

**Bekanntmachung der Stadt Wolgast  
zum Beschluss der Stadtvertretung Nr. 01-B 2010-112 vom 10.11.2010  
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22  
„Wohnpark Wilhelmstraße“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnpark Wilhelmstraße“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich an den historischen Stadtkern angrenzend.

Es wird im Süden durch die Wilhelmstraße, im Südosten durch die Bebauung an der Bleichstraße, im Nordosten durch den Schwarzen Weg und die Straße „Am Fischmarkt“, im Nordwesten durch Gräben und Grünflächen und im Osten durch eine entsiegelte Brachfläche begrenzt.

**1.**

Der in der Stadtvertreterversammlung Wolgast am 10.11.2010 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnpark Wilhelmstraße“ in der vorliegenden Fassung von 11-2010 mit

- Planzeichnung (Teil A),
  - Text (Teil B),
  - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
- In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Stadt Wolgast möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 22 eine Angebotsplanung für ein Allgemeines Wohngebiet mit Ansiedlungsmöglichkeiten für verschiedenste Bevölkerungsgruppen vorlegen.

Es werden Grundstücke ausgewiesen für:

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

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

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

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

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

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ein vollständiger Verlust von Biotopen zu erwarten ist, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen nur zu 22% realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 29 074 KFÄ (Kompensationsflächen- äquivalenten).

Der Verlust von Einzelbaumbeständen ist im Geltungsbereich des Plangebietes kompensierbar. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

- Aufgrund der Nähe des Planvorhabens zum EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401 wurde die Durchführung einer FFH- Vorprüfung erforderlich. Maßgebliches Kriterium der Verträglichkeit waren die für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes. Die FFH- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die für das Vogelschutzgebiet durch das Vorhaben zu erwartenden anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf Strukturen und Prozesse sowie die Erhaltungsziele, die das Schutzgebiet kennzeichnen, keine maßgebenden Auswirkungen haben. Somit kann von einer Geringfügigkeit der Gebietsbeeinträchtigung und Beeinflussung geschützter Arten ausgegangen werden.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
 Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurden detaillierte Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes durchgeführt. Das Vorhandensein von Sommer- und Winterquartieren streng geschützter Fledermausarten konnte anhand von Detektorkartierungen ausgeschlossen werden. Durch den Erhalt von Feuchtflecken (Schilfröhrichte) und einzelner Baumbestände wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulationen nicht verändern.  
 Brutplätze für Mehl- und Rauchschnalben wurden an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden nicht festgestellt. Lebensstätten für Mauersegler sind im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Die projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion wurden Maßnahmen des Artenschutzes, so die Errichtung von Nisthilfen, festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen der lokalen Populationen ausgeschlossen werden können.
  
- sowie folgenden nach Einschätzung der Stadt Wolgast wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
  - Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.05.2009 und 09.06.2010  
 Die Planung stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.
  - des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 09.11.2009 und 21.05.2010 zu den zu ergreifenden Hochwasserschutzmaßnahmen
  - des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 12.11.2009 und des Landkreises Ostvorpommern, Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.05.2009 zu den Belangen der Denkmalpflege  
 Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Sondierung im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen ist.
  - des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 20.05.2009 (Planungsanzeige) zum Umweltbericht und zu den Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot,
  - des Landkreises Ostvorpommern, SB Bauleitplanung vom 28.05.2009 (Planungsanzeige) insbesondere zu planungsrechtlichen Belangen,
  - des Landkreises Ostvorpommern, SB Katastrophenschutz/ Zivilschutz vom 20.05.2009 (Planungsanzeige) zu den Anforderungen an die Löschwasserversorgung,

- des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde vom 11.05.2009 (Planungsanzeige) zu den allgemeingültigen abfallrechtlichen Belangen

und

- Baugrundsondierungen mit Auswertung durch den Dipl. Ing. H. Köhler im Jahr 2008
- Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 18.05.2010

liegen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**vom 22.11.2010 bis zum 22.12.2010**

im Bauamt des Amtes „Am Peenestrom“ in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 während folgender Zeiten:

Montag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Planungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 22 unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

## **2.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wolgast, den 12.11.2010

gez. Weigler  
Bürgermeister