

Stadt Wolgast / FD Bauen
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 0385 58889222
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.144.2 / 3_071/25
Datum: 10.07.2025

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
06.06.2025

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast, Landkreis Vorpommern-Greifswald
(Posteingang: 06.06.2025; Entwurfsstand: 01/2025)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan (3,63 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet für 74 Baugrundstücke mit unterschiedlichen Wohnformen festgesetzt werden. Der Standort ist durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.

Die Stadt Wolgast hat gemäß Programmpunkt 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) die Funktion eines Mittelzentrums und übernimmt damit auch die Aufgabe zur Sicherung von Wohnbauflächen.
Nach raumordnerischem Maßstab handelt es sich bei der Planung um eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V. Aufgrund der Sicherung der Fläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Entwicklungsziele des Bebauungsplans raumordnerisch mitgetragen.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

D. Szp

David Szponik

Bergamt Stralsund

EINGANG
03. JULI 2025

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund

Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Posteingang
Amt Am Peenestrom
03. Juli 2025

Bearb.: Frau Günther
Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1784/25

Az. 512/13075/543-2025

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
05.06.2025	Gü	890 34	01.07.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast

berührt bergbauliche Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb folgender Bergbauberechtigungen:

- „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld Jarovit“
  Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Immobilienwert Sachsen AG, Meißner Straße 177 in 01145 Radebeul.

- „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Lithium im Feld Nordlicht“
  Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Lilac Solution Deutschland GmbH, Prielmayerstraße 3 in 80335 München.

Diese Erlaubnisse stellen lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigungen besagen noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Kommentar Boldt/Weller, BBergG, 1. Auflage, S. 223, § 6 Rn. 13). Die genannten Aufsuchungserlaubnisse stehen dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgasleitung der Gasversorgung Vorpommern. Laut Begründung des Bebauungsplanes wurde mit dem Versorgungsträger bereits eine Verlegung der Leitung abgestimmt. Die Gasversorgung Vorpommern hat die Verlegung beim Bergamt Stralsund anzuzeigen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

EINGANG
16. JULI 2025

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Am Am Peenestrom
Stadt Wolgast
Herrn Bräsel
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Posteingang
Amt Am Peenestrom
15. Juli 2025

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen:	**01858-25-46**
Datum:	10.07.2025
Grundstück:	**Wolgast, OT Wolgast, ~**
Lagedaten:	Gemarkung Wolgast, Flur 29, Flurstücke 78, 79, 80, 81, 82, 83, 45/1, 84/1, Flur 6, Flurstück 113
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 4273-2024

Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Ihr Anschreiben vom 05.06.2025 (Eingangsdatum 05.06.2025)
- Entwurf des Bebauungsplanes von 03-2025
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von 03-2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben die Fachämter des Landkreises Vorpommern-Greifswald den vorgelegten Entwurf der o.g. Satzung der Stadt Wolgast begutachtet.
Ich möchte Sie bitten, die Hinweise, Ergänzungen und Auflagen der einzelnen Sachgebiete (SG) bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.
Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter.

1. Rechtsamt
1.1 SG Breitband
Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Stellungnahme Sachgebiet Breitband

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt/durchquert.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.
Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG28_05 Cluster1_001. Das Projektgebiet VG28_05 ist fertiggestellt.
Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift:	AEP Plückhahn Netze GmbH Breite Straße 18b 17438 Wolgast
Ansprechpartner:	Frank Plückhahn
Email:	aep@aepservice.de
Telefon:	03836/27770

2. Ordnungsamt
2.1 SG Brand- und Katastrophenschutz
2.1.1 SB Abwehrender Brandschutz

Die fachliche Stellungnahme des SB Abwehrender Brandschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

3. Straßenverkehrsamt
3.1 SG Verkehrsstelle
Bearbeiter: Herr Gutsche; Tel.: 03834 8760 3633

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu.
Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.

Der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches im B-Plan wird hiermit **nicht zugestimmt**. Eine solche Festsetzung erfolgt erst mit einer zu erteilenden verkehrsrechtlichen Anordnung.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs - Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt.
Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer "normalen" Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nichtverkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Anlage 3 StVO-Richtzeichen, Abschnitt 4 verkehrsberuhigter Bereich lfd. Nr. 12
VZ 325.1

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Wegen der ausschließlichen Verantwortlichkeit muss die Straßenverkehrsbehörde insbesondere die Vorschriften über die bauliche Gestaltung beachten. Zwar begründen die Zeichen 325.1/.2 rechtlich den verkehrsberuhigten Bereich, sie sind jedoch in der Regel nicht in der Lage, den Kraftfahrer tatsächlich zu entsprechendem Verhalten zu veranlassen, während sich andererseits die Fußgänger, insbesondere die Kinder und ältere Menschen, vermeintlich sicher fühlen. Die Vorschriften über bauliche Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen daher im Interesse der Verkehrssicherheit ernst genommen werden.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.
Folgende bauliche Mindestanforderungen sind zu beachten:
- niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite; im Einzelfall kann ein teilweiser Ausbau dieser Art genügen, wenn der Eindruck einer Fläche mit Aufenthaltsfunktion gleichwohl zweifelsfrei vermittelt wird;
- deutlich erkennbare Ausbildung der Zufahrten durch Material- oder Niveauunterschied zwischen der zuführenden Straße und der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich (Torwirkung); das ist u. a. auch deshalb wichtig, um die Fahrzeugführer auf das Äußerste an Sorgfalt (§ 10 Satz 1 StVO) hinzuweisen.
- deutlich erkennbare Ausbildung der Kreuzungen innerhalb des Bereichs.

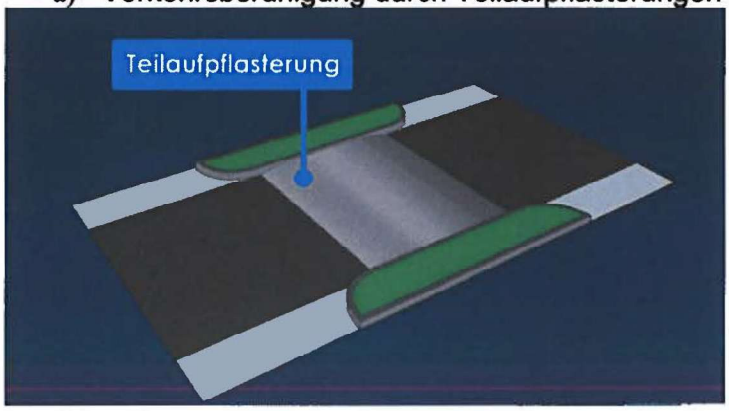
Da die baulichen Mindestanforderungen im Regelfall nicht ausreichen, um das Verhalten der Kraftfahrer nachhaltig zu beeinflussen, können unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation in Betracht kommen:
- Gestaltungselemente zur Sicherung und Abgrenzung von reinen Aufenthaltsflächen gegenüber den Flächen, die auch für den ruhenden und fließenden Verkehr zur Verfügung stehen (z. B. Poller, Bepflanzung, Laternen, Materialwechsel, etc.) um die Aufenthaltsfunktion der Straße zu verdeutlichen; diese Abgrenzungen dürfen aber in der Summe nicht zu einer Trennung der Verkehrsarten führen;
- geschwindigkeitshemmende Elemente (z. B. Einengungen), die so anzuordnen sind, dass sie den Fahrzeugverkehr lediglich führen, jedoch keine Hindernisse darstellen.

Die Grundsätze der Durchlässigkeit des Straßennetzes für Fahrzeuge von Notdiensten wie Feuerwehr, Rettungsdienste usw. sind zu beachten. Die baulichen Maßnahmen sollten auch im Hinblick auf den Winterdienst bewertet werden.
Feste Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z. B. Poller, Pflanzungen, Brunnen, Aufpflasterungen u. ä.) sind begrifflich keine Hindernisse im Sinne des § 32 StVO. Der Straßenbaulastträger sorgt im Rahmen seiner Verpflichtungen aus der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für eine verkehrssichere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche.
Bewegliche Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z. B. Fahrradständer, Blumenkübel) sind für den Fahrzeugverkehr bei einer sinnvollen und nicht schikanösen Anordnung ebenfalls denkbar. Nachdem der verkehrsberuhigte Bereich über keine Fahrbahn verfügt, werden regelmäßig keine Hindernisse im Sinne des § 32 StVO geschaffen. Gleichwohl empfiehlt sich aber eine sparsame und nur auf das unbedingt Notwendige beschränkte Verwendung. Es wird nicht immer sichergestellt werden können, dass die beweglichen Bestandteile nicht durch Unbefugte nachteilig für die Verkehrssicherheit bewegt werden.
Dem Parkbedürfnis innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs soll durch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in etwa Rechnung getragen werden. Es empfiehlt sich, vor der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs eine gebietsbezogene Stellplatzbilanz vorzunehmen.
Das Parken ist nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Kennzeichnung reicht ein bloßer Pflasterwechsel ohne zusätzlichen Hinweis aus. Man kann sich aber auch mit einer Bodenmarkierung begnügen.
Im Ausnahmefall ist es auch zulässig, einzelne Parkplätze benutzerbezogen (z. B. Anwohner mit Parkausweis, Schwerbehinderte mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, Ärzte) auszuweisen.
Die vom Fahrzeugverkehr einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit entspricht der eines normal gehenden Fußgängers. Sie muss zwischen 4 und 7 km/h liegen. Die besonderen Verhaltensvorschriften zu den Zeichen 325.1 und 325.2 gehen den allgemeinen Verkehrsregeln vor (§ 39 Abs. 2 StVO). Das bedeutet, dass diejenigen allgemeinen Regeln, die mit der besonderen Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs nicht zu vereinbaren sind, in diesem Bereich nicht anzuwenden sind.
Sind Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Bereichen so ausgestaltet, dass sie einer Kreuzung oder Einmündung entsprechen, so gelten hier die Grundsätze über die Vorfahrt; vorfahrtregelnde Verkehrszeichen kommen allerdings in der Regel nicht in Betracht. Ebenso anwendbar ist § 1 Abs. 2 StVO, insbesondere für das Verhalten der Kraftfahrer untereinander. Verhaltensrechtliche Vorschriften für Verkehrsteilnehmer in verkehrsberuhigten Bereichen sind außerhalb der Straßenverkehrsordnung nicht zulässig.

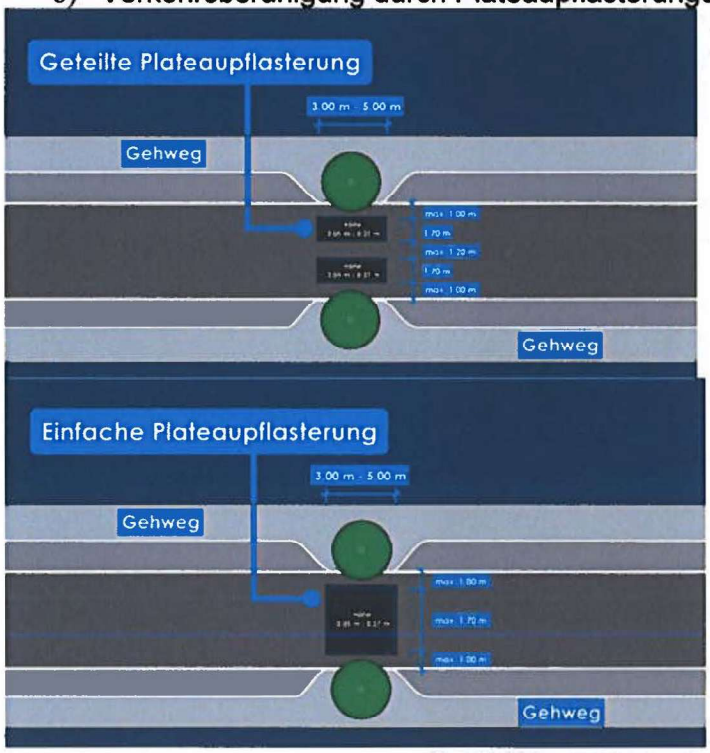
Laut Begründung (Seite 12) soll zudem „im öffentlichen Straßenraum eine ausreichende Anzahl Besucherstellplätze vorgesehen werden." Auf der Planzeichnung kann ich hiervon nichts erkennen.

Gleichzeitig gebe ich zu Bedenken, dass die geplanten langen und geraden Fahrbahnen auch zum schnelleren Fahren „einladen". Dahingehend sollen bereits bei der Planung bauliche Elemente in Betracht gezogen werden, welche u.U. die Geschwindigkeit der Fahrzeugführer wirksam reduzieren können.
Hier kommen z.B. folgende bauliche Maßnahmen in Frage:

a) Verkehrsberuhigung durch Teilaufpflasterungen



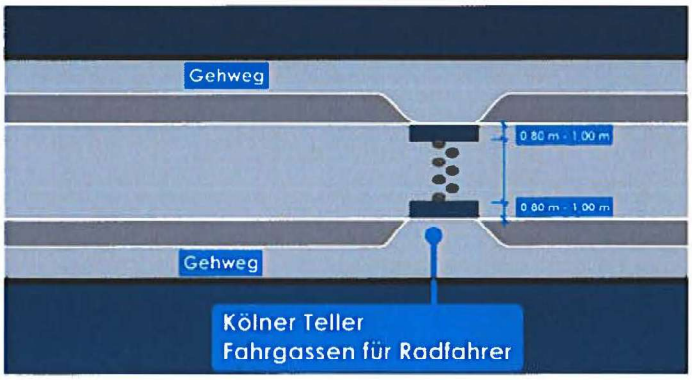
b) Verkehrsberuhigung durch Plateaupflasterungen



c) Aufplasterungen und Radfahrer



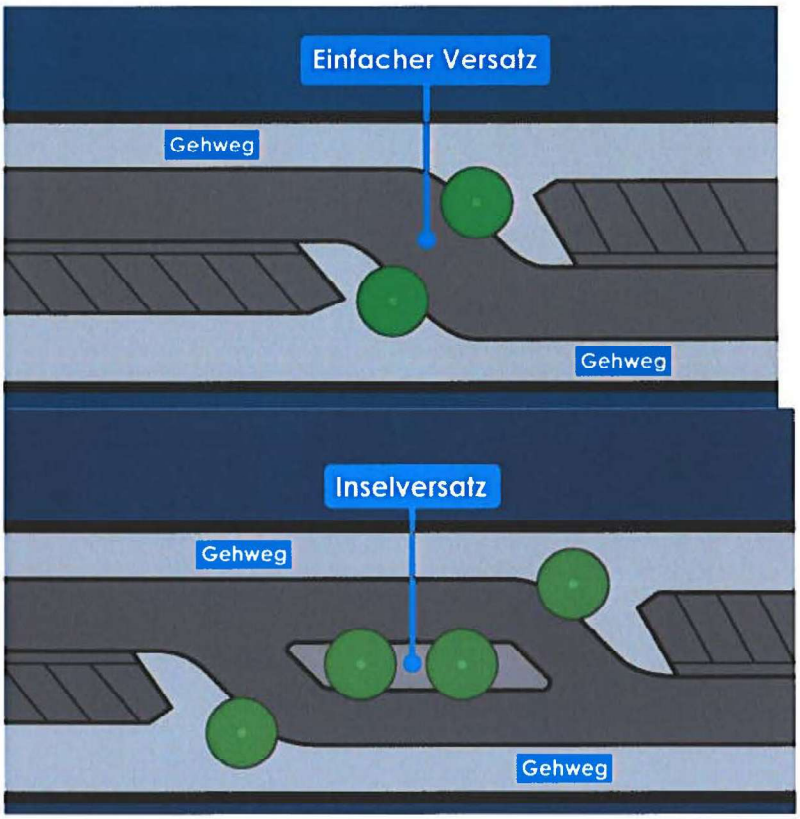
d) „Kölner Teller“



e) Verkehrsberuhigung: Blumenkübel & Pflanzenbeete



f) Verkehrsberuhigung: Fahrgassenversätze



-> in jede Planung/ Entscheidung ob/wie/welche solche Dinge in den Verkehr eingebaut werden können, ist die Verkehrsbehörde mit einzubeziehen

Sofern der Bau fertiggestellt wurde ist durch die Gemeinde/Amtsverwaltung ein Termin zu Abnahme bzw. Verkehrsfreigabe mit der unteren Straßenverkehrsbehörde

4. Gesundheitsamt
4.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst
Bearbeiterin: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.
Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

3. Spielplatz

Spielgeräte müssen entsprechend der DIN EN 1176 „Spielplatzgeräte" beschaffen sein.
Die Aufstellung muss entsprechend der Herstellerangaben und DIN EN 1177 „Stoßdämpfende Spielplatzböden" erfolgen.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass keine Giftpflanzen bzw. Pflanzen mit Verletzungs-gefahr verwendet werden.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast.

5. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
5.1 SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung
5.1.1 SB Technische Bauaufsicht

Die fachliche Stellungnahme des SB Technische Bauaufsicht wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

5.1.2 SB Bauplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die städtebaulichen Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Stadt Wolgast verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 (BP 42) wurde im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
   Der BP 42 wird aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.
2. Alle in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen sind in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären (in der Planzeichnung wurde bspw. innerhalb der Straßenverkehrsfläche zwei Pfeile festgesetzt, welche in der Planzeichenerklärung nicht dargestellt und nicht erklärt wurden). Die Planzeichenerklärung ist Vollständigkeit zu prüfen.
3. Die in der Planzeichnung westlich gelegenen festgesetzten Baufelder, sind zu vermaßen.
4. Der Klarheit dienend, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen, die Flächen für Abfall Sammelstelle und Gas zu vermaßen.
5. Das in der Planzeichnung festgesetzte Planzeichen 3.5 der Anlage zur PlanZV (Baugrenze), ist zwingend gut lesbar darzustellen (incl. der Darstellung in der Planzeichenerklärung).
6. Farbgebung/Farbton für das Planzeichen 13.2 der Anlage zur PlanZV (Erhaltung von Bäumen) in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung ist gemäß der PlanZV zu vereinheitlichen.
7. Dem Aufbau zu den textlichen Festsetzzungen folgend, sollte der letzte Satz in der textlichen Festsetzung 1.1 (3) einen eigenen Absatz erhalten (wie bspw. nicht zulässig sind ...).
8. Die textliche Festsetzung 1.2 ist zu unbestimmt. Die hier getroffene Festsetzung ist zu ergänzen.
9. Der erforderlichen Anstoßwirkung gerecht werdend, ist der Übersichtsplan mit der Bezeichnung des in der Aufstellung befindendem Bebauungsplan zu ergänzen.
10. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre Aktualität zu prüfen.
11. Die Begründung ist im Zusammenhang dieser Satzung, mit den zu erwartenden Wohnkapazitäten zu ergänzen.
    Der gemeindliche Eigenbedarf an den zu erwartenden Wohnkapazitäten, ist nachzuweisen.
12. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
13. Der Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß vorliegenden Umweltbericht im Vorentwurf, wird mitgetragen.
14. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

5.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz

5.2.1 SB Denkmalschutz

Die fachliche Stellungnahme des SB Denkmalschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

5.3 SG Naturschutz

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

6. Kataster und Vermessungsamt
6.1 SG Geodatenzentrum
Bearbeiter: Herr Bohlen; Tel.: 03834 8760 3411

Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI gewünscht wird (siehe Verfahrensvermerk 6), erfolgt keine Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes.

7. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung
7.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz
7.1.1 SB Altlasten/Bodenschutz/Abfallwirtschaft
Bearbeiterin: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.
Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" – BGV D 29).
Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27).
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
Damit eine ordnungsgemäße Müllentsorgung vom Planungsgebiet erfolgen kann, ist eine Beteiligung der Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (Ansprechpartner: Herr Berthold) erforderlich. Eine Stellungnahme ist einzuholen.

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.
Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut" ist rechtlich verbindlich und zu beachten.
Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Frau Werth)

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),
in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.

7.1.2 SB Immissionsschutz
Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Untere Immissionsschutzbehörde

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2023 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

7.2 SG Wasserwirtschaft
Bearbeiterin: Frau Kühlewind; Tel.: 03834 8760 3272

Untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Hinweise

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Auflagen
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, ☎ 038 34 / 8760 3264).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Mit der Bauantragstellung ist der unteren Wasserbehörde die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser / Abwasser vorzulegen.
Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.
Eine fachgerechte Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8,9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des LK VG zu beantragen.

Wassergefährdende Stoffe

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
SB Bauleitplanung

Verteiler
Am Am Peenestrom, Stadt Wolgast
z.d.A.

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Str. 12 b, 18273 Güstrow

Posteingang
Amt Am Peenestrom
10. Juli 2025

MV
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

1. Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast
Burgstraße 6
17438 Wolgast

EINGANG
11. JULI 2025

E-Mail: eckard.braesel@wolgast.de

Ihr Zeichen: 01-BV 2025-039
Ihre Nachricht vom: 05.06.2025
Bearbeiter: Herr Dr. Mulsow (Abt. 5)
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-25170-510
Tel.: 0385/588-64-510 (Abt. 5)
Fax: 0385/588-64106
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 09.07.2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

S. Gierke

Vorhaben
Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Wolgast

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

[1] Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Vorentwurf vom 21.01.2025

[2] Begründung und Umweltbericht zur Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Vorentwurf 03-2025

Das LUNG weist darauf hin, dass die vorliegende Planung eine heranrückende Wohnbebauung darstellt und es aufgrund des geringen Abstands des Plangebietes zum benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“) sowie des dahinter in westlicher Richtung gelegen Windparks zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet kommen kann. Der Vorentwurf weist hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Geltungsbereich der

TA Lärm keine Einschätzung auf. Ohne gutachterliche Überprüfung der zu erwartenden Geräuschimmissionen ist nicht auszuschließen, dass die Planung eine Verletzung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG darstellt.

Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erstellung einer gutachterlichen Bewertung nach TA Lärm bzw. DIN 18005-1 der auf die schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen erforderlich. Aus dieser Begutachtung sind soweit erforderlich geeignete Schallschutzmaßnahmen oder verträglichere Gebietsausweisungen im Sinne von § 50 BImSchG abzuleiten.

Hinweis:

In Analogie zum Urteil des BVerwG vom 23.09.1999[1] ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, sofern das Maß der von den Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das Zulässige überschreitet.
Dabei wäre es auch unerheblich, dass Bauwillige auf etwaige Abwehrrechte verzichten wollen, da das Bauplanungsrecht die Nutzbarkeit der Grundstücke auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung regeln soll. Dementsprechend stellt das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nicht „personenbezogen" auf die Eigentumsverhältnisse oder die Nutzungsberechtigten zu einem bestimmten Zeitpunkt ab.
Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Betreiber der gewerblichen Anlagen nicht darauf vertrauen können, dass sie nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleiben, weil ihre Betriebe zuerst entstanden sind.

[1] Bundesverwaltungsgericht, Urteil verkündet am 23.09.1999, BVerwG 4 C 6.98

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Posteingang
Amt Am Peenestrom
19. Juni 2025

EINGANG
19. JUNI 2025

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Telefon: 0385 / 588 68-203

Bearbeitet von: Frau Biernat
Aktenzeichen:
20b-5121.12/75-144-064/25
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ueckermünde, 18.06.2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast

Ihr Schreiben vom: 05.06.2025 (eingegangen per E-Mail am 05.06.2025)

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrter Herr Bräsel,

dem o. g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen
Die Bewirtschafter der Flächen sind rechtzeitig in die Bauplanung einzubinden.
Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

i. V.

Domagalski

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage:
Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Kastanienallee 13, 17373 Ueckermünde

Telefon: 0385 / 588 68-001
Telefax: 0385 / 588 68-700
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast
Burgstraße 6

17438 Wolgast

Posteingang
Amt Am Peenestrom
02. Juli 2025

EINGANG
03. JULI 2025

Telefon: 0385 / 588 68 - 132
E-Mail:
b.malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Birgit Malchow
Aktenzeichen:
StALUVP12/5122/VG/106/25
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 30.06.2025

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutz genehmigungsbedürftige Anlagen, jedoch im näheren Umfeld des Planvorhabens.

In einer Entfernung von ca. 170 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (Zeitweilige Lagerfläche für Abfälle-Wertstoffhof).

In einer Entfernung von ca. 490 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Veolia Umweltservice Nord GmbH, Außenstelle Wolgast Sortieranlage.

In einer Entfernung von ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Franz Erdbau und Transporte GmbH & Co. KG. Genehmigt ist zeitweiliges Brechen und Klassieren ebenso die mechanische Behandlung von Boden und Steinen.

Von den Anlagen können Lärm- und Staubemissionen ausgehen.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Ich weise darauf hin, dass es auch bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. Emissionsgrenzwerte nach TA Luft, zu Lärmwahrnehmungen und Staubimmissionen im Plangebiet, verursacht durch die Anlagen, kommen kann.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters

eMail

Betreff: Re: Beteiligungsverfahren - Stadt Wolgast - Vorentwurf 18.06.2025 11:02:07 Bebauungsplan Nr. 42
An: "Eckard Bräsel" <eckard.braesel@wolgast.de>
An CC: "Ricarda Laatsch" <ricarda.laatsch@wolgast.de>
"Jutta Müller" <jutta.mueller@wolgast.de>
"Anna Delatowski" <anna.delatowski@wolgast.de>
Von: eric.witt@wolgast.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Erschließung über die Waldstraße sollten auch die Abschnitte der Waldstraße, die außerhalb des B-Plan-Gebietes liegen beim Ausbau beachtet werden. Die Erschließung über die Straße Am Hünengrab sollte vom derzeitigen Ausbau ausreichend sein.

Sollte eine weitere Erschließung im südlichen Bereich über den Tannenkampweg angedacht sein, ist hier zwingend ein Ausbau der derzeitigen vorhanden Stichstraße Tannenkampweg erforderlich.

In der Begründung zum B-Plan wird geschrieben, dass die Löschwasserversorgung im weiteren Planverfahren nachgewiesen wird. Dies ist zwingend einzuhalten. Für das neue Gebiet ist mindestens eine neue Löschwasserentnahmestelle zu errichten.

Weiterhin ist es überlegenswert den Spielplatz und die Sammelstelle Abfall räumlich zu trennen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eric Witt
--
Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Burgstr. 6, 17438 Wolgast
Tel.: 03836-251-139
Fax: 03836-251-4-139
Fachbereich 3 Ordnung und Bürgerdienste
eMail: eric.witt@wolgast.de

STADT WOLGAST

www.wolgast.de

Empfang und Versand von Dateien

Bitte beachten Sie, dass wir aus Sicherheitsgründen nur PDF-Dateien ohne aktive Inhalte (wie z.B. JavaScript) und Bild-Dateien empfangen und versenden können. Sollten Sie Dateiformate wie Excel, Word oder ZIP versenden wollen, lassen Sie uns diese bitte über ein Downloadportal (z.B. https://www.transferxl.com/de/) zukommen.

Allgemeine Datenschutzinformation
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Stadt Wolgast als geschäftsführender Gemeinde des Amtes Am Peenestrom ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogen Daten verbunden. Wir sichern Ihnen einen vertrauensvollen Umgang mit personenbezogenen Daten zu. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M V). Weitere Informationen erhalten Sie hier:http://www.wolgast.de/datenschutzerklaerung

---

Original Message processed by david®

Beteiligungsverfahren - Stadt Wolgast - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 42 5. Juni 2025, 16:21 Uhr

Von Eckard Bräsel

An (6) Anna Delatowski | Annette Wegner | Eric Witt | Jutta Müller | Kati Kunde | Ricarda Laatsch

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung Wolgast billigte mit Beschluss Nr. 01-BV 2025-039 vom 05.05.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelweg – südlich der Waldstraße" in der Fassung von 03/2025.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelweg – südlich der Waldstraße" und die dazugehörigen Unterlagen in der Fassung von 03/2025 liegen vom 02.06.2025 bis zum 04.07.2025 im Rathaus der Stadt Wolgast im Kornspeicher, 1. Etage, Fachdienst Bauverwaltung/-planung in 17438 Wolgast, Burgstraße 6a zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen sind ergänzend auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de Bürgerservice; Flächennutzungs-/ Bebauungspläne und dem Link aktuelle Beteiligungsverfahren Stadt Wolgast einzusehen.
Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.
Anbei übersende ich Ihnen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelweg – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 unberücksichtigt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eckard Bräsel
--

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Burgstr. 6, 17438 Wolgast
Tel.: 03836 251 172
Fax: 03836 2514 172
Fachbereich 4 Bau und Planung
Fachdienst Bauverwaltung/-planung
eMail: eckard.braesel@wolgast.de

STADT
WOLGAST

www.wolgast.de

Empfang und Versand von Dateien
Bitte beachten Sie, dass wir aus Sicherheitsgründen nur PDF-Dateien ohne aktive Inhalte (wie z.B. JavaScript) und Bild-Dateien empfangen und versenden können. Sollten Sie Dateiformate wie Excel, Word oder ZIP versenden wollen, lassen Sie uns diese bitte über ein Downloadportal (z.B. https://www.transferxl.com/de/) zukommen.

Allgemeine Datenschutzinformation
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Stadt Wolgast als geschäftsführender Gemeinde des Amtes Am Peenestrom ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogen Daten verbunden. Wir sichern Ihnen einen vertrauensvollen Umgang mit personenbezogenen Daten zu. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M V). Weitere Informationen erhalten Sie hier:http://www.wolgast.de/datenschutzerklaerung

To: eckard.braesel@wolgast.de
Cc: ricarda.laatsch@wolgast.de
jutta.mueller@wolgast.de
anna.delatowski@wolgast.de

eMail

Betreff: Zustimmungserklärung zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 9 und Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 — 17.06.2025 15:09:56
An: "eckard.braesel@wolgast.de" <eckard.braesel@wolgast.de>; "info@wolgast.de" <info@wolgast.de>
An CC:
Von: Maik.Mandelkow@danpower.de
Priorität: Normal
Anhänge: 2

250616_Stellungnahme_Zustimmungserklärung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.pdf	51.425 Bytes	17.06.2025 15:01:00
250616_Stellungnahme_Zustimmungserklärung zum Vorentwurf Nr. 42.pdf	52.476 Bytes	17.06.2025 14:59:36

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend möchte ich Ihnen gerne die Zustimmungserklärungen zum Bebauungsplan Nr. 9 und Nr. 42 senden.

Für die nun anstehenden Schritte zur Realisierung des Vorhabens wünschen wir der Stadt Wolgast bestes Gelingen und eine reibungslose Umsetzung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maik Mandelkow
Geschäftsführer

Wärmeversorgung Wolgast GmbH
Schusterstraße 32-33
17438 Wolgast

Telefon: +49 3836 289522
Mobil: +49 170 8878166
Fax: +49 3836 289529
Mail: maik.mandelkow@danpower.de
Web: www.danpower.de

Geschäftsführung:
Sebastian Hentschel
Maik Mandelkow

Amtsgericht Stralsund
HRB 2261
USt-IdNr.: DE162773760

Von: Eckard Bräsel <eckard.braesel@wolgast.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. Juni 2025 14:13
An: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de; dennis.guentzel@lfoa-mv.de; aep@aepservice.de; Info WV-Wolgast <info@wv-wolgast.de>; a.kriesch@amtlubmin.de
Betreff: Beteiligungsverfahren - Stadt Wolgast - 2. Ändg. Teilflächennutzungsplan i.V.m. d. vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 9

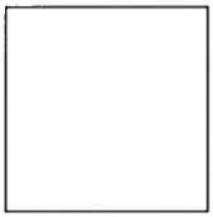
2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Agri-PVA OT Pritzier – westlich der Ortslage Pritzier" der Stadt Wolgast
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung Wolgast billigte mit Beschluss Nr. 01-B 2025-045 vom 05.05.2025 den Entwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Agri-PVA OT Pritzier – westlich der Ortslage Pritzier" in der Fassung von 04/2025.
Der Entwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, einschließlich der dazugehörigen Unterlagen in der Fassung von 04/2025, liegen vom 02.06.2025 bis zum 06.07.2025 im Rathaus der Stadt Wolgast im Kornspeicher, 1. Etage, Fachdienst Bauverwaltung/-planung in 17438 Wolgast, Burgstraße 6a zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen sind ergänzend auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de Bürgerservice; Flächennutzungs-/ Bebauungspläne und dem Link aktuelle Beteiligungsverfahren Stadt Wolgast einzusehen.
Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.
Anbei übersende ich Ihnen den Entwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Agri-PVA OT Pritzier – westlich der Ortslage Pritzier" der Stadt Wolgast mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eckard Bräsel
--

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Burgstr. 6, 17438 Wolgast
Tel.: 03836 251 172
Fax: 03836 2514 172
Fachbereich 4 Bau und Planung
Fachdienst Bauverwaltung/-planung
eMail: eckard.braesel@wolgast.de



www.wolgast.de

Empfang und Versand von Dateien
Bitte beachten Sie, dass wir aus Sicherheitsgründen nur PDF-Dateien ohne aktive Inhalte (wie z.B. JavaScript) und Bild-Dateien empfangen und versenden können. Sollten Sie Dateiformate wie Excel, Word oder ZIP versenden wollen, lassen Sie uns diese bitte über ein Downloadportal (z.B. https://www.transferxl.com/de/) zukommen.

Allgemeine Datenschutzinformation
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Stadt Wolgast als geschäftsführender Gemeinde des Amtes Am Peenestrom ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogen Daten verbunden. Wir sichern Ihnen einen vertrauensvollen Umgang mit personenbezogenen Daten zu. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M V). Weitere Informationen erhalten Sie hier:http://www.wolgast.de/datenschutzerklaerung

Wärmeversorgung Wolgast GmbH

Schusterstraße 32- 33
17438 Wolgast

Sitz der Gesellschaft: Wolgast
Registergericht:
Amtsgericht Stralsund
HRB 2261
USt-IdNr : DE162773760

Geschäftsführung:
Sebastian Hentschel
Maik Mandelkow

Vorsitzender des Beirates:
Martin Schröter

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG Berlin
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE42 1203 0000 0000 3280 13

info@wv-wolgast.de
www.wv-wolgast.de

Tel.: 03836/289522
Fax: 03836/289529

Unser Zeichen: MM

Datum: 16.06.2025

Wärmeversorgung Wolgast GmbH | Schusterstraße 32- 33 | 17438 Wolgast

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Fachbereich 4 Bau und Planung
Fachdienst Bauverwaltung/ - planung
Burgstraße 6

17438 Wolgast

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42
„Wohngebiet Mittelfeld- südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast

Zustimmungserklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Wärmeversorgung Wolgast GmbH betreibt derzeit ein Heizwerk sowie ein Biomethan- BHKW, speist Biowärme aus dem IEW Biogaspark Wolgast zur zentralen Wärmeversorgung ein und ist ebenso Betreiber dezentraler Erzeugungsanlagen in Wolgast. Unser Unternehmen versorgt ca. 4.000 Wohnungen sowie soziale, kommunale und gewerbliche Wärmekunden.

Nach Prüfung des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 42, ergeben sich aus unserer Sicht keine direkten Belange unseres Unternehmens, da sich das Plangelände außerhalb unseres aktuellen Versorgungsgebietes befindet und die Wärmeversorgung Wolgast GmbH dort über keine unterhaltspflichtigen Gebäude- und Trassenbestände verfügt.
Somit ist unserseits zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Wolgast das Einvernehmen hergestellt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Martina Klinkert
Kfm. Leiterin

Maik Mandelkow
Geschäftsführung

eMail

Betreff:	AW: Beteiligungsverfahren - Stadt Wolgast - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 42	11.06.2025 13:05:11
An:	"eckard.braesel@wolgast.de" <eckard.braesel@wolgast.de>	
An CC:		
Von:	m.sekulla@zv-festland-wolgast.de	
Priorität:	Normal	
Anhänge:	6	

AM_HÜNENGRAB_BL_1.pdf	161.121 Bytes	11.06.2025 13:05:10
KARRINER_STRASSE_BL_3.pdf	103.268 Bytes	11.06.2025 13:05:10
1513-O_0001.pdf	36.840 Bytes	11.06.2025 13:05:10
1514-W_0001.pdf	122.938 Bytes	11.06.2025 13:05:10
1414-W_0001.pdf	144.512 Bytes	11.06.2025 13:05:10
BP_SW - Karriner Str Teilabschnitt.pdf	296.573 Bytes	11.06.2025 13:05:11

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast. Dementsprechend haben wir die Unterlagen gemäß unserer Zuständigkeit geprüft.
Der Zweckverband betreibt in der Karriner Str. eine Trinkwasserleitung sowie eine Schmutzwasserleitung über die das BP 42 Gebiet ver- bzw. entsorgt werden kann. Eine Niederschlagswasserleitung liegt dort nur in einem Teilbereich. In der Straße Am Hünengrab, über die das Gebiet ebenfalls ver- bzw. entsorgt werden kann, betreibt der Zweckverband eine Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasserleitung. Die Lage und Dimension entnehmen Sie bitte den als Anlage übergebenen Zeichnungen. Durch den Planer ist zu prüfen, in wie weit die vorhandenen Leitungen höhenmäßig und hydraulisch in der Lage sind, die neuen Schmutz- und Niederschlagswassermengen (Arbeitsblätter DWA-A 102/ BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2) aufzunehmen. Die Planung sollte in enger Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen.

Für die Übertragung der für das Wohngebiet herzustellenden Trinkwasserver- und Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in die Zuständigkeit des Zweckverbandes, muss der Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Zweckverband eine Vereinbarung abschließen. Darin sind u.a. die Kosten, das Material, die Bauausführung, die Zuständigkeiten während der Planung und der Herstellung sowie der Übertragungszeitraum für die Betreibung der wassertechnischen Anlagen zu regeln.

Bei der Herstellung der Straßen im Wohngebiet ist zu beachten, dass Fahrzeuge des Zweckverbandes, insbesondere die aus dem Abwasserbereich, nur zum Einsatz kommen können, wenn die Befahrbarkeit mit einem Gesamtgewicht von 40t möglich ist.

Die angehörenden Gemeinden haben dem Zweckverband die Trinkwasserver - und die Abwasserentsorgung übertragen. Die Versorgung mit Löschwasser gehört nicht dazu. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für M/V bei den Städten und Gemeinden verblieben.
Nur im Bereich der Stadt Wolgast ist eine Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz über vom Zweckverband freigegebene Hydranten eingeschränkt möglich. Die Nutzung hat nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu erfolgen. Eingeschränkt bedeutet, dass der Zweckverband keine Gewähr übernimmt, dass an den freigegebenen Hydranten ständig Wasser in ausreichender Menge und Druck anliegt. Mögliche Störungen können sich aus der Zeitgleichheit von Bränden, bei Havarien am Trinkwasserversorgungsnetz sowie bei Unterbrechung und Einschränkung der Versorgung durch planmäßige und nicht geplante Reparaturen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Mirko Sekulla
Bauleitung, Invest. und Anschlusswesen

Telefon: +49 3836 273945
Mobil: +49 170 7684089
Fax: +49 3836 273943
Mail: m.sekulla@zv-festland-wolgast.de

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Festland Wolgast
Bahnhofstraße 98
17438 Wolgast
Telefon: +49 3836 27 39 0
Telefax: +49 3836 27 39 43
Web: https://www.zv-festland-wolgast.de
Mail: info@zv-festland-wolgast.de

Verbandsvorsteher: Manfred Studier
Steuernummer: 079/133/81208
Handelsregister: HRA 1740

Hinweis:
Der Inhalt dieser E-Mail und der mit ihr übermittelten Anhänge ist ausschließlich für den genannten Empfänger bestimmt und könnte vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der vorstehend bezeichnete Adressat oder dessen empfangsberechtigter Vertreter sein sollten, dann setzen wir Sie hiermit höflich darüber in Kenntnis, dass jedwede Weitergabe, Verbreitung, Vervielfältigung oder sonstige Verwendung dieser Nachricht oder ihrer Anhänge untersagt ist. Wenn Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender per Antwort darüber zu informieren und die Nachricht von Ihrem Computer zu löschen. Wir haften nicht für die Unversehrtheit von E-Mails, nachdem sie unseren Herrschaftsbereich verlassen haben und können Ihnen hieraus entstehende Schäden nicht ersetzen. Sollte trotz der von uns verwendeten Schutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails schädlicher Programmcode (z.B. Viren) in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht für etwaige hieraus entstehende Schäden. Dieser Haftungsausschluss gilt nur soweit gesetzlich zulässig.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogen Daten verbunden. Wir sichern Ihnen einen vertrauensvollen Umgang mit personenbezogenen Daten zu. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V).
Weitere Informationen erhalten Sie hier: www.zv-festland-wolgast.de

Von: Eckard Bräsel <eckard.braesel@wolgast.de>
Gesendet: Donnerstag, 5. Juni 2025 16:14
An: Annika Rickmann <info@zv-festland-wolgast.de>; tom.starke@rwe.com; anklam@avg-bus.de; info@vbg-l.de; omnibuspasternak@aol.com; info@ubb-online.com
Betreff: Beteiligungsverfahren - Stadt Wolgast - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 42

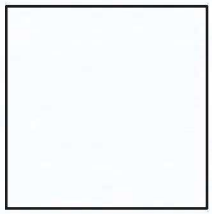
Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung Wolgast billigte mit Beschluss Nr. 01-BV 2025-039 vom 05.05.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelweg – südlich der Waldstraße" in der Fassung von 03/2025.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelweg – südlich der Waldstraße" und die dazugehörigen Unterlagen in der Fassung von 03/2025 liegen vom 02.06.2025 bis zum 04.07.2025 im Rathaus der Stadt Wolgast im Kornspeicher, 1. Etage, Fachdienst Bauverwaltung/-planung in 17438 Wolgast, Burgstraße 6a zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen sind ergänzend auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de Bürgerservice; Flächennutzungs-/ Bebauungspläne und dem Link aktuelle Beteiligungsverfahren Stadt Wolgast einzusehen.
Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.
Anbei übersende ich Ihnen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelweg – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 unberücksichtigt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eckard Bräsel
--

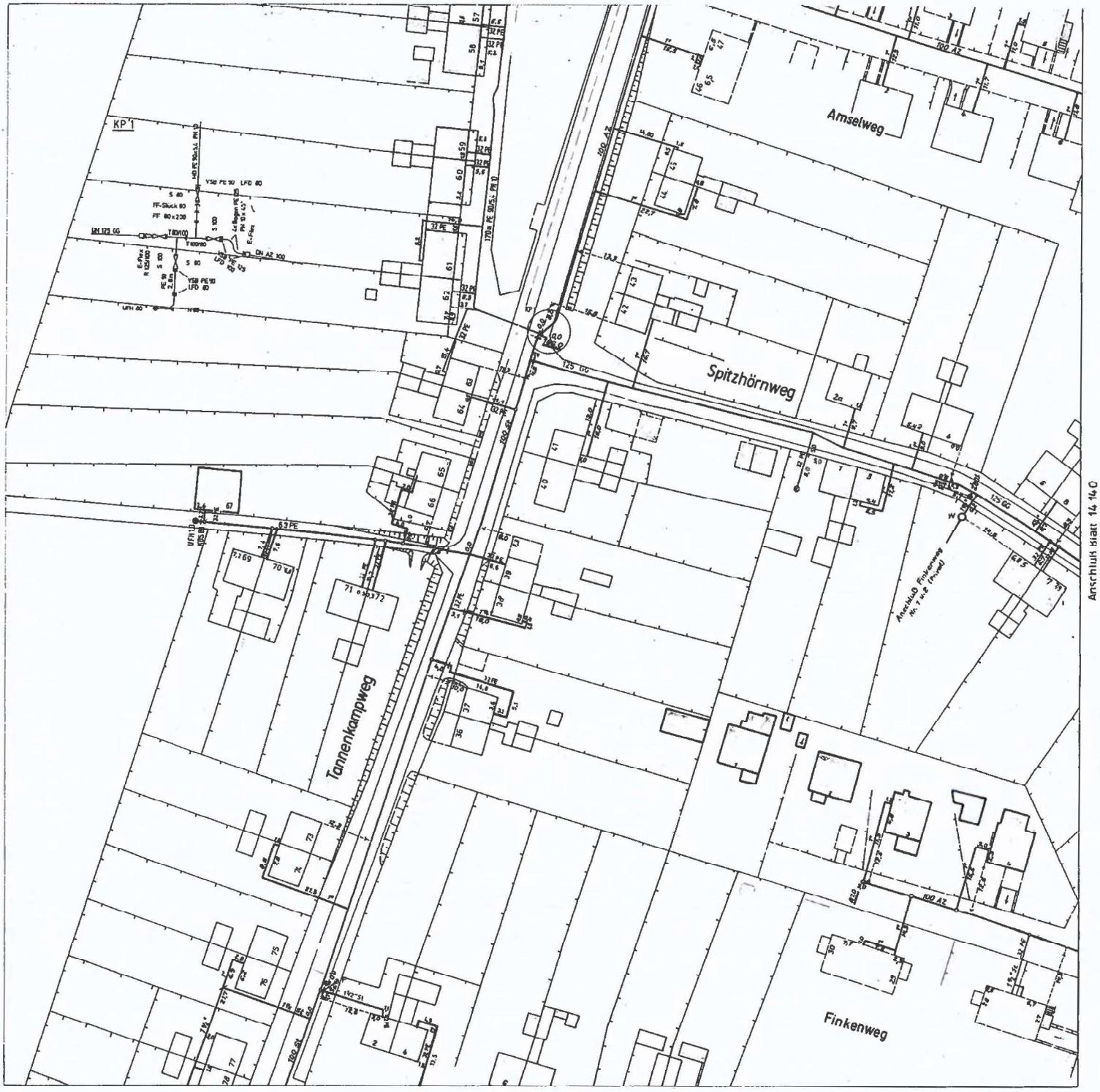
Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Burgstr. 6, 17438 Wolgast
Tel.: 03836 251 172
Fax: 03836 2514 172
Fachbereich 4 Bau und Planung
Fachdienst Bauverwaltung/-planung
eMail: eckard.braesel@wolgast.de



www.wolgast.de

Empfang und Versand von Dateien
Bitte beachten Sie, dass wir aus Sicherheitsgründen nur PDF-Dateien ohne aktive Inhalte (wie z.B. JavaScript) und Bild-Dateien empfangen und versenden können. Sollten Sie Dateiformate wie Excel, Word oder ZIP versenden wollen, lassen Sie uns diese bitte über ein Downloadportal (z.B. https://www.transferxl.com/de/) zukommen.

Allgemeine Datenschutzinformation
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Stadt Wolgast als geschäftsführender Gemeinde des Amtes Am Peenestrom ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten personenbezogen Daten verbunden. Wir sichern Ihnen einen vertrauensvollen Umgang mit personenbezogenen Daten zu. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M V). Weitere Informationen erhalten Sie hier:http://www.wolgast.de/datenschutzerklaerung



Nur für den Dienstgebrauch

Kartengrundlage
- Vergrößerung der Liegenschaftskarten
- Hochzeichnung der Liegenschaftskarten
- örtliche Ergänzungen (gestrichelte Darstellung)
- vom AO übergebene Unterlagen Eisenbahnbrücke Wolgast

Für die Richtigkeit der Darstellung
Wolgast
(Betriebsbereich)

Angaben mit x wurden vorh. Unterlagen entnommen.

Vermutlicher Verlauf der Leitung

Angefertigt nach Angaben des VEB WAB Rostock Betriebsbereich Wolgast
Koll. Kerschbaum

Hersteller: VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin Produktionsbereich Prenzlau

Blatt Nr. 14 14 – W

Wasserversorgung Wolgast
Bestandsriß

Maßstab 1 : 500

Kreis	Wolgast	Auftrag Nr. 1331105	geprüft
Gemeinde	Wolgast	Blattanzahl 18	ergänzt
FGL	(Ausg. 6.80)	Format 500 x 500	gemessen
Grundtyp	Gst L –	Lagebezug –	
Instruktion	C 5-21/22	Höhenbezug –	



Nur für den Dienstgebrauch

artengrund-
age

Für die Richtigkeit der Darstellung
(Betriebsbereich)

Angaben mit x wurden vorh. Unterlagen entnommen.
--------- Vermutlicher Verlauf der Leitung

Angefertigt nach Angaben des VEB WAB Rostock Betriebsbereich Wolgast
Koll. Langhobel

Hersteller: VEB Geodasie und Kartographie Schwerin Produktionsbereich Prenzlau

Blatt Nr. 1513 - 0

Wasserversorgung Wolgast
Bestandsriß

Maßstab 1 : 500

Kreis	Wolgast	Auftrag Nr. 1331105	geprüft
Gemeinde	Wolgast	Blattanzahl 00	organ
TGL 2[illegible]	Ausg. 4.80	Format 500x500	gemessen im Jan. - Mai, Dez. 1982
Grundtyp	Gst L	Lagebezug	Prenzlau



Nur für den Dienstgebrauch

Kartengrundlage

- Vergrößerung der Liegenschaftskarten
- Nachtragung der Liegenschaftskarten
- örtliche Ergänzungen (genaue Lage siehe Karte)
- von AO übergebene Unterlagen Eigentümer Wolgast

Für die Richtigkeit der Darstellung

.....

(Betriebsbereich)

Angaben mit x wurden vorh. Unterlagen entnommen.

---------- Vermutlicher Verlauf der Leitung

Angefertigt nach Angaben des VEB WAB Rostock Betriebsbereich...

Koll.....

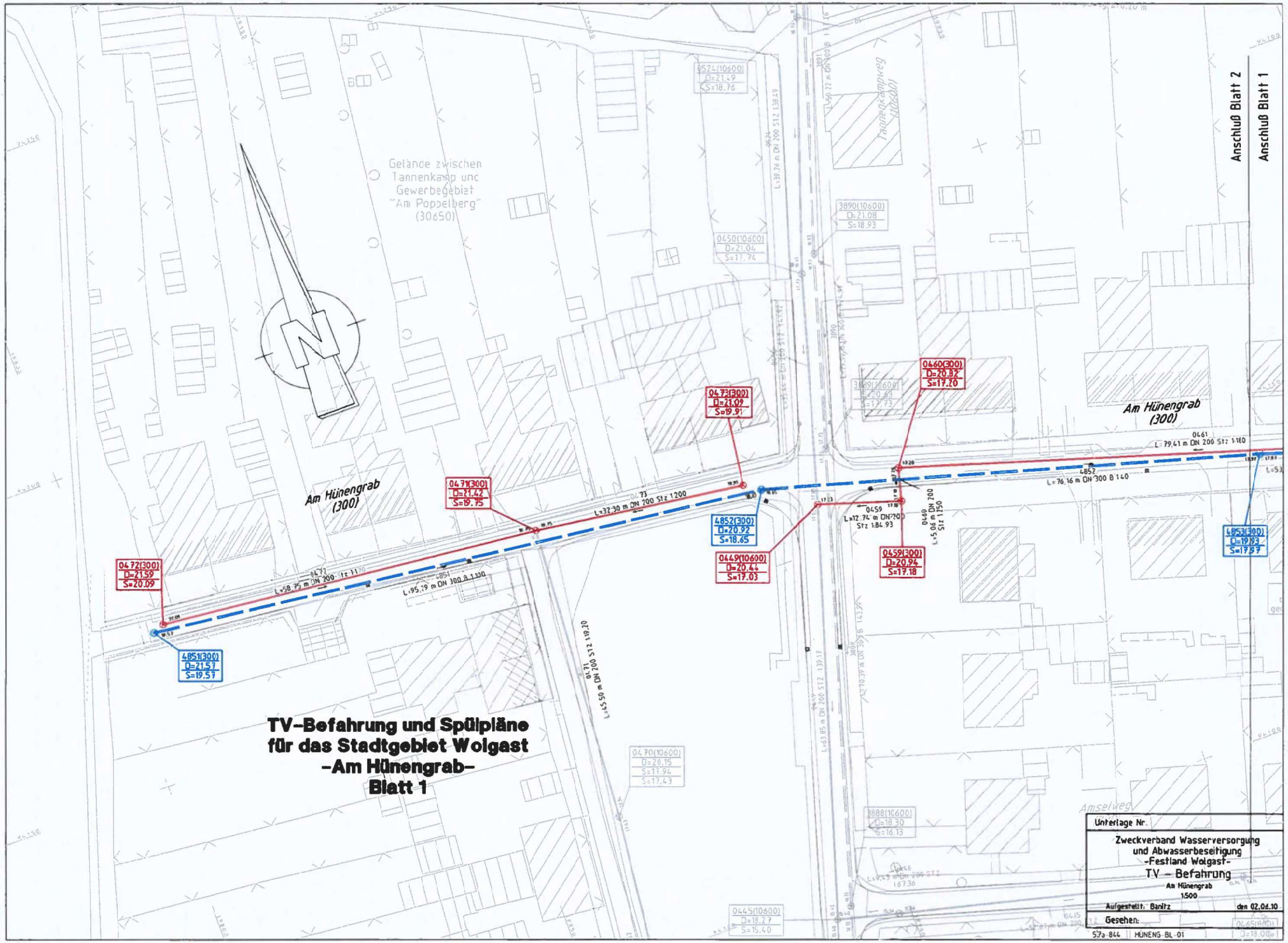
Hersteller: VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin Produktionsbereich Prenzlau

Blatt Nr. 1514 - W

Wasserversorgung Wolgast
Bestandsriß

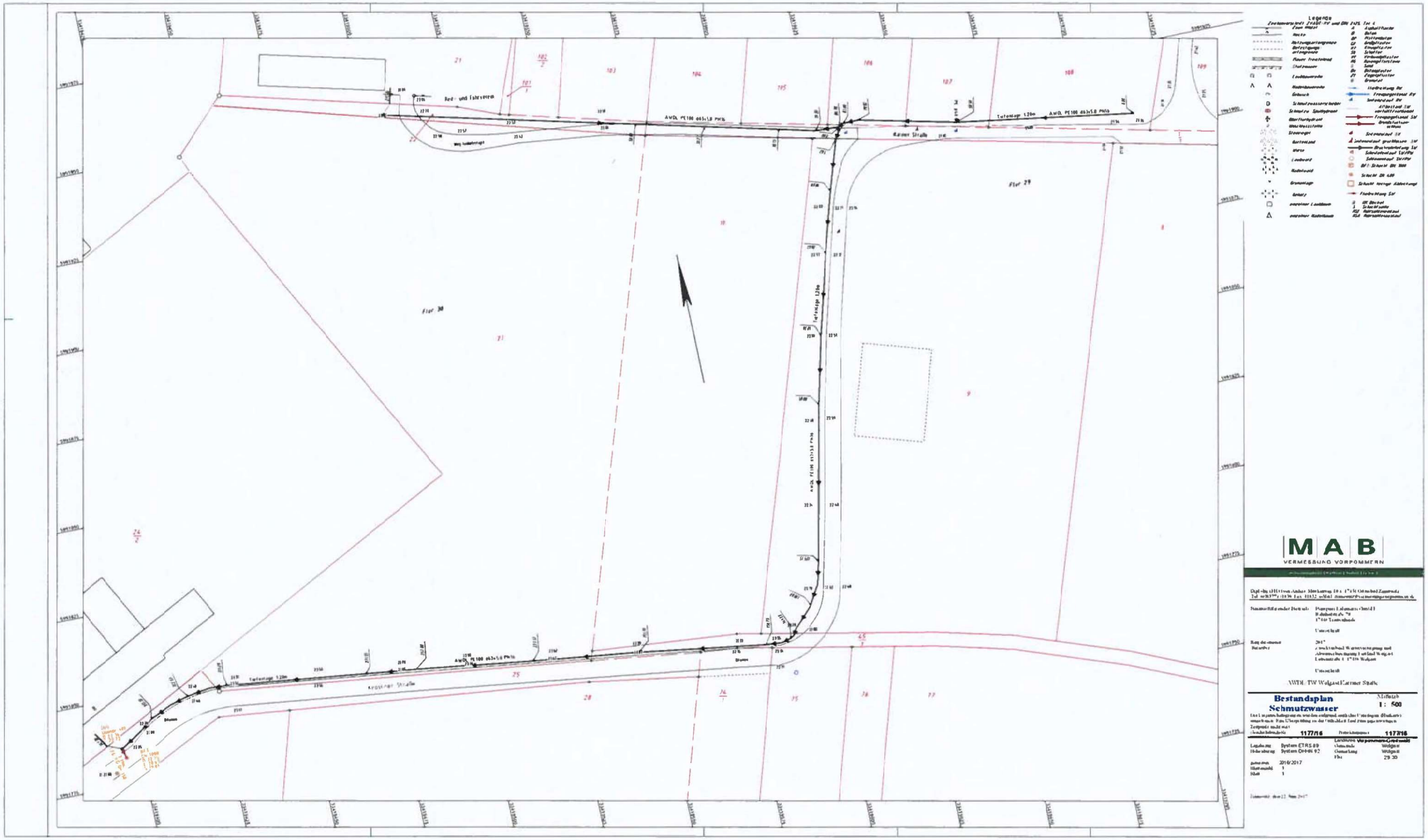
Maßstab 1 : 500

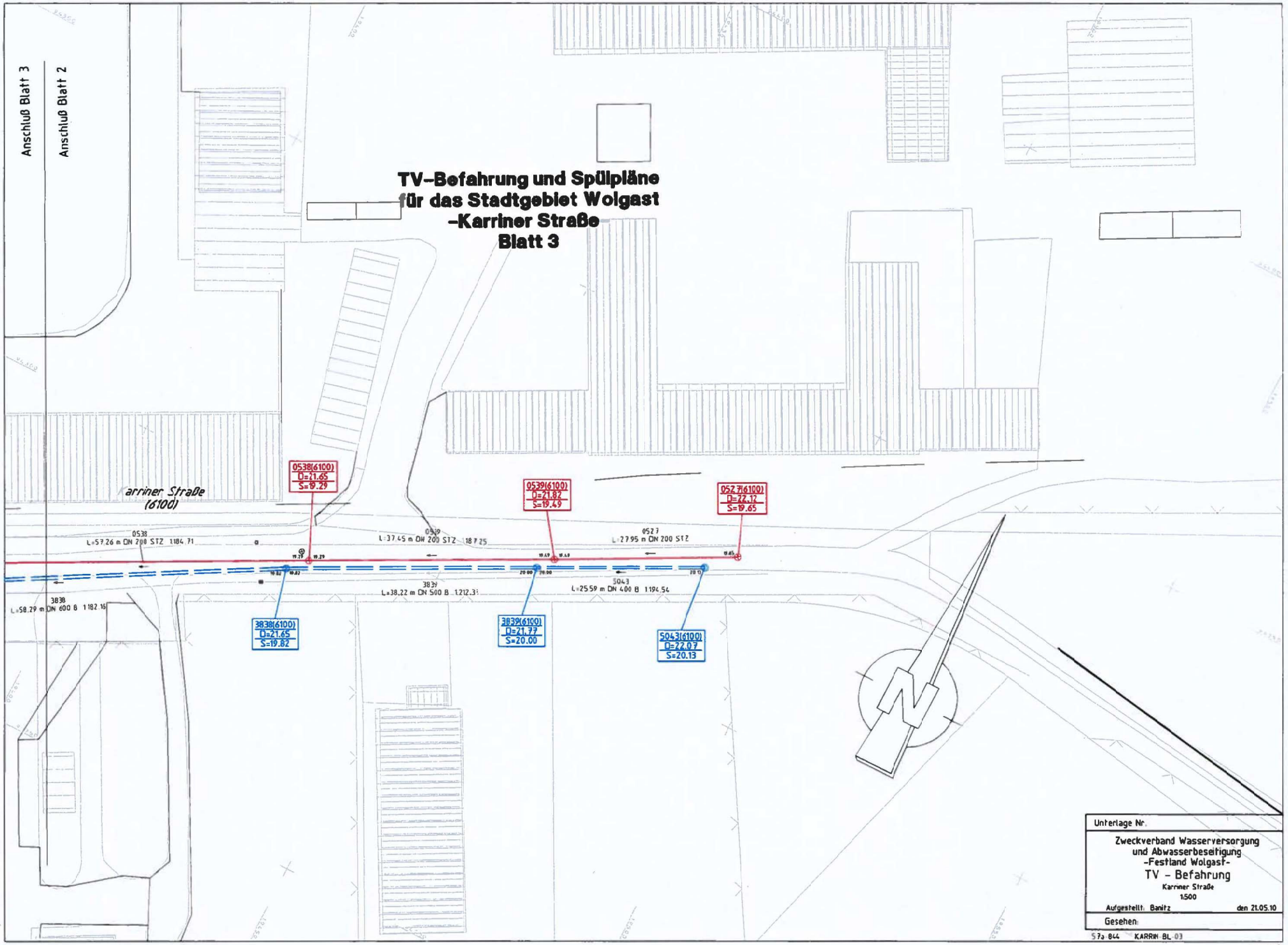
Kreis	Wolgast	Auftrag Nr. 1331105	geprüft
Gemeinde		Blattanzahl 89	ergänzt
TGL 2671/3	Ausg 4.80 1	Format 500 x 500	gemessen
Grundtyp	Gst L	Lagebezug	
Instruktion	GS-24/22		



© Copyright alle Rechte der HOAI vorbehalten. § 24-7-752 BGB
Das Urheberrecht an dieser Zeichnung bleibt unser Eigentum.
Die Zeichnung ist dem Empfänger nur zu seinem Gebrauch anvertraut.
Ohne unsere Genehmigung darf unsere Zeichnung nicht kopiert oder vervielfältigt werden und auch nicht dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern, mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.

GARDY


Rad- und Fahrweg
AWDL PE100 d63x5,8 PN16
Kastower Straße
Flur 30
Flur 29
Flur 28
Bestandsplan
Schmutzwasser
Maßstab
1 : 500
MAB
VERMESSUNG VORPOMMERN
AWDL TW Wolgast Kastower Straße
1177/16
System ETRS 89
System DHHN 92
2016/2017
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Wolgast
Gemarkung Wolgast
Flur 29 30



© Copyright alle Rechte bei HOAI vorbehalten. § 24 7-252 BGB
Das Urheberrecht an dieser Zeichnung bleibt unser Eigentum.
Die Zeichnung ist dem Empfänger nur zu seinem Gebrauch anvertraut.
Ohne unsere Genehmigung darf unsere Zeichnung nicht kopiert oder
vervielfältigt werden und auch nicht dritten Personen, insbesondere
Wettbewerbern, mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.

Unterlage Nr.

Zweckverband Wasserversorgung
und Abwasserbeseitigung
-Festland Wolgast-

TV - Befahrung

Karriner Straße

1:500

Aufgestellt: Banitz den 21.05.10

Gesehen:

57a 844 KARRIN_BL_03

GARDI

Wärmeversorgung Wolgast GmbH

Schusterstraße 32- 33
17438 Wolgast

Sitz der Gesellschaft: Wolgast
Registergericht:
Amtsgericht Stralsund
HRB 2261
USt-IdNr.: DE162773760

Geschäftsfuhrung:
Sebastian Hentschel
Maik Mandelkow

Vorsitzender des Beirates
Martin Schröter

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG Berlin
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE42 1203 0000 0000 3280 13

info@wv-wolgast.de
www.wv-wolgast.de

Tel.: 03836/289522
Fax: 03836/289529

Unser Zeichen: MM

Datum: 16.06.2025

Wärmeversorgung Wolgast GmbH | Schusterstraße 32- 33 | 17438 Wolgast

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Fachbereich 4 Bau und Planung
Fachdienst Bauverwaltung/ - planung
Burgstraße 6

17438 Wolgast

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42
„Wohngebiet Mittelfeld- südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast

Zustimmungserklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Wärmeversorgung Wolgast GmbH betreibt derzeit ein Heizwerk sowie ein Biomethan- BHKW, speist Biowärme aus dem IEW Biogaspark Wolgast zur zentralen Wärmeversorgung ein und ist ebenso Betreiber dezentraler Erzeugungsanlagen in Wolgast. Unser Unternehmen versorgt ca. 4.000 Wohnungen sowie soziale, kommunale und gewerbliche Wärmekunden.

Nach Prüfung des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 42, ergeben sich aus unserer Sicht keine direkten Belange unseres Unternehmens, da sich das Plangelände außerhalb unseres aktuellen Versorgungsgebietes befindet und die Wärmeversorgung Wolgast GmbH dort über keine unterhaltspflichtigen Gebäude- und Trassenbestände verfügt.
Somit ist unserseits zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Wolgast das Einvernehmen hergestellt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Martina Klinkert
Kfm. Leiterin

Maik Mandelkow
Geschäftsführung

e.dis

E.DIS Netz GmbH, Hasenwinkel 5, 17438 Wolgast

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Herr Bräsel
Burgstr. 6
17438 Wolgast

E.DIS Netz GmbH
Hasenwinkel 5
17438 Wolgast

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Kai Wenzlow
Verteilnetz Bau/Betrieb

T +49 38 36 2 56 1 49

kai.wenzlow@e-dis.de
Unser Zeichen: KW

Datum
13. Juni 2025

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Stellungnahme

Sehr geehrte Herr Bräsel,

wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 05.06.2025 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.

Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.

Das Plangebiet ist derzeitig elektrotechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Aufgrund der geplanten Zufahrtsstraßen zum Wohngebiet ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Erschließung ausgereicht werden. Die Erschließung des Wohngebietes wird über die Waldstraße erfolgen.

Im Planbereich müssen eine oder mehrere zusätzliche Trafostationen gestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,5 m x 2,5 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung je Trafostation.

Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Vorab muss eine Kabeleinweisung angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207
0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Gläubiger-ID
DE62ZZZ00000175587

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
USt-IdNr. DE285351013

Geschäftsführung
Stefan Blache
Hanjo During

Datum
13. Juni 2025

In der Anlage ein Übersichtsplan mit unserem Leitungsbestand.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Wenzlow.

Freundliche Grüße

E.DIS Netz GmbH

i.A. Stern
Michael Stern

i.A. Wenzlow
Kai Wenzlow


Satzung über der Bebauungsplan Nr. 42
"Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße"
der Stadt Wolgast
- Vorentwurf -
Waldstraße
Waldstraße
Am Hünen
Tannenkampweg
Tannenkampweg
Flur 29
Das Mittelfeld
WA
GRZ 0.4
o
II
1:350

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Am Peenestrom
Bauamt,Bauplanung
Burgstraße 6
DE-17438 Wolgast

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202500420

Schwerin, den 06.06.2025

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Stadt Wolgast Amt am Peenestrom Planstand: Maßstab: CAD-Name:Blattgröße:Erstdatum: 21.01.2025 1:1000 250312 Vorentwurf BPlan 42.pln Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Ins

Ihr Zeichen: 6.6.2025

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren,** deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
  Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

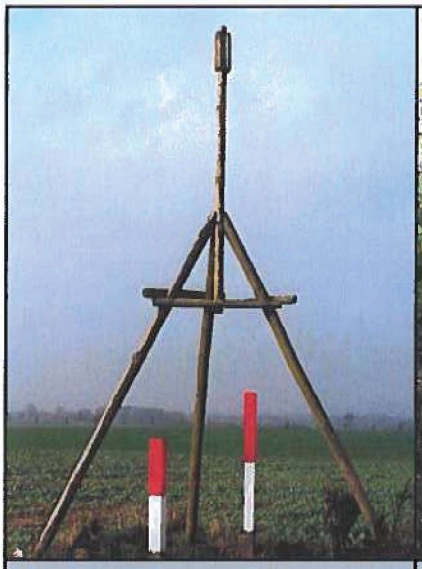
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



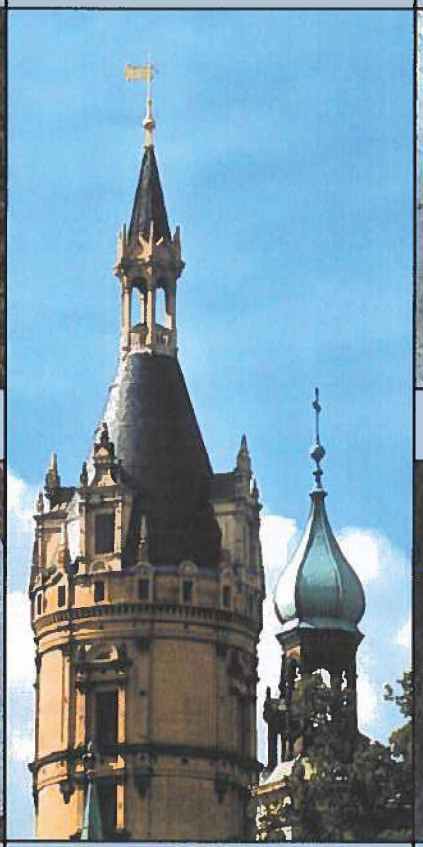
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel



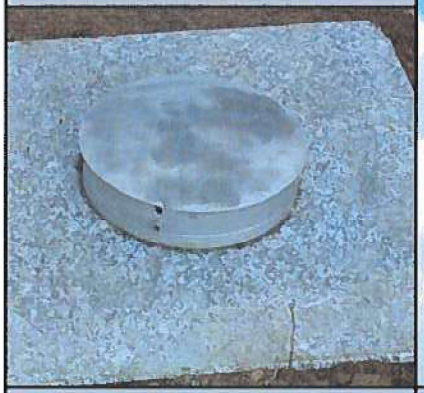
BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



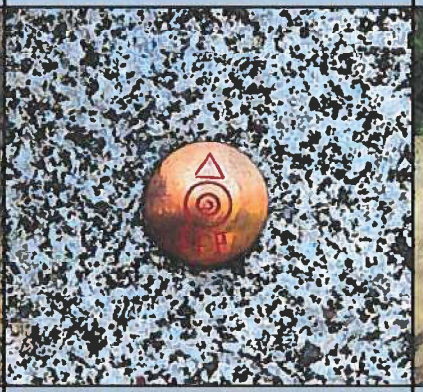
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



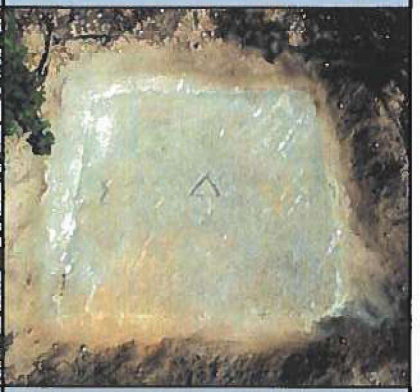
Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast (geschäftsführend)
Fachdienst Bauverwaltung/-planung
Burgstr. 6
17438 Wolgast

per Mail an
info@wolgast.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de

Unser Zeichen: 2025_2757
Schwerin, den 03.07.2025

Wolgast, Bebauungsplan Nr 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Vorentwurf
Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: [keines]
Ihr Schreiben vom: 06.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend sind jedoch bei früheren Begehungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierung in beigefügter Karte).

2. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung

2.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Aus diesem Grund reichen die vorliegenden Informationen nicht aus, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB).

2.2 Da das Vorhaben erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf Bodendenkmale haben kann (Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung u.a.), ist die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethoden zu empfehlen.

2.3 Als anerkannte Prüfmethode kommt insbesondere die archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten im Bereich der Eingriffsflächen (Anlagenstandorte, Verkehrsflächen, Kabeltrassen usw.) in Betracht. Sie ist notwendige Voraussetzung, um im Umweltbericht die erforderlichen Aussagen zu den voraussichtlichen

Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter treffen zu können.

2.4 Für die sachgerechte Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird außerdem auf den Leitfaden „Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung" verwiesen: UVP-Gesellschaft e.V. (Hrsg.): Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung. Leitfaden zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltverträglichkeitsprüfungen, Strategischen Umweltprüfungen und Umweltprüfungen in der Bauleitplanung, Köln 2024 (https://www.uvp.de/de/service /leitlinien-der-uvp-gesellschaft/1422-kulturelles-erbe-in-der-umweltpruefung).

3. Erläuterungen

3.1 Die Pflicht, im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch Bodendenkmale.

3.2 Die Unterrichtung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB.

3.3 Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). Auch Maßnahmen in der Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild oder die Substanz des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V).

4. Hinweise

4.1 Durch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden.

4.2 Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

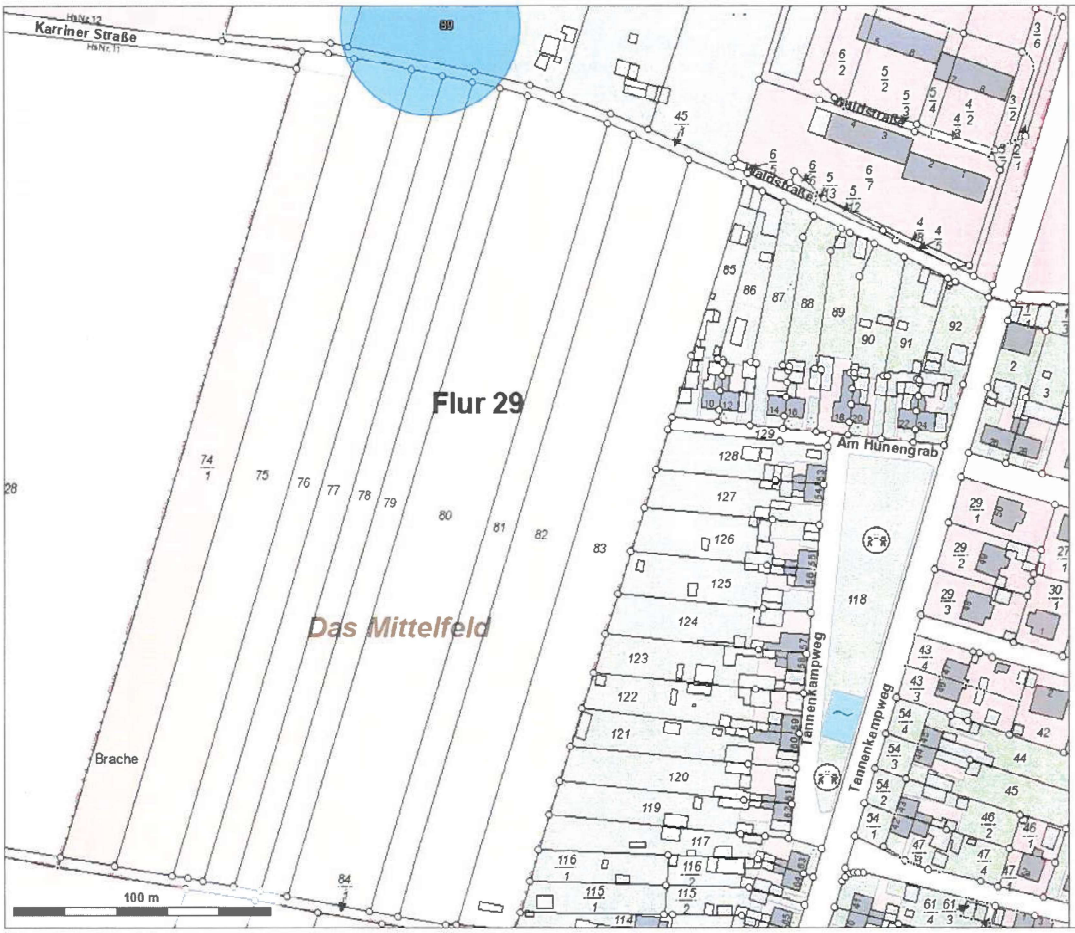
Anlage

Belange der Baudenkmalpflege

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen werden keine Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ramona Dornbusch



Datengrundlage:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern

Bearbeiter: Detlef Jantzen
Datum: 27.06.2025

Kartenhintergrund und -layer:
© LAIV M-V, VKB M-V 2025

Maßstab: 1 : 2.000

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Am Am Peenestrom
Stadt Wolgast
Herrn Bräsel
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen:	**01858-25-46**	Datum:	21.07.2025
Grundstück:	**Wolgast, OT Wolgast, ~**		
Lagedaten:	Gemarkung Wolgast, Flur 29, Flurstücke 78, 79, 80, 81, 82, 83, 45/1, 84/1, Flur 6, Flurstück 113		
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 4273-2024		

Grundlage für die Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises bildeten folgende Unterlagen:
- Ihr Anschreiben vom 05.06.2025 (Eingangsdatum 05.06.2025)
- Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrter Herr Bräsel,

hiermit erhalten Sie den noch ausstehenden Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 10.07.2025.
Ich möchte Sie bitten, diesen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

1. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

1.1 SG Naturschutz

Bearbeiterin: Frau Janke; Tel.: 03834 8760 3214

Es ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634) in der jetzt gültigen Fassung, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.

Der vorgelegten Bilanzierung wird nicht zugestimmt. Unter Berücksichtigung der in der Tabelle 1 Seite 57 der Begründung dargelegten Bewertung der Biotope ist bei einer Wertstufe 0 der Biotopwert mit 1-Versiegelungsgrad zu ermitteln. Da das Biotop Acker keine Versiegelung aufweist ist hier der Biotopwert 1 anzusetzen. Die Bewertung des Wirtschaftsweges und der Straße sind hier adäquat zu prüfen. Es ist darzustellen, ob hier eine Teil- oder Vollversiegelung vorliegt.

Weiterhin ist die Überschreitung der Baugrenzen mit entsprechenden Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Dies ist hier nicht nachvollziehbar aufbereitet.

Die Bilanzierung ist zu überarbeiten.

In den textlichen Festsetzungen unter Textteil B wird unter Punkt 2.2 Mindestbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Folgendes festgesetzt:

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. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Die Festsetzung mit den vorhandenen Bäumen ist hier irrelevant, da es keinen Baumbestand gibt, bis auf den Walnussbaum. Die Festsetzung der Anerkennung vorhandener Bäume als Ausgleich ist nicht als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung anrechenbar. Es stellt keine Maßnahme der HzE MV 2018 dar.

Privatnützigkeit und faktische Verfügbarkeit von Grund und Boden einerseits und Sozialgebundenheit andererseits sind abwägungsrelevante Belange von erheblicher Bedeutung und sind deshalb bei der Planung gebührend zu berücksichtigen. Das gilt nicht nur für Grundeigentum, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, sondern auch für Grundflächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können. Die Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen ist deshalb auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu klären. Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis

der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Es sind Regelungen zu treffen, die den Antragsteller verpflichten die Maßnahmen umzusetzen (Vertragsstrafen).

Dabei ist inhaltlich zu regeln, dass der Eigentümer der Grundstücke die Kompensationsmaßnahmen dauerhaft (erst mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird der Eingriff rückabgewickelt) für Zwecke des Naturschutzes zu sichern hat. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch in Abt. II an erster Rangstelle und vor Grundpfandrechten in Abteilung III einzutragen. Die Sicherung und der Nachweis der Flächenverfügbarkeit der Kompensationsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist verbindlich zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung des Bebauungsplanes bzw. vor Erklärung der Planreife nach § 33 BauGB sicherzustellen. Dazu ist der Nachweis eines notariellen Antrages zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und die Eingangsbestätigung des Grundbuchamtes nachzuweisen.

Dies gilt auch für die Sicherung von Ökopunkten. Da eine Reservierung von Ökopunkten befristet ist und von einer Reservierung zurückgetreten werden, bzw. die privatrechtliche Reservierung durch die Ökokontoinhaberin ihre Gültigkeit verlieren kann, ist es nicht ausreichend, eine Reservierungsbestätigung einzureichen. Wenn aus Gründen der Unsicherheit die Ökopunkte zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung des Bebauungsplanes bzw. vor Erklärung der Planreife nach § 33 BauGB nicht erworben werden können, muss der gesamte Geldwert der bilanzierten KFÄ/m² als Sicherheitsleistung oder als Bankbürgschaft beim Amt hinterlegt werden. Nachdem die Vorhabenträgerin nach Beschlusses der Satzung des Bebauungsplanes bzw. nach Erklärung der Planreife nach § 33 BauGB, jedoch vor öffentlicher Bekanntmachung, das Abbuchungsprotokoll eingereicht hat, kann die Sicherheitsleistung/Bankbürgschaft wieder zurückgezahlt werden.

Alternativ kann der B-Plan mit der Maßgabe genehmigt werden, dass die Abbuchungsbestätigung vorgelegt werden muss. Durch die Genehmigung mit Maßgaben kann die Antragstellerin die Abbuchung der gesamten Ökopunkte beantragen und so die Sicherheitsleistung/Bankbürgschaft umgehen.

Städtebaulicher Vertrag /Durchführungsvertrag

Vor Ergehen der abschließenden Stellungnahme ist der unteren Naturschutzbehörde der städtebauliche Vertrag vor Unterzeichnung, zur Prüfung vorzulegen. In dem Vertrag ist die Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung als auch ggf. der CEF, VM und FCS Maßnahmen zu sichern. Die untere Naturschutzbehörde ist als Vertragspartner im städtebaulichen Vertrag zu führen

Belange des speziellen Artenschutzes

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 44 BNatSchG befindet sich entsprechend § 6 des NatSchAG M-V bei den unteren Naturschutzbehörden.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97

- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.

Im Rahmen des B-Plan Verfahrens sind potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte zu klären. Sofern eine umfangreiche Kartierung aus Zeitgründen ausgeschlossen wird, muss über eine Potentialanalyse die Beeinträchtigung von Arten und Artengruppen betrachtet werden. Es ist hierbei besonders auf das Tötungsverbot und Verbot zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, einzugehen. Entsprechende CEF Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Größe und Detaillierung zu begründen.

Der Bereich Fauna ist in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) abzuarbeiten. Konflikte sind darzustellen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung vorzuschlagen. Entsprechende Unterlagen sind zur Prüfung vorzulegen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) muss die Betroffenheiten der folgenden Artengruppen untersuchen: Avifauna, Reptilien, Amphibien, Säugetiere, Käfer, Weichtiere (Relevanzprüfung).

Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Ein Bauleitplan, dessen Inhalt nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden könnte, wäre nicht vollzugsfähig, da er der Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB nicht gerecht würde. Ein nicht vollzugsfähiger Bebauungsplan ist nicht „erforderlich" i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.8.1997 – 4 NB 12.97).

Abwägung Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Die untere Naturschutzbehörde hat über die erforderlichen CEF-Maßnahmen zu entscheiden, welche das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG verhindern sollen.

Gesetzlicher Baumschutz
Gemäß § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 Meter Höhe vom Erdboden) gesetzlich geschützt.

Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Für die unter Erhalt festgesetzten Bäume sind Ausgleich und Ersatz im Textteil B der Satzung festzuschreiben.

Gesetzlicher Biotopschutz

Im Planbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP03908).

Mit der Ausweisung der Baugrenzen und der Möglichkeit der Überschreitung des Baugrenzen für Nebenanlagen ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes nicht auszuschließen.

Der festgesetzte Abstand der Baugrenze im Kartenteil A, ist als nicht ausreichend einzustufen, um die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Biotopes für den betrachteten Bereich ausschließen zu können. Es sind hier mindestens 25 m auszuweisen. Mit dieser Entfernung würden die erheblichen Beeinträchtigungen abgemildert werden.
In dem angewendeten Bilanzierungsmodell HzE 2018 ist die Wirkzone 1 mit 50 m ausgewiesen. Mit dieser Wirkzone liegt das geschützte Biotop komplett in der 50 m Wirkzone
des Plangebietes. Um eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopes auszuschließen, sind die Abstände der Baugrenzen zu dem Biotop zu erhöhen oder es ist ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz zu stellen.
Bestandteil des Antrages müssen in diesem Fall auch Kompensationsmaßnahmen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maria Gabriele Müller
Sachbearbeiterin

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Str. 12 b, 18273 Güstrow

Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

1. Amt Am Peenestrom
Stadt Wolgast
Burgstraße 6
17438 Wolgast

E-Mail: eckard.braesel@wolgast.de

Ihr Zeichen: 01-BV 2025-039
Ihre Nachricht vom: 05.06.2025
Bearbeiter: Herr Dr. Mulsow (Abt. 5)
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-25170-510
Tel.: 0385/588-64-510 (Abt. 5)
Fax: 0385/588-64106
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 09.07.2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

S. Gierke

Vorhaben
Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Wolgast

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

[1] Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Vorentwurf vom 21.01.2025

[2] Begründung und Umweltbericht zur Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße", Vorentwurf 03-2025

Das LUNG weist darauf hin, dass die vorliegende Planung eine heranrückende Wohnbebauung darstellt und es aufgrund des geringen Abstands des Plangebietes zum benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg") sowie des dahinter in westlicher Richtung gelegen Windparks zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet kommen kann. Der Vorentwurf weist hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Geltungsbereich der

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

TA Lärm keine Einschätzung auf. Ohne gutachterliche Überprüfung der zu erwartenden Geräuschimmissionen ist nicht auszuschließen, dass die Planung eine Verletzung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG darstellt.

Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erstellung einer gutachterlichen Bewertung nach TA Lärm bzw. DIN 18005-1 der auf die schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen erforderlich. Aus dieser Begutachtung sind soweit erforderlich geeignete Schallschutzmaßnahmen oder verträglichere Gebietsausweisungen im Sinne von § 50 BImSchG abzuleiten.

Hinweis:

In Analogie zum Urteil des BVerwG vom 23.09.1999[1] ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, sofern das Maß der von den Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das Zulässige überschreitet.
Dabei wäre es auch unerheblich, dass Bauwillige auf etwaige Abwehrrechte verzichten wollen, da das Bauplanungsrecht die Nutzbarkeit der Grundstücke auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung regeln soll. Dementsprechend stellt das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nicht „personenbezogen" auf die Eigentumsverhältnisse oder die Nutzungsberechtigten zu einem bestimmten Zeitpunkt ab.
Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Betreiber der gewerblichen Anlagen nicht darauf vertrauen können, dass sie nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleiben, weil ihre Betriebe zuerst entstanden sind.

[1] Bundesverwaltungsgericht, Urteil verkündet am 23.09.1999, BVerwG 4 C 6.98

Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438
Wolgast

Amt Am Peenestrom

Burgstr. 6
17438 Wolgast

André Richter | PTI 23 Betrieb1 Wolgast
0171 5618270 | Andre.Richter@telekom.de
13. Juni 2025

Stadt Wolgast - Vorentwurf B-Plan Nr. 4

Vorgangsnummer: 1601-2025
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.

Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, BTR 1
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Freundliche Grüße
i. A.

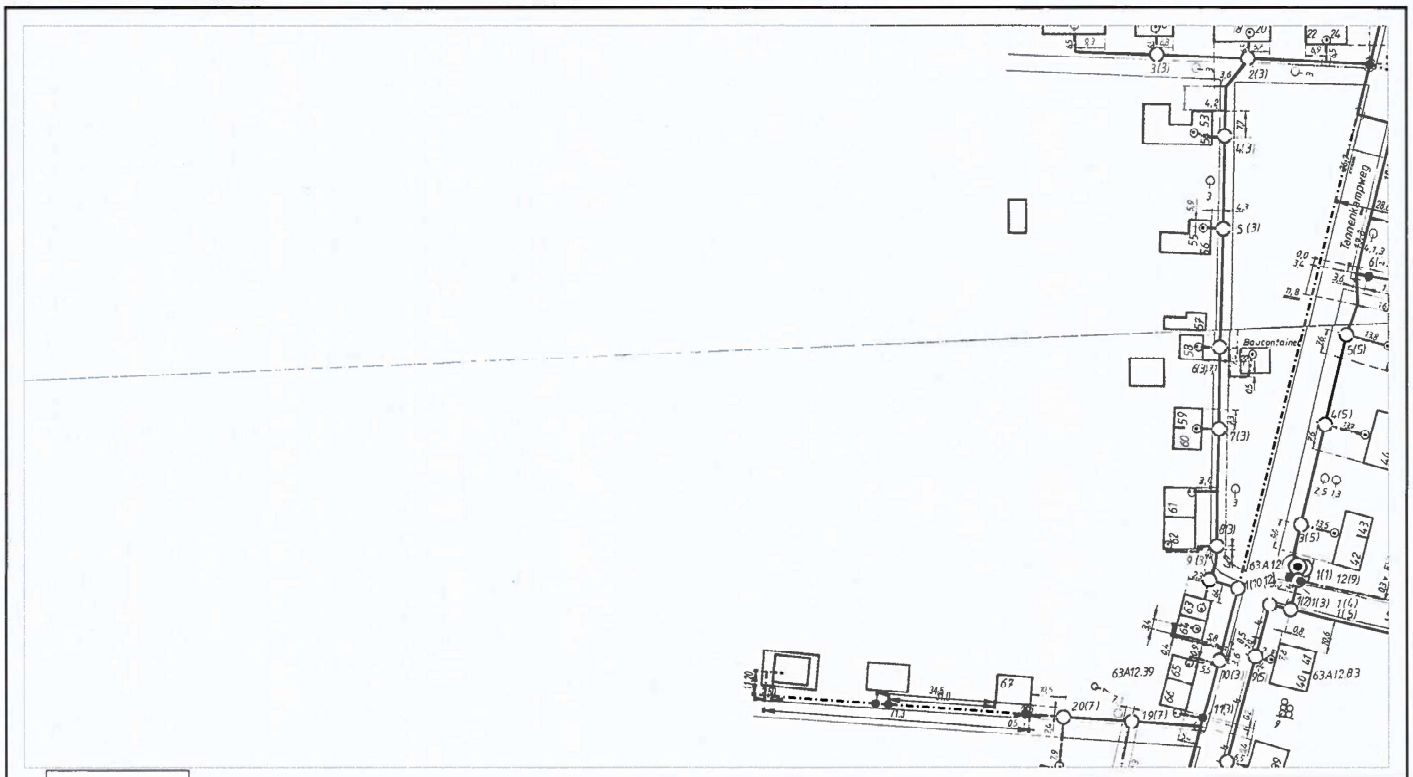
Andre Richter

Digital unterschrieben von Andre Richter
Datum: 2025.06.13 06:43:25 +02'00'

André Richter

Anlagen

Lageplan



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktive	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Wolgast	AsB	1		
Bemerkung:		VsB		Sicht	Lageplan
		Name	A637417	Maßstab	1:1064
		Datum	12.06.2025	Blatt	1

Stellunganhme 1601-2025
Vorentwurf B-Plan Nr.4
Wolgast Tannenkampweg

WASSER- UND BODENVERBAND
INSEL USEDOM-PEENESTROM
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom"
Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow

Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6

17438 Wolgast

Tel. 038377/40578
Fax: 038377/40579

Bearbeiter: **Frau Loist**
E-Mail: **loist@wbv-mv.de**

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Datum
	05.06.2025	**20.06.2025**

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.

Mit freundlichem Gruß

Christiane Loist
Geschäftsführerin