

STADT WOLGAST
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„Wohnpark Wilhelmstraße“



Kretschmer

Kretschmer
1. Stellvertreterin
des Bürgermeisters

30.01.14

SATZUNGSFASSUNG VON 11-2013

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 13
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 7
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8 - 11
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	11 - 13
1.4 Rechtsgrundlagen	13
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	14 - 43
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	14 - 34
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	14 - 19
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19 - 21
2.1.2.1 Grundflächenzahl en	19 - 20
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	20 - 21
2.1.3 Bauweise	22
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	23 - 24
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	24
2.1.6 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	24
2.1.7 Nebenanlagen	25
2.1.8 Verkehrsflächen	25 - 26
2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen	26
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	26 - 27
2.1.11 Grünflächen	27
2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28 - 33
2.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33 - 34
2.1.14 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwir- kungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind i. V. m. dem Hochwasserschutz	33 - 34

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	35 - 38
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	35 - 38
2.2.1.1 Fassade	35 - 36
2.2.1.2 Dachform/Dachneigung Dacheindeckung/	36 - 37
2.2.1.3 Werbeanlagen/ Warenautomaten	37
2.2.1.4 Satellitenanlagen	37 - 38
2.2.2 Einfriedungen	38
2.2.3 Stellplätze für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter	38
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	38
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	39 - 40
2.4 Hinweise	41 - 43
2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege	40 - 41
2.4.2 Hinweise zum Immissionsschutz	42 - 43
3.0 ERSCHLIESSUNG	44 - 51
3.1 Verkehr	43 - 45
3.2 Ver- und Entsorgung	46 - 51
4.0 FLÄCHENBILANZ	52
5.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	52 - 57
5.1 Kompensationserfordernis	53 - 54
5.2 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	54 - 56
5.3 Kompensationsmaßnahmen	56 - 57
6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	58
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	59 - 61
<u>Anhang</u>	
Baumbestand im Geltungsbereich des Plangebietes	62 - 65
Baumbestand im Wirkbereich des Plangebietes	66

Anlage

Gestaltungsskizzen Variante 1 und 2 M.: 1 : 2.000

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Wolgast hat sich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eingehend mit dem Bedarf an Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Zeitraum auseinandergesetzt. In diese Analyse sind insbesondere die städtebaulichen und sozialen Aspekte eingeflossen.

Das Land Mecklenburg - Vorpommern hat permanent einen Rückgang in den Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der höheren Lebenserwartung und eine verstärkte Abwanderung der jungen Menschen in die größeren städtischen Bereiche hält an. Auch in der Stadt Wolgast ist dieser Negativtrend zu verzeichnen.

In diesem Zusammenhang wird auf das für die Stadt Wolgast aufgestellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2005, welches sich derzeit in der 4. Fortschreibung befindet, verwiesen.

Dieses Konzept analysiert die Stadtentwicklung insbesondere im Hinblick auf die sozialökonomischen Anzeiger wie Einwohnerentwicklung, Beschäftigungssituation, Kaufkraftentwicklung u. a. sowie auf die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren (Bestand, Leerstand, Nachfrage usw.) und ermöglicht so der Stadt Wolgast Rückschlüsse auf sinnvolle Maßnahmen, die einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken könnten. Eine dieser Initiativen beinhaltet die Aufstellung von Bebauungsplänen, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbreitung vom Ansiedlungsangeboten darstellen.

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

Die Stadtvertretung Wolgast hat am 20.04.2009 für die Wohnbaufläche 13 unter Einbeziehung der an der Wilhelm- bzw. Bleichstraße gelegenen Grundstücke den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 für den „Wohnpark Wilhelmstraße“ gefasst und diesen im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 13.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Anlass für die Planaufstellung ist die gleichbleibende Nachfrage nach zentrennahen und zugleich ruhig gelegenen Grundstücken zu moderaten Erwerbskosten.

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

Beispielhaft sollen die Bebauungsplangebiete Nr. 15 „Peeneblick Am Katharinenberg“ und Nr. 16 „An der Sauziner Straße“ genannt sein.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 22 bietet eine Reihe von Standortvorteilen, die der Stadt Wolgast die Prognose erlauben, dass sich hier in den kommenden Jahren ein homogenes und in das Stadtbild integriertes Wohngebiet entwickeln wird.

Für den Standort sprechen folgende Fakten:

- Das Plangebiet ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausdrücklich zu begrüßen, da auf einer Umstrukturierungsfläche, in einem durch die Umgebungsbebauung vorgeprägten Bereich, ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung der Innenstadtstruktur erreicht wird.
- Der Bebauungsplan Nr. 22 stellt nicht auf ein konkretes Vorhaben ab, sondern wird als Angebotsplanung verstanden.
Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze eine individuelle Grundstücksplanung.
Dabei legt die Stadt Wolgast besonderen Wert auf die beabsichtigte Entwicklung eines Gebietes, welches sich durch das Zusammenleben verschiedenster Bevölkerungsgruppen auszeichnen soll. So werden die Festsetzungen auf die künftigen Nutzungen ausgerichtet, wie z. B.
 - für Einfamilienhäuser,
 - Mehrfamilienhäuser, die insbesondere für Familien mit Kindern und generationsverbundenes Wohnen geeignet sind,
 - barrierefreie Wohngebäude für ältere Menschen,
 - Gebäude mit Dauerwohnungen und Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Das Gebiet ist aus Sicht der naturräumlichen Lage und der vorgesehenen Einbindung in das Landschaftsbild als besonders attraktiv zu werten.
Die Baugrundstücke liegen nur zwischen 100 m bis 300 m von der Peene entfernt. Für viele Grundstücke wird es möglich sein, die Bebauung so auszurichten, dass von den Dachgeschossen der Blick über das Wasser gegeben ist.
Bei der städtebaulichen Konzipierung wurde besonderes Augenmerk auf eine Durchgrünung gelegt, die die Einbeziehung der vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzstrukturen berücksichtigt und das Niveau des Wohngebietes positiv mitbestimmen wird.
So sollen sich von der Wilhelmstraße über den geplanten Spielplatz und die südlich des Schwarzen Weges ausgewiesenen Maßnahmeflächen sowie die entlang der Planstraßen vorgesehenen Baumreihen ausgeprägte Grünbereiche entwickeln.
Der Anteil der Grünflächen außerhalb der geplanten Parzellen an der Gesamtfläche des Plangebietes wird bei rd. 25 % (rd. 1 ha) liegen !

- Der Standort bietet beste Voraussetzungen, um in allen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung kurze Wege zu ermöglichen. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Stadtverwaltung usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen. Dies ist besonders für ältere Menschen hinsichtlich der Mobilität wichtig. Als positiver Nebeneffekt wird eine geringere Verkehrsbelastung durch die Anwohner des Plangebietes Nr. 22 im Vergleich zu anderen Wohngebieten in Stadtrandlage verursacht.

Zusätzlich sollen unmittelbar im Plangebiet bei Bedarf in der vorgesehenen Erstreihenbebauung an der Wilhelmstraße bzw. an der Bleichstraße/Fischmarkt die der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen wie Läden, Gaststätten, kleinteilige Einzelhandels-einrichtungen u. ä. zugelassen werden.

- Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Die geplanten Baugrundstücke werden weitestgehend rückwärtig der an der Wilhelm- bzw. Bleichstraße vorhandenen Bebauung vorgesehen und die innere Erschließung sieht ein verkehrsberuhigendes Konzept vor, so dass das Gebiet in einer ruhigen Lage an einen immissionsrechtlich unbedenklichen Standort angesiedelt wird. Umliegende Erholungsgebiete, speziell die Insel Usedom, sind in wenigen Fahrminuten, auch per Rad, bequem zu erreichen. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Küstenradwanderweg, der im Schwarzen Weg verläuft.
- Die Flurstücke sind überwiegend Eigentum der Stadt, so dass hier im Interesse der Ansiedlungswilligen eine Einflussnahme auf die Grundstückskosten genommen werden kann.

Stand der Planaufstellung

Bei Abstimmungen und Vorortbegehungen wurden zwischen Stadt, Behörden und Planern die grundlegenden, in die Planung einzustellenden Belange, erörtert. Besondere Rücksicht soll auf die gegebenen naturräumlichen Belange und die prägende Umgebungsbebauung genommen werden.

Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf mit Gestaltungsvorschlag entwickelt.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wurden zwei mögliche Bebauungsvarianten vorgeschlagen, die wahlweise Einzelhausbebauung oder aber die Einordnung einer barrierefreien Wohnanlage für ältere Menschen vorsieht.

Am 18.02.2010 waren die Stadtvertreter zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung zum städtebaulichen Konzept der Planung geladen.

Von den anwesenden Stadtvertretern wurde das Vorhaben begrüßt und zu Details der Planung Hinweise gegeben, die in die weitere Ausgestaltung eingeflossen sind.

Im Nachgang wurde der Vorentwurf hinsichtlich Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) aktualisiert und nochmals an alle Stadtvertreter zur Kenntnis und Stellungnahme verteilt. Diese haben im Rücklauf dem angedachten Konzept zugestimmt.

Am 18.05.2010 wurde der Scoping- Termin zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 von 05-2010 durchgeführt, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beraten und festgelegt wurde.

Die Hinweise aus den Statements und Stellungnahmen der Behörden wurden in die Entwurfsfassung der Planung von 11- 2010 eingearbeitet.

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 22.11.2010 bis zum 22.12.2010 und wurde aus formellen Gründen vom 28.01.2013 bis zum 28.02.2013 wiederholt. In der vorliegenden Satzungsfassung wurden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen fortgeschrieben.

Aufstellungsverfahren

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

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 22 durch den Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches fortzuführen.

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

Der Umweltbericht ist als **TEIL 2** dem Entwurf der Begründung beigefügt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Stadt Wolgast liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Wolgast ist siedlungsstrukturell als Mittelzentrum ausgewiesen und Sitz des Amtes „Am Peenestrom“, dem weitere 6 Gemeinden des Umlandes angehören.

Geographisch liegt die Stadt Wolgast am Westufer des Peenestroms und wird als „Tor zur Insel Usedom“ bezeichnet.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,83 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne von 05 - 2009 verfasst.

Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Wolgast.

Die Flurstücke 33/1, 34/2 und 37 wurden kürzlich von der Stadt Wolgast gekauft.

Baugrund

Im Auftrag der Stadt Wolgast führte der Dipl. Ing. H. Köhler aus Zernitz im Dezember 2008 acht Sondierungen im Plangebiet sowie vier weitere im Umfeld durch, die einen groben Aufschluss darüber geben sollten, ob eine Bebauung des Gebietes mit durchschnittlichen Aufwendungen möglich ist.

Auszüge aus dem Gutachten:

„Zur Erkundung der Baugrundbedingungen wurden etwa an den vorgegebenen Stellen Rammkernsondierungen bis zu 6 m unter die Geländeoberfläche abgeteuft, vom Sachverständigen für Geotechnik visuell bewertet und idealisiert als Bodenprofile aufgetragen.“

Unter Auffüllungen aus Abfällen, Bauschutt, zumeist organisch bzw. humos durchsetzten Schluffen und Sanden und Mutterboden zeigten sich häufig wechselnde Sande und eingelagerter, stauend wirkender Geschiebelehm/-mergel sowie weitreichende, ebenfalls gering durchlässige und örtlich tiefgründige Mudden und Torfe.

Die im Gründungsbereich anstehenden Lockergesteine sind bis auf den SE (Mittelsande) (F1) i.d.R. stark wasser- und frostveränderlich. In Anlehnung an die ZTVE-StB 94/97 sollten sie einheitlich der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 zugeordnet werden.

Die Sande neigen unter Wassereinfluss zum Ausfließen (Treibsand).

Fußend auf den Laborergebnissen, Erfahrungswerten und Näherungstabellen werden für die Fein- und Mittelsande Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $2 \cdot 10^{-5} \text{ m/s} < k_f < 2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ wirksam.

Die sandigen Auffüllungen sowie der Sand werden der Bodenklasse 3, lehmiger Boden und Geschiebemergel der 4, Oberboden der 1 sowie Torf der Klasse 2 gemäß ZTVE-StB zugeordnet. In den Auffüllungen muss auch mit größeren Bauwerksteilen und Steinen gerechnet werden.

Die aus wirtschaftlichen Erwägungen lokal begrenzte Erkundung (Regelfall DIN 4020) stellt jeweils die Schichtung am Untersuchungspunkt dar, kann daher immer nur beschränkt repräsentativ sein (Stichproben).

Sollten bei den Erdarbeiten andere als die entsprechend der Erkundung zu erwartenden Bodenverhältnisse angetroffen werden, ist der Gutachter zu verständigen.

Die Böden wurden nicht auf Kontaminationen untersucht. Bei der Erkundung gab es organoleptische Auffälligkeiten. Die Bauausführung ist sorgfältig zu beobachten und ggf. verdächtiger Aushub zu überprüfen."

Die Hinweise des Gutachters werden in die Planung eingestellt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Erschließung und der einzelnen Bauvorhaben sind jeweils konkret auf die Standorte bezogen erneut Begutachtungen erforderlich.

Zustand der Plangebietsfläche

Das gesamte Plangebiet stellt sich als innerörtliche Störfläche dar, die in zunehmendem Maße durch Auflassung gekennzeichnet ist und demzufolge ein entsprechendes Vegetationspotential aufweist.

Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet erfolgten im Sommer des Jahres 2009 auf der Grundlage einer Vermessung. Die Vegetationsbestände wurden entsprechend des kartierten Artenpotentials Biotoptypen zugeordnet und in Abschätzung der standörtlichen Ausprägung bewertet.

Im Plangebiet dominieren ruderales Stauden- und Grasfluren, die sich im Zuge der Auflassung ungestört entwickeln konnten. Besonders der westliche Teil des Plangebietes wird flächenhaft von ruderalen Kriechrasen eingenommen, in denen sich entsprechend des Sukzessionsgrades einzelne Gehölze und Brombeergebüsche entwickelt haben.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde eine aufgelassene Gartenfläche im Bestand erfasst. Hier dominieren ruderales Hochstaudenfluren, die vorhandene Gartenvegetationen in zunehmendem Maße verdrängen. Lediglich der einzelne Obstbaumbestand lässt eine Abgrenzung der ehemaligen Gartenfläche ahnen.

Besonders prägnant sind die Gehölze des Plangebietes. Inmitten des Geltungsbereiches befindet sich ein kompakter Gehölzbestand aus Pappeln, Eschen, Wildgehölzen und Weiden, der gemäß der LINFOS- Daten des LUNG als gesetzlich geschütztes Feldgehölz ausgewiesen ist. Bei einer Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK VG wurde in Abschätzung der Ausprägung der Gehölze, des Standortes und der Artenzusammensetzung der gesetzliche Schutz des Gehölzbestandes ausgeschlossen. Die Kriterien der Feldgehölze, die einen gesetzlichen Schutz rechtfertigen könnten, waren für die Gehölzfläche nicht zutreffend.

Im gesamten Plangebiet wurde gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand kartiert, der hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Vitalität im Rahmen der Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen zu werten ist. Teilweise wird der Bestand von Pappeln, Weiden und Eschen sehr hohen Alters gekennzeichnet, der in zunehmendem Maße bruchgefährdet ist.

Die nördliche Begrenzung des Planbereiches bildet ein Schilfröhricht, für das der gesetzliche Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V gegeben ist. Der Bestand ist von Bebauungen frei zu halten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich maroder Gebäudebestand, der im Zuge der Baufreimachung zu entfernen ist. Erste Aufräumarbeiten im Bereich der ehemals als Gärten bzw. Müllablageplatz genutzten Flächen wurden bereits durch den städtischen Bauhof vorgenommen.

Um Verluste von Nist- und Brutplätzen besonders und streng geschützter Tierarten auszuschließen, wurde ein Fachgutachter mit der Kartierung des Vogel- und Fledermausbestandes beauftragt. In den Gebäuden konnten Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse nicht festgestellt werden.

Der Gutachter schätzt ein, dass lediglich die offenen Vegetationsflächen und insbesondere die aufgelassenen Gartenanlagen die Jagdhabitats für Fledermäuse darstellen.

Auch Brutplätze für Rauchschwalben und Mauersegler an den Gebäuden konnten ausgeschlossen werden, so dass mit dem Abriss des maroden Gebäudebestandes keine artenschutzrechtliche Problematik gegeben ist.

In Abschätzung des Vegetationsbestandes sind Brutplätze von ubiquitären Vogelarten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen, wahrscheinlich. Im Baumbestand konnten Nistplätze und Höhlungen, die als Brutplatz und Schlafhöhle für Kleiber und Buntspecht fungieren, nicht nachgewiesen werden.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast erfolgte für das Bebauungsplangebiet Nr. 22 eine Anpassung an die aktuellen Planungsziele.

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Abschluss gebracht. Die Planänderung ist genehmigt und seit 14.01.2011 wirksam.

Somit wird der Bebauungsplan Nr. 22 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Wolgast zum Oberzentrum Stralsund/ Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.
„Mittelzentren versorgen die Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.“
(Pkt. 3.2(3) RREP VP)

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen, wobei die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen sind, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird.

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

- Die Stadt Wolgast liegt im Tourismusentwicklungsraum.
„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“
(Pkt. 3.1.3(6) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist jedoch als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Zweckbestimmung dient der Erhaltung des Schilfröhrichtbestandes.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen worden, die als TEIL II der Begründung beigefügt ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung der Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur erstellt.

Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (WA 2 bis WA 4) liegen im 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V wurde durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

Bei den faunistischen Bestandserfassungen und Nachkartierungen in den Wintermonaten konnten Winter- und Sommerquartiere in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand ausgeschlossen werden. Als Brutplatz in Betracht kommende Höhlungen in den Bäumen konnten nicht nachgewiesen werden. Damit ist für die Fledermauspopulationen keine artenschutzrechtliche Problematik gegeben.

Die Vegetationsflächen des Plangebietes bieten potentielle Brut- Nistplätze für besonders geschützte Vogelarten, wie den Haussperling, Bachstelze und Rotschwänzchen. Um Verluste der Nist- und Brutplätze zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen, wie zeitliche Vorgaben zur Rodungen von Gehölzen und Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter, festzulegen.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet wie folgt differenziert definiert:

Festgesetzt werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 1. BauNVO.

(1)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. barrierefreie Wohnanlagen für ältere Menschen mit Betreuungsangeboten,
Hierzu gehören auch Räumlichkeiten für den Betreiber und den Pflegedienst zur Betreuung der Bewohner sowie Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen, Physiotherapie und Arztpraxis.
3. Wohngebäude, die für generationsverbundenes Wohnen und Familien mit Kindern besonders geeignet sind,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3)

Aus städtebaulichen Gründen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausschließlich an folgenden Standorten zugelassen:

- im WA 1 und WA 6 für die Bebauung in erster Reihe zur Wilhelmstraße und
- im WA 3

(4)

Einzelhandelseinrichtungen sind lediglich kleinteilig mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 150 m² je Einrichtung zulässig.

(5)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

(6)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

In der Einleitung der Begründung wurde unter Punkt 1.1 ausführlich erläutert, welche Ziele die Stadt Wolgast mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 verfolgt. Als grundlegendste Aussage steht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für verschiedenste Bevölkerungsgruppen.

Dem entsprechend wurde eine Aufteilung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 vorgenommen.

Als Hauptnutzung gilt im Allgemeinen Wohngebiet das Dauerwohnen.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung sind in Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.

Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit der Planung wurde daher in der Satzungsfassung im Text (Teil B) I. „1. Art der baulichen Nutzung“ wird in Abs. (2) die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen gestrichen.

Das **WA 1** umfasst einen Grundstücksteil von rd. 0,39 ha im Eingangsbereich der Wilhelmstraße und östlich der Planstraße A.

Für dieses Baugebiet wurden zwei mögliche Gestaltungsvarianten vorgeschlagen.

Variante 1

- Anlage von altersgerechten barrierefreien Wohngebäuden für ältere Menschen

Für die Betreuung der Bewohner sollten die notwendigen Einrichtungen wie z. B. Räume für einen Pflegedienst vorgesehen werden. Aufgrund des Flächendargebots wird die Kapazität mit rd. 25 Wohneinheiten angegeben.

Variante 2

- Parzellierung des Baugebietes in bis zu sieben Parzellen für Einfamilienhäuser

Die zur Erschließung der rückwärtig der Wilhelmstraße gelegenen Grundstücke ist ein Erschließungsweg anzulegen, der im gemeinsamen Eigentum der betroffenen Anlieger verbleibt.

Grundsätzlich wären auch andere Bebauungsvarianten wie z. B. Mehrfamilienhäuser für generationsverbundenes Wohnen oder für Single-Wohnungen denkbar.

Die weitergehenden Festsetzungen wurden so getroffen, dass unabhängig davon welche Variante zur Ausführung kommt, der notwendige Rahmen für eine optimale Ausnutzung der Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte gewährleistet ist.

Im Bereich der Wilhelmstraße wurde eine Baulinie festgesetzt, auf der die in erster Reihe geplanten Wohngebäude zu errichten sind, um die Lücke in der Bauflucht an der Wilhelmstraße zu schließen.

Das **WA 2** weist eine Fläche von rd. 0,56 ha auf und umfasst die beiden Baufelder nördlich des WA 1 und südlich der Planstraße A bis zum Anschluss an die Bleichstraße.

Die Festsetzungen lassen eine maximal zweigeschossige Bebauung zu und sind für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern besonders geeignet.

Es könnten mindestens 5 neue Parzellen gebildet werden.

Das auf dem städtischen Flurstück 105/5 vorhandene zweigeschossige Wohnhaus ist gut erhalten und soll im Bestand verbleiben. Die Garagen könnten perspektivisch beseitigt werden und die Grundstücksflächen in eine geplante Bebauung einbezogen werden.

Das außerhalb des Plangebietes östlich angrenzende Flurstück 105/1 ist derzeit gefangen und soll daher über das Flurstück 33/1 eine private Zuwegung (GFL) erhalten.

Als **WA 3** wird das etwa 0,24 ha umfassende Baugebiet nördlich der Planstraße A bezeichnet, welches von Osten durch die Bleichstraße, von Norden durch den Fischmarkt und von Westen durch die Maßnahmenflächen eingeschlossen wird.

Vorgesehen wurden zwei Baufelder, auf denen jeweils ein maximal dreigeschossiges Gebäude denkbar wäre.

Der Standort bietet sich für eine komplexe Nutzung z. B. als Wohnhaus mit Unterlagerungen wie einer Gastronomie an.

Die Größe der Baufelder wurde bewusst gewählt, um zum einen den erhaltenswerten Gehölzbestand zu sichern und zum anderen ausreichend Flächen für die Anlage von Stellplätzen im Bereich des jeweiligen Gebäudes vorzuhalten.

Nördlich der Gabelung der Planstraßen A und B wurde eine Fläche von rd. 0,39 ha als **WA 4** festgesetzt.

Das Baugebiet besteht aus zwei Baufeldern, die östlich und südwestlich des Spielplatzes eingeordnet wurden.

Da an diese Baufelder angrenzend eine großzügig geplante parkähnliche Anlage mit Spielplatz vorgesehen ist, wäre diese Lage besonders für die Ansiedlung von Familien mit Kindern bzw. für generationsverbundenes Wohnen geeignet.

Im Gestaltungsplan wurde eine mögliche Bebauung mit 4 großen Wohngebäuden in maximal dreigeschossiger Bauweise vorgeschlagen.

Die in den Baufeldern noch vorhandenen Gehölze werden im Rahmen der Baufreimachung beseitigt. Eine grundsätzliche Zustimmung zur Abnahme der Gehölze wurde von der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Im Zuge der Erstellung des Entwurfes wurde festgestellt, dass Teilflächen des WA 4 teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,05 m NHN liegen.

Dieser Bereich wurde als WA 4.1 mit einer Perlenschnur von den verbleibenden Flächen abgegrenzt, die als WA 4.2 gekennzeichnet wurden. Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes wurde für das WA 4.1 zusätzlich die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante mit 2,05 m über NHN festgelegt. Nähere Erläuterungen erfolgen unter Punkt 2.1.14.

Über die Planstraße B wird man künftig in das **WA 5** gelangen, welches den nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit einer Fläche von rd. 0,66 ha einnimmt.

Diese Flächen sind für die Anlage eines kleinen Wohngebietes mit individueller Bebauung mit Einfamilienhäusern sehr geeignet.

Zulässig wären aber auch Doppel- und Reihenhäuser.

Nach einer groben Parzellierung könnten bis zu 9 Parzellen entstehen.

Nördlich an das WA 5 angrenzend, verläuft ein Graben 2. Ordnung. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und nach Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband ist ein Unterhaltungstreifen von mind. 5 m von der Böschungsoberkante des Grabens von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallende Teil des notwendigen Unterhaltungstreifens wurde daher als Fläche mit Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes gekennzeichnet.

Im Baugebiet **WA 6** im Eingangsbereich von der Wilhelmstraße und nordwestlich der Planstraße A wird als Voraussetzung für eine künftige Bebauung die vorherige Beseitigung des maroden Gebäudebestandes notwendig.

Die Grundstücksfläche von rd. 0,22 ha könnte für die Errichtung von bis zu drei Parzellen erschlossen werden.

Denkbar wäre auch eine Bebauung mit Reihenhäusern für Bürger, die kleine Parzellen mit wenig Pflegeaufwand bevorzugen oder die Einbeziehung der Fläche in das für das benachbarte WA 1 vorgeschlagene Konzept eines betreuten Wohnens.

Bereits hervorgehoben wurde die Hauptnutzung des Dauerwohnens im Allgemeinen Wohngebiet. Zur Komplettierung werden ergänzende Nutzungen zugelassen, die jedoch kapazitiv und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind.

Entsprechend Festsetzung im Abschnitt (2) 4. und 5. sollen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt werden, um die Ansiedlung dieser Einrichtungen für die Bewohner des Wohngebietes und des Umfeldes zu ermöglichen.

In den Abschnitten (3) und (4) wurden Beschränkungen für die im Abschnitt (2) 4. zulässigen Nutzungen auf die Randbereiche des Plangebietes und die maximal zulässige Verkaufsraumfläche vorgenommen.

Hierfür maßgebliche Gründe sind:

- Schutz der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt, da sonst negative Auswirkungen zu erwarten wären,
- Wohnnutzung und Wohnqualität sollen im Vordergrund stehen,
- Vermeidung von nachbarschaftlichen Nutzungskonflikten und
- kein zusätzlicher Verkehr soll in das Gebiet gezogen werden.

Die im Abschnitt (5) geregelte Zulässigkeit von Beherbergungseinrichtungen wie z. B. einer kleinen Pension stellt eine Bereicherung für die Nutzungsdurchmischung des Gebietes dar. Nachbarschaftliche Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten, da Wohnen und Beherbergung eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen und sich diese Kombinationen auch an anderen Orten in der Innenstadt bewährt haben.

Gemäß Abschnitt (6) sollen weitere Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO nicht zugelassen werden, da für die ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet andere Flächen zur Verfügung stehen, die bei entsprechendem Bedarf für diese Einrichtungen genutzt werden können.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden Nutzungskonflikte innerhalb des Wohngebietes sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Wohngebiete unterbunden.

Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung und der Gestaltungsvorschläge werden folgende Kapazitäten prognostiziert.

Bei Einfamilienhäusern wurde von bis zu 2 Einheiten je Wohngebäude ausgegangen.

<u>Baugebiet</u>	<u>Wohneinheiten</u>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	
Variante 1	25 WE altersgerecht
Variante 2	7 WE - 14 WE
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5 WE - 10 WE
Allgemeines Wohngebiet WA 3	6 WE - 12 WE
Allgemeines Wohngebiet WA 4.1/4.2	8 WE - 16 WE

Allgemeines Wohngebiet WA 5 9 WE - 18 WE

Allgemeines Wohngebiet WA 6 3 WE - 6 WE
38 WE - 87 WE

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

2.1.2.1 Grundflächenzahlen **(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Die zulässige Obergrenze der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in den Nutzungsschablonen durchgängig für alle Baugebiete mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplangebiet Nr. 22 erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte insbesondere unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen bei Einzel- und Doppelhäusern sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass der § 19 (4) BauNVO Anwendung finden soll, um unter Berücksichtigung der geplanten Größe der Baugrundstücke eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes zu ermöglichen.

Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,4 eine Überschreitung durch o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6.

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Nebenanlagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Die festgesetzte Obergrenze von 20 m² je Wohnung bzw. gewerblicher Einheit für die Grundfläche von Nebengebäuden entspricht dem angenommenen Bedarf für die Lagerung von Haus- Gartengeräten, die Unterbringung von Fahrrädern etc..

Die Einschränkungen hinsichtlich der Obergrenze der Grundfläche je Wohnung bzw. gewerblicher Einheit und der örtlichen Einordnung gemäß Punkt 2.1.4 erfolgten vornehmlich aus gestalterischen Gründen, um eine Zerschneidung der Freiflächen und eine Beeinträchtigung der Vorderansicht der Wohnhäuser zu vermeiden.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur GRZ und den gewünschten Beschränkungen bei der Anlage von Nebengebäuden wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(2)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:

- Im gesamten Plangebiet wird je Wohnung bzw. gewerblicher Einheit nur ein Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zugelassen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeiten i. V. m. den zulässigen Höhen der Sockel und der baulichen Anlagen (Gebäude- und Firsthöhen) wie folgt als Höchstgrenzen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen
WA 1, 3 und 4.1/4.2	III (drei Vollgeschosse)	SH über OK FB 0,50 m GH/FH über OK FB 12,50 m
WA 2, 5 und 6	II (zwei Vollgeschosse)	SH über OK FB 0,50 m GH/FH über OK FB 9,50 m

Die Festsetzungen zur Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen für die Gebäude- bzw. Firsthöhen wurden entsprechend der differenzierten Zweckbestimmung der einzelnen Baugebiete für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen.

In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006 ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

Durch die Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der Anbindung an die Verkehrsflächen, so optimal wie möglich den vorhandenen Geländebedingungen angepasst werden.

Auf die Festlegung von Traufhöhen wurde verzichtet, da die Sockel-, Gebäude- und Firsthöhen eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellen.

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Sockel- und Gebäude- bzw. Firsthöhen wurden folgende Definitionen getroffen:

(1) *Definition der Sockelhöhe*

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte (über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

(2) *Definition der Firsthöhe*

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

(3) *Definition der Gebäudehöhe*

Als maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzung bezeichnet.

Im Plangebiet sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Im Zuge der Erstellung des Entwurfes wurde festgestellt, dass die Flächen im WA 3 und im WA 4.1 teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,05 m NHN liegen.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes wurde deshalb für das WA 3 und das WA 4.1 zusätzlich die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante mit 2,05 m über NHN festgelegt. Nähere Erläuterungen erfolgen unter Punkt 2.1.14.

2.1.3 Bauweise

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

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird im Falle der Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage für ältere Menschen neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zugelassen.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für alle Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

Untersetzungen durch Regelungen für die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen sind nicht gewollt, um die Planungsabsichten der künftigen Grundstückseigentümer nicht über die Maßen einzuschränken.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde im Falle der Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage für ältere Menschen neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise zugelassen, um den mit der spezifischen Nutzung einhergehenden Anforderungen an die baulichen Anlagen (z. B. bei der Pflege und Schaffung von witterungsunabhängigen Durchgängen zwischen den Gebäudeteilen) Rechnung zu tragen .

Abstandsflächen

Insbesondere zu beachten ist der § 32 Abs. 2 LBauO M-V, der die Abstände der rohrgedeckten Gebäude gegenüber den Grundstücksgrenzen und untereinander festlegt.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V und hier insbesondere nach den §§ 6, 30 und 32.

Werden rohrgedeckte Häuser errichtet, ist gemäß § 32 (2) LBauO M-V für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 ein Abstand von mindestens 6 m vom Dachüberstand des Wohnhauses bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Für die Unterschreitung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken öffentlichrechtlich zu sichern.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

(1)

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:

- Treppenanlagen,
- Loggien/Balkone in einer Tiefe von maximal 1,50 m
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 2,00 m

Zusätzlich dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:

- Stellplätze für Pkw,
- Nebenanlagen und
- Terrassenflächen.

(2)

Zur Fassadengliederung werden Rücksprünge hinter die Baulinie bis maximal 1,00 m zugelassen.

(3)

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen, außer im WA 3, in allen anderen Baugebieten auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen und der gedachten Verlängerung der Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen weitestgehend großzügig bemessen.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung vorgenommen.

Die Vorgabe von Baulinien wurde nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 an der Wilhelmstraße für erforderlich gehalten, da es sich um einen Bereich mit städtebaulicher Vorprägung handelt und Lücken in der historischen Bauflucht an der Wilhelmstraße homogen geschlossen werden sollen.

Ausnahmen zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen sollen toleriert werden, um bei der Projektplanung hinreichende Entfaltungsmöglichkeiten für die kreative Gestaltung der Grundstücke aufzuzeigen.

Die Einschränkungen für Garagen, Carports und Nebengebäude werden für notwendig erachtet, damit diese die Vorderansicht der Wohnhäuser nicht beeinträchtigen. Im WA 3 erfolgte die Beschränkung aufgrund der exponierten Lage zwischen der Planstraße A und dem Fischmarkt.

Der Verweis „sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen“ bezieht sich insbesondere auf eine mögliche Rohreindeckung der Wohnhäuser, wo die Festlegungen des § 32 LBauO MV hinsichtlich der Gebäudeabstände eingehalten werden müssen. (siehe auch Punkt 2.1.3 der Begründung).

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

- F mind. bei Einzelhausbebauung 600 m²
- F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 300 m²

Die Festsetzung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke erfolgte vorwiegend aus städtebaulichen Gründen.

Die Grundstücke sollen eine angemessene Mindestgröße aufweisen, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Als Negativbeispiel sei hier das westlich angrenzende Wohngebiet am Wiesenweg anzuführen.

Zum anderen bedient die Festsetzung die raumordnerischen Belange, da Kapazitätsangaben für das Plangebiet mit höherer Genauigkeit vorgenommen werden können und eine präzisere Beurteilung der Auswirkungen der Planung ermöglicht wird.

2.1.6 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in allen Baugebieten zulässig.

Bei der Errichtung v. g. Anlagen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Die Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf den Grundstücken ist gemäß Festsetzung unter Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um ungewollten planerischen Zwängen vorzubeugen.

Einschränkungen wurden gemäß Punkt 2.1.4 nur für die Vorgartenbereiche vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohnhäuser und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

Die Anlage von Gemeinschaftsgaragen soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Antennenanlagen, Parabolspiegel
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden zur Erschließung der Grundstücke folgende Verkehrsflächen vorgesehen, die durch den Erschließungsträger neu anzulegen sind:

- Planstraße A als Haupterschließungsstraße mit begleitendem Geh- und Radweg

- Planstraße B als Stichstraße mit Wendeanlage
- Gehweg von der Planstraße A durch die Spielplatzanlage bis zur angedachten Anbindung an den Schwarzen Weg

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, werden die Planstraßen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Kurze Stichwege, die zur verkehrs- und medienseitigen Anbindung der rückwärtig gelegenen Parzellen erforderlich werden, sind als Privatwege anzulegen. Sie werden nicht öffentlich gewidmet, da sie nur für einen beschränkten Personenkreis und als Trasse für die Medienanbindung der Anlieger dienen.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung ist durch den Erschließungsträger ein Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 vorgesehen, der eine entsprechende Entnahmeleistung aufweisen muss.

Als Standort wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) ein Bereich unmittelbar nördlich der Gabelung der Planstraßen A und B vorgeschlagen. Der Standort liegt zentral im Plangebiet an einem verkehrsseitig aufgeweiteten Bereich, der für die Feuerwehr die notwendige Übersicht über das Gebiet, ausreichende Bewegungsradien und die Zufahrt über die innergebietslichen Erschließungswege zu allen Grundstücken sichert.

Ebenfalls an zentraler Stelle, nördlich Planstraße A, zwischen WA 3 und WA 4.1, wird ein Vorhaltestandort für eine Sammelstelle für Abfallbehälter ausgewiesen.

Mit der Festsetzung der Standorte sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Inanspruchnahme geschaffen werden.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Versorgungsträger durch die Stadt Wolgast beteiligt. Folgende unterirdisch vorhandenen Versorgungsanlagen wurden in den Plan übertragen und im Bereich der Baufelder für eine Umverlegung vorgesehen:

- Wasser umzuverlegen

Im WA 3 verläuft über das Flurstück 105/6 nordwestlich der Bleichstraße eine Trinkwasserleitung 80 PE.

Da diese Leitung unmittelbar ein Baufeld im WA 3 quert, wird hier eine Umverlegung in den öffentlichen Bereich der Bleichstraße angedacht.

- Gasleitung umzuverlegen

Eine Niederdruckleitung DN 300 tangiert das Plangebiet im Bereich der Baugebiete WA 2 und WA 3 (Flurstücke 105/5 und 105/6), so dass hier gleichfalls eine Umverlegung vorgesehen wird.

Bei Beibehaltung der Leitungstrassen wäre in diesem Bereich keine Bebauung möglich und die für das Plangebiet im Baufeld an der Ausfahrt Bleichstraße vorgesehene städtebauliche Konzeption könnte nicht umgesetzt werden.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Das grünordnerische Konzept sieht zur Sicherung eines städtebaulich hochwertigen Wohngebietes eine Durchgrünung des Plangebietes unter Einbindung des vorhandenen und prägnanten Baumbestandes und der erhaltenswerten Vegetationsflächen vor. Der Anteil der Grünflächen an der Gesamfläche des Plangebietes wird ca. 25 % betragen.

Das „grüne Band“ wird von einer Baumreihe gebildet, die sich entlang der Planstraße A erstreckt und in östlicher Richtung weitergeführt wird. Es tangiert eine größere bestehende Gehölzfläche, die als Begegnungsstätte und Aufenthaltsbereich für verschiedene Generationen konzipiert ist und neben entsprechend gestalteten Freiräumen einen Spielplatz einschließt.

Die nördlich des Spielplatzes befindliche Schilffläche mit eingestreuten Feldgehölzen bildet den „grünen Abschluss“, wobei die Erlebbarkeit mittels einer Wegeverbindung in Richtung des Schwarzen Weges gewünscht wird, was dem gesetzlichen Schutz der Biotope nicht entgegensteht.

Der Bereich des geplanten Spielplatzes und des Aufenthaltsbereiches für verschiedene Generationen ist gärtnerisch zu gestalten und zusätzlich mit Bäumen zu bepflanzen. Die Verwendung gesundheitsschädigender Pflanzen ist auszuschließen.

Um den Charakter der geplanten Straßen aufzuwerten, ist neben den Baumpflanzungen das Bankett mit Sträuchern, Stauden und Rosen zu bepflanzen. Verwendung finden sollte auch die Staudenmischung Silbersommer des Bundes deutscher Staudengärtner, die ein reich blühendes und farblich abgestimmtes Sortiment beinhaltet und in der Unterhaltung und Pflege einfach zu handhaben sind.

2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Schilfröhricht sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und der vorhandene Vegetationsbestand zur Aufrechterhaltung der Funktionalität zu erhalten. Unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes sind im südlichen und östlichen Teil der Flächen mind. 3 m breite Saumbereiche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 4 herzustellen, die der Strukturierung und Erhöhung der ökologischen Vielfalt des Biotops dienen.

Begründung:

Das Land- Schilfröhricht übernimmt als Strukturelement des Landschaftsraumes eine wichtige landschaftsökologische Funktion und ist als Element des Artenschutzes unersetzlich, da viele phytophage Insekten und zahlreiche Vögel auf diese Bestände angewiesen sind. Um weitere ökologisch bedeutsame Nischen in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Bestand herzustellen, ist die Pflanzung eines mindestens 3 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen, der eine Artenauswahl typischer uferbegleitender Gehölze aufweist. Damit ist eine ökologische Aufwertung der Biotopfläche gegeben und weitere Potentiale für eine Bereicherung der Artenvielfalt gegeben.

(2)

Pflegearbeiten in den Randbereichen der Schilfröhrichte müssen zeitlich gestaffelt sein und den Ruheansprüchen der verschiedenen Tiergruppen entsprechen. Die Wachstumsbedingungen der Gehölze und Wasserpflanzen sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Um Störwirkungen durch erforderlich werdende Pflegearbeiten auszuschließen, sind die Pflegearbeiten zeitlich gestaffelt und außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen.

(3)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen auf den Grundstücken zu nutzen bzw. zu versickern.

Begründung:

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und sichert die Grundwasserneubildung, was für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung ist.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

(2)

Auf den privaten Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16- 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(3)

Entlang der Planstraßen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Purpur- Erle (*Alnus x spaethii*) der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(4)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(5)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

(6)

Der in der Planzeichnung vorgegebene Standort der zu pflanzenden Bäume kann ggf. durch Grundstückszufahrten und gestalterische Vorgaben verschoben werden. Es ist ein Maximalabstand der Bäume entlang der Planstraßen von 12 m untereinander einzuhalten.

Begründung:

Mit den Maßnahmen zur Begrünung soll ein gestalterisch hochwertiges Wohngebiet geschaffen und der ursprüngliche natürliche Charakter des Areals unter Bezugnahme vorhandener und zu erhaltener Strukturen aufgenommen werden. Die in der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume aufgeführten Baumarten zeichnen sich durch eine besondere ökologische Bedeutung aus, sind aber auch unter gestalterischen Aspekten für den siedlungsnahen Raum gewählt worden.

Entlang der Planstraßen A und B sind in den Festsetzungen Baumpflanzungen standörtlich vorgegeben. Bei der zu pflanzenden Baumart handelt es sich um einen raschwüchsigen Baum mit einer breiten pyramidalen Krone. Er ist sehr anspruchslos und wird als Baumart für die Verwendung im städtischen Straßenraum empfohlen.

Mit der Vorgabe des durchwurzelbaren Bodenraumes wird den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. entsprochen und Voraussetzungen für ein optimales Wachstum der Bäume geschaffen.

Um keine Zwänge hinsichtlich der Standorte der geplanten Baumpflanzungen aufzuerlegen, können diese verschoben werden. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist zu gewährleisten, da es sich hierbei um anerkannte Ausgleichsmaßnahmen handelt.

(7)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pfg 1 (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Sträuchern (Mindestpflanzqualität verpflanzt, ohne Ballen, mind. 60-100 cm Höhe) der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Je 150 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien zu bepflanzen.

Begründung:

Die Abgrenzung des Plangebietes von den umgebenden Nutzungen erfolgt mittels strukturierter Heckenpflanzungen. Dabei soll aber auf dichte und zusammenhängende Bepflanzungen verzichtet werden, um kompakte Begrenzungen der geplanten Wohnbebauungen auszuschließen. Durch größere Lücken in der Bepflanzung, die durch Extensivrasen und einzelne Baumpflanzungen aufgewertet werden, kann diese lockere Strukturierung gewährleistet werden.

Mittels der Artenauswahl soll ein Trittsteinbiotop und Verbund zu den naturnahen Strukturen im Norden des Plangebietes hergestellt werden, der für eine Bereicherung der Artenvielfalt im siedlungsnahen Bereich unverzichtbar ist.

Zur Artenauswahl kommen insbesondere heimische und standortgerechte Gehölzarten, die den natürlichen Charakter des Plangebietes unterstreichen. Ergänzt werden diese Pflanzungen durch Gehölzarten, die sich durch eine besondere Blüten- und Farbgebung und reichen Fruchtbehang auszeichnen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)

Die zum Erhalt festgesetzten Feldgehölze und Brombeergebüsche im Norden des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen insbesondere im Zuge der Bauausführungen zu schützen.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

(3)

Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten vorzusehen. Alternativ sind die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchörterung) auszuführen.

Begründung:

Der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Baumbestand sowie die Feldgehölze und Brombeergebüsche, die gesetzlich geschützt sind, übernehmen eine besondere gestalterische und naturschutzfachliche Funktionalität und ermöglicht eine naturnahe und landschaftsbildbetonte Einbindung des Planvorhabens in den Landschaftsraum. Der langfristige Erhalt der Bäume ist in Anwendung aller geltenden Regelwerke des Baumschutzes insbesondere im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen.

(4)

Erforderlich werdende Baumfällungen sind auszugleichen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

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

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt.

(5)

Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach §18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK VG erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

Begründung:

Die textlichen Festsetzungen regeln den Erhalt und den Ersatz von Bäumen. Diesbezüglich ist der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V vom Oktober 2007 anzuwenden.

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand wurde standörtlich vermessen und mit den baumspezifischen Parametern unterlegt. Die Bäume des Plangebietes wurden mit Bestandsnummern in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes versehen und in Bestandslisten aufgeführt, die sich in der Anlage der Begründung zum B- Plan befinden.

Bäume mit einem Stammumfang größer 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe sind gemäß §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Sind Fällungen dieser Bäume erforderlich, ist mit einer fachlichen Begründung eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des LK VG zu beantragen.

(6)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll der für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

2.1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

GF

Auf den mit Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine Zäune errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Nördlich an das WA 5 angrenzend, verläuft ein Graben 2. Ordnung. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und nach Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom ist ein Unterhaltungstreifen von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante des Grabens von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallende Teil des notwendigen Unterhaltungstreifens wurde daher als Fläche mit Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes gekennzeichnet.

GFL

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 105/1 und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Das außerhalb des Plangebietes östlich an das WA 2 angrenzende Flurstück 105/1 ist derzeit gefangen und soll daher über das Flurstück 33/1 eine private Zuwegung erhalten, in der auch die notwendigen Medien verlegt werden können.

└

Im WA 5 südlich der Planstraße 5 wird eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des südlich angrenzenden Flurstückes 22/2 festgelegt, um im Rahmen der Erschließung die Möglichkeit für Leitungsverbindungen und Ringschlüssen zu ermöglichen.

2.1.14 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind i. V. m. dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde wurde vorgezogen beteiligt und teilte mit Stellungnahme vom 09.11.2009 mit:

„Durch dieses Vorhaben sind keine in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Vorpommern (StALU) befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.) oder Gewässer I. Ordnung betroffen, öffentlich - rechtliche Zuständigkeiten und eigentumsrechtliche Belange des StALU Vorpommern sind nicht berührt.

Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Bereich Wolgast ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,05 m NHN festgelegt.

NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,05 m NHN entspricht somit 1,90 in HN).

Das zu überplanende Gebiet soll nach dem mir vorliegenden topografischen Kartenmaterial ein Höhenniveau um die 2,50 m über NHN aufweisen, was allerdings nach meiner örtlichen Kenntnis zumindest für die an den Graben angrenzenden Bereiche schwer zu glauben ist.

Im Zuge der weiteren Planung ist mittels einer auf NHN bezogenen Vermessung die konkrete Höhenlage und somit das Gefährdungspotential zu ermitteln.

Öffentliche Küstenschutzmaßnahmen im Sinne des § 83 LWaG sind für diesen Bereich seitens des Landes M-V nicht vorgesehen.

Bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.

Daher sollte auch der angrenzende alte Bahndamm in die Vermessung mit einbezogen werden, da bei einer etwaigen Überflutungsgefährdung des B-Plangebietes diese Verwallung (bei gleichzeitiger Abschottung des Grabendurchlasses z. B. mit Rückschlagsklappe und Schieber) in eventuelle notwendige Schutzmaßnahmen einbezogen werden könnte.“

Anhand des dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Lage- und Höhenplanes und den Hinweisen aus der Stellungnahme des StALU Vorpommern vom 21.05.2010 konnte festgestellt werden, dass lediglich die Bauflächen im WA 3 und WA 4.1 teilweise unterhalb des BHW liegen.

Der ehemalige Bahndamm wurde in die Vermessung einbezogen, um dem StALU die geforderten Informationen für die Einbeziehung in eventuell notwendige Schutzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Zur Reduzierung des Restrisikos wurden für das WA 3 und WA 4.1 folgende Festsetzungen im Text (Teil B) I. 13 getroffen:

Zum Schutz vor Hochwasser sind in den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) und 4.1 (WA 4.1) folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,05 m NHN ist einzuhalten.

(2)

Eine Unterkellerung der vorgesehenen Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen werden nicht zugelassen.

(3)

Für die baulichen Anlagen, welche gerade mit den unterhalb des Fußbodens befindlichen Gebäudeteilen BHW-beeinflusst sein können, ist eine Standsicherheit gegenüber dem BHW-Wasserstand und etwaigen Seegangbelastungen sicherzustellen.

Um zusätzlich die notwendige Aufklärung zu den Hochwasserschutzbelangen zu betreiben, wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise die wichtigsten Informationen des StALU wiedergegeben:

(1)

Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Bereich Wolgast ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,05 m NHN festgelegt.

NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN- Niveau (2,05 m NHN entspricht somit 1,90 m HN).

(2)

Bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände (Höhenlage oberhalb BHW) zu nutzen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Geländeaufhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.

(3)

Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes wurde festgestellt, dass lediglich das WA 3 und das WA 4.1 teilweise unterhalb von 2,05 m NHN liegt und damit ein Gefährdungspotential aufweist. Daher wurde in der Nutzungsschablone für das WA 3 und das WA 4.1 die Oberkante des Fertigfußbodens mit 2,05 m NHN als Mindestmaß festgesetzt.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Stadt Wolgast Mindestanforderungen stellen möchten, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen, die nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen und den Bezug zum Landschaftsbild herstellen.

Es handelt sich um ein Gebiet in zentrumsnaher Lage, welches vorwiegend durch die Altbebauung an der Wilhelmstraße und an der Bleichstraße eine Vorprägung aufweist, die aus Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach besteht.

Auf diese Bestandssituation wurde bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften mit abgestellt, damit eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild gewährleistet wird.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen das angestrebte städtebaulich architektonische Leitbild verwirklichen helfen und den Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufzeigen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

(1)

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- Putz
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.

(3)

Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung korrespondieren mit den Vorschriften für die Dacheindeckung, bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen vermeidet eine nicht gewollte gestalterische „Unruhe“ innerhalb des Plangebietes.

2.2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1)

Dachform und Dachneigung

Für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten werden zusätzlich Flachdächer zugelassen.

(2)

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Rohr
- Ziegel und
- Glaskonstruktionen für Anbauten und Wintergärten.

Wird bei einem Staffelgeschoss der obere Dachabschluss als Flachdach ausgeführt, so ist dieses zu bekiesen oder als Gründach auszuführen.

(3)

Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung, Dacheindeckungsart und Dacheindeckungsfarbe auszuführen.

(4)

Staffelgeschosse sind symmetrisch zu gliedern und müssen mindestens 1,0 m hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

(5)

Die Anlage begehbbarer Terrassendächer als oberer Gebäudeabschluss ist nicht zulässig.

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden für die Wohnhäuser in allen Baugebieten folgende Dachformen für die Hauptdachflächen zugelassen:

- Satteldächer (SD)
- Satteldächer mit Krüppelwalm (SD mit KW)
- Mansarddächer (MD)
- Puldächer (PD)

mit Dachneigungen bis 50° sowie

- Staffelgeschosse

Für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten werden entsprechend des Nutzungszwecks zusätzlich Flachdächer zugelassen.

Vorgaben für die Dacheindeckung wurden nur für die Wohnhäuser getroffen. Dies bedeutet, dass für Carports, Garagen und Nebengebäude auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden dürfen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die gesonderten Vorschriften für die Anlage von Staffelgeschossen hinsichtlich Symmetrie, Rücksprung hinter die Bauflucht der darunter liegenden Geschosse und Dachgestaltung sollen zu einem einheitlichen Gesamteindruck der Dachlandschaft beitragen.

Die Reglementierung für Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen unterstützt durch Festsetzungen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung und vermeidet Disproportionen innerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich zu den Dachformen und Dachneigungen sind Obergrenzen für die Firsthöhen bestimmt worden. Dies wird als ausreichendes Regelungsmaß erachtet, um die Dachlandschaft im Plangebiet harmonisch zu entwickeln und gleichzeitig dem individuellen Gestaltungswillen Rechnung zu tragen.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

Für Nutzungen gemäß Text (Teil B) I. Punkt 1 (2) 2. bis 5 ist je Nutzungseinheit eine Werbeanlage bis maximal 1,00 m² zulässig.

(2)

Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.

(3)

Warenautomaten sind unzulässig.

Da im Allgemeinen Wohngebiet Unterlagerungen für Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen u. a. m. zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Werbeanlagen erforderlich.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen auf Dächern und in den Freianlagen zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Schilder wird für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen.

2.2.1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.

Die Installation von Satellitenanlagen soll grundsätzlich ermöglicht werden, da sie einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur

- *blickdurchlässige Holzzäune*
- *Metallzergitterzäune*
- *bepflanzte Natursteinmauern sowie*
- *lebende Hecken*

bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen vermeidet Uniformität und stellt eine harmonische Verknüpfung zwischen Architektur und Landschaftsbild her. Die Begrenzung der Höhe für Einfriedungen soll den offenen Charakter des Wohngebietes betonen.

2.2.3 Stellplätze für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Ver- und Entsorgungsanlagen zu verhindern.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 (Punkte 2.1. bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

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

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)

Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten wild lebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Für den Verlust der Neststandorte sind im Plangebietbereich folgende Ersatznistplätze zu schaffen:

Typ	Flugloch	Ersatzquartier für folgende Arten	Händlerbeispiel
Höhlenbrüterkasten	26 mm	Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeisen, eventuell Zaunkönig	Schwegler-Nisthöhle 1B (26 mm)
Höhlenbrüterkasten	32 mm	Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, ..., Feld- und Haussperling	Schwegler-Nisthöhle 1B (32 mm)
Höhlenbrüterkasten	oval 29 x 55 mm	primär Gartenrotschwanz	Schwegler-Nisthöhle 1B (oval)
Höhlenbrüterkasten	45 mm	Star, Kleiber, Bunt- und Mittelspechte	Schwegler-Starenhöhle 3SV (45 mm)
Nischenbrüterkasten	Zweiloch 30 x 50 mm	Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper und Rotkehlchen und Zaunkönig	Schwegler-Nischenbrüterhöhle 1N (Zweiloch)
Halbhöhlenbrüterkasten	-	Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig	Schwegler-Halbhöhle Typ 2HW

(3)

Baumfällungen sowie Rodungsarbeiten sind in einem Zeitraum vom 1. März bis 30. September auszuschließen.

(4)

Es ist verboten, Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden. Die Pflege des Schilfbestandes ist auf den unmittelbaren Bereich entlang der Randbepflanzungen zu begrenzen.

(5)

Die Nisthilfen sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Um den Erhaltungszustand der im Plangebiet vorkommenden Arten und deren Populationen im Umfeld zu sichern, sind unter Berücksichtigung des vorkommenden Arteninventars spezifische Ersatzlebensräume auszuweisen und der Standort unter fachgerechter Anleitung festzulegen.

So ist die Errichtung von 6 Nisthilfen für verschiedene Vogelarten vorgesehen, die in den Gehölzflächen des Plangebietes anzubringen sind.

(6)

Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T- Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

Begründung:

Biologische Untersuchungen haben gezeigt, dass die Natriumdampflampen wegen des geringeren UV-Anteils im Licht deutlich weniger nachtaktive Insekten anziehen und somit aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bevorzugen sind. Zudem hat dieses Beleuchtungssystem im Vergleich zu anderen Leuchten eine hohe Lichtausbeute und eine höhere Lebensdauer.

2.4 Hinweise

2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Mit den vorgezogenen Stellungnahmen erteilten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Schreiben vom 15.10.2009 und die Untere Denkmalschutzbehörde, Sachbereich Bodendenkmalpflege, des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit Schreiben vom 26.05.2009 die Auskunft, dass sich im Südostteil des Plangebietes die archäologische Fundstätte Wolgast Fundplatz 80 befindet, die ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V darstellt.

Mit der Stellungnahme vom 09.12.2010 hat das Landesamt die Aussagen hinsichtlich der Ausdehnung des Bodendenkmals präzisiert, so dass dieses nunmehr die WA 1, WA 2 und WA 4 vollständig sowie Teilflächen aus WA 3 umfasst.

In der Satzungsfassung der Planzeichnung (Teil A) wurde die Abgrenzung des Bodendenkmals entsprechend der geänderten Vorgabe des Landesamtes angepasst.

In die abschließende Fassung der Umweltprüfung wurden die aktuellen Aussagen des Landesamtes eingestellt.

Die Sondierung soll im Rahmen der Baufreimachung erfolgen.
Hierzu wird ein Maßnahmenplan zur Sicherung des Bodendenkmales erstellt.

Das Bodendenkmal wurde gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und im Text (Teil B) folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Im Ostteil des Plangebietes befindet sich die archäologische Fundstätte Wolgast Fundplatz 80. Diese ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal.

Das Bodendenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

Vor jeglichen Erdarbeiten werden daher durch den Erschließungsträger Maßnahmen zur Sicherung dieses Bodendenkmals mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart.

(2)

Es sind jederzeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2.4.2 Hinweise zum Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Allgemeinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Das Plangebiet befindet sich an einem zentrumsnahen Standort.

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.

Der Standort wird somit grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich für die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet betrachtet, da er integrativ in einem Bereich entwickelt wird, der durch Wohnbebauung charakterisierte Grundstücke sowie ausgedehnte Grünflächen begrenzt wird.

Die einzelnen Baugebiete im Geltungsbereich werden von Ruhe- und Grünzonen durchbrochen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen - Wilhelmstraße und Bleichstraße - sind keine Durchgangsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen, sondern fungieren als Wohnsammelstraßen, die vor allem den Zielverkehr der Anwohner aufnehmen.

Durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wird es zu einer Mehrbelastung des städtischen Verkehrs kommen.

Die angrenzenden öffentlichen Straßen sind jedoch ausreichend dimensioniert, um diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Für die Wilhelmstraße erfolgte eine Rekonstruktion einschließlich Neugestaltung eines Geh- und Radweges sowie Straßenbegleitgrün.

Dies wird zu einer weiteren Verkehrsberuhigung im Randbereich des Plangebietes beitragen.

Aufgrund der Vorbelastung auf beiden Straßen und der angestrebten überschaubaren Kapazitäten ist nicht davon auszugehen, dass die Neuansiedlungen zu einer spürbaren Beeinträchtigung für die Anwohner führen werden.

Zusätzlich wird durch die Konzipierung der inneren Haupterschließungsstraße mit jeweils einer Zu- und Abfahrt zur Wilhelmstraße bzw. zur Bleichstraße der Zielverkehr gesplittet.

Außerdem werden die Verkehrsflächen im Plangebiet mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt gewidmet und die Haupterschließungsstraße - Planstraße A - mit einem gesonderten Geh- und Radweg ausgestattet, der durch Straßenbegleitgrün von der Straßenverkehrsfläche getrennt, angelegt wird.

Betrachtet man im Vergleich andere Wohngebiete in Stadtrandlage so dient dieser integrierte Standort einer Minimierung der Verkehrsbelastung, da viele infrastrukturelle Einrichtungen fußläufig erreichbar sind.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

• Äußere Erschließung

Überörtlich

- Straße

Die Stadt Wolgast liegt unmittelbar an der regionalen Achse Greifswald – Lubmin - Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde).

Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 30 km von Wolgast entfernt, verläuft.

- Bahn

Die Stadt Wolgast ist über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

- Schifffahrt und Häfen

Die Stadt Wolgast liegt am Peenestrom und stellt das Haupteinfalltor zur Insel Usedom dar.

Bekannte Werften sind die Peenewerft (Lürssen) und die Hornwerft. Entlang des Peenestroms bietet sich infrastrukturell gut ausgebaut ein großes Angebot an Liegeplätzen für Besucher und Dauerlieger.

Vom Plangebiet liegt der Peenestrom Luftlinie zwischen 100 m und 300 m entfernt.

- Luftverkehr

Für die touristische Erschließung insbesondere der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion.

Die Entfernung zwischen Wolgast und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 45 km.

Im angrenzenden Amtsbereich „Usedom Nord“ verfügt Peenemünde über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

- Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend der natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis Wolgast.

Der im Schwarzen Weg nördlich des Plangebietes verlaufende Radweg wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird durch einen entlang der Planstraße A konzipierten Radweg von der Wilhelmstraße bis zur Bleichstraße an das vorhandene Radwegenetz angebunden.

Örtlich

Die äußere Erschließung ist über die Wilhelmstraße und die Bleichstraße sichergestellt.

Entsprechend erfolgte eine nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) und Einbeziehung der Anbindepunkte in den Geltungsbereich der Satzung.

Für die geplante Rekonstruktion der Wilhelmstraße und der Bleichstraße wurden im Plangebiet die erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt, um neben dem eigentlichen Straßenkörper die Anlage eines Geh- und Radweges zu ermöglichen.

• **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Hierzu werden jeweils eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an der Wilhelmstraße und an der Bleichstraße vorgesehen.

Zur Erschließung der Grundstücksteile werden die Planstraße A und B angelegt.

Planstraße A führt von der Wilhelmstraße in nordöstlicher Richtung bis zur Bleichstraße.

Gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt A - A unter der Planzeichnung ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m geplant. Dies gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit.

Straßenbegleitend wird ein kombinierter Geh- und Radweg in einer Ausbaubreite von 3,00 m berücksichtigt.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischen Gründen soll zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg ein 2,00 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün mit Bäumen und Bodendeckern angelegt werden.

Die an den Planstraßen vorgesehenen Straßenbäume werden im Rahmen der späteren Freiflächenplanung so eingeordnet, dass die künftigen Zufahrten zu den privaten Grundstücken ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Bei der Darstellung des Einfahrtsbereiches von der Wilhelmstraße wurden die bereits umgesetzten Rekonstruktionsmaßnahmen der Wilhelmstraße einschließlich der beanspruchten Flächen für Geh- und Radweg und Straßenbegleitgrün berücksichtigt.

Für die Ausfahrt der Planstraße A zur Bleichstraße wurden die Verkehrsflächen für die Aufweitung großzügig bemessen, um die Option für eine künftige Verbreiterung der Bleichstraße auf eine Ausbaubreite von 5,50 m und 1,50 m Gehweg offen zuhalten.

Planstraße B wurde als nordwestlicher Abzweig von der Planstraße A zur Erschließung des WA 5 ausgewiesen.

Die Anbindung wird als Stichstraße mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m ausgebildet, die gewährleistet, dass insbesondere die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr ohne Wenden das Baugebiet befahren können.

Entsprechend Darstellung im Straßenquerschnitt B - B unter der Planzeichnung ist für die Planstraße B eine Ausbaubreite von 4,75 m mit einseitig begleitendem Gehweg von 1,50 m Breite geplant.

Dieser Ausbau wird aufgrund der geringen Frequentierung ausschließlich für das WA 5 mit perspektivisch ca. 10 Wohnhäusern als ausreichend dimensioniert erachtet.

Auf der Westseite der Planstraße B wird auf den privaten Grundstücken die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt, um gestalterische Akzente zu setzen und die Durchgrünung des Gebietes fortzuführen.

Die Planstraßen A und B werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Entsprechend des Wohncharakters der Baugebiete erhalten die Wege die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Wege werden somit nach Fertigstellung in die Baulast der Stadt Wolgast übernommen und öffentlich gewidmet.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Parzellen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 4 und 6 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

Auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Besucherparkplätzen im Plangebiet wird verzichtet, da die Grundstücke aufgrund der vorgeschriebenen Mindestgröße ein ausreichendes Flächendargebot zur Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr aufweisen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Regenentwässerung

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast vom 27.01.2011 ist folgende Bestandssituation gegeben:

„Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die in der Wilhelmstraße vorhandene öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung erfolgen. Die Anschlussbedingungen, der Anschlussort sowie der Umfang der Wasserversorgung sind gesondert zu regeln und bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes. In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass mit der Sanierung der Wilhelmstraße bereits die Möglichkeit besteht einen Anschluss für den Wohnpark vorzulegen. Entsprechende Abstimmungen dazu können mit dem Zweckverband bis Ende Februar 2011 vorgenommen werden.

Notwendige Änderungen an der Trinkwasserleitung im Bereich der Bleichstraße sind rechtzeitig vor dem Baubeginn mit dem Zweckverband abzustimmen. Alle Kosten der Änderung gehen zu Lasten des Auftraggebers der Maßnahme.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Wilhelmstraße (Freigefälle, Druckentwässerung), in der Bleichstraße (Freigefälle) und in der Wasserstraße (Druckentwässerung). Die Anschlussbedingungen, der Anschlussort sowie die Art der Entsorgung sind gesondert zu regeln und bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes. Sollen mit der Sanierung der Wilhelmstraße ebenfalls Anschlüsse vorgelegt werden, ist wie bei der Wasserversorgung zu verfahren.

Regenwasser:

Zurzeit betreibt der Zweckverband im Umfeld des Bauvorhabens keine öffentliche Regenwasserkanalisation, erst mit der Sanierung der Wilhelmstraße wird dort eine Anlage errichtet. Die Anschlussbedingungen, der Anschlussort sowie die Art der Entsorgung sind gesondert zu regeln und bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes. Sollen mit der Sanierung der Wilhelmstraße ebenfalls Anschlüsse vorgelegt werden, ist wie bei der Wasserversorgung zu verfahren. Möglicherweise kann die im Bereich der Bleichstraße vorhandene Regenwassereinleitstelle soweit aktiviert werden, dass die Ableitung dorthin erfolgen kann. Die Klärung dieser Möglichkeit setzt voraus, dass dem Zweckverband hydraulische Berechnungen übergeben werden.

Begrünung:

Im Rahmen der Begrünung der öffentlichen Wege und Flächen ist darauf Einfluss zu nehmen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen von Anpflanzungen freigehalten werden, die die Sicherheit und Wartung der wassertechnischen Anlagen jetzt und später beeinträchtigen können.

Bei einer beabsichtigten Übertragung der wassertechnischen Anlagen in die Zuständigkeit des Zweckverbandes, hat der Erschließungsträger mit dem Zweckverband eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen, die alle Belange der Planung, der Herstellung, der Übertragung und der Kosten regelt. In die Planung und Vorbereitung der Baumaßnahme ist der Zweckverband soweit einzubeziehen, dass mit ihm die Ausführung der wassertechnischen Erschließung abgestimmt wird, wie z.B. Material, Dimension, Rohrverlegung und Dokumentation.“

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Bereichen der Wilhelmstraße bzw. der Bleichstraße.

Lediglich über das Flurstück 105/6 nordwestlich der Bleichstraße verläuft eine Trinkwasserleitung 80 PE.

Da diese Leitung unmittelbar ein Baufeld im WA 3 quert, wird hier eine Umverlegung angedacht.

Bei Beibehaltung der Leitungstrasse wäre in diesem Bereich keine Bebauung möglich und die für das Plangebiet im Bereich der Ausfahrt Bleichstraße vorgesehene städtebauliche Aufwertung könnte nicht realisiert werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Hausanschlüsse sind aus Übersichtsgründen nicht dargestellt und können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn hat sich der Erschließungsträger durch den Zweckverband in den aktuellen Leitungsbestand einweisen zu lassen.

Mit dem Zweckverband sind die notwendigen Abstimmungen zur örtlichen Einordnung und Dimensionierung der Anschlüsse für das Plangebiet im Bereich der Wilhelmstraße und der Bleichstraße vorzunehmen.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Detailabsprachen zwischen Erschließungsplaner und Zweckverband durchzuführen.

Hinweise des Gesundheitsamtes:

(Stellungnahme vom **13.12.2010**)

„Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Festland Wolgast.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet 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.“

Löschwasserbereitstellung

Im Rahmen der Planungsanzeige wurden durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz, Zivilschutz folgende Hinweise gegeben.

„1. Leistungsfähigkeit der öffentlichen Feuerwehr

Die Feuerwehr der Stadt Wolgast verfügt als Schwerpunktfeuerwehr über die erforderliche Leistungsfähigkeit. Sie verfügt über DLK 23/12. Die personelle Verfügbarkeit der FF am Tag ist in der erforderlichen Mannschaftsstärke gesichert. Sie verfügt über die erforderlichen Atemschutzgeräteträger.

2. Löschwasser

Soweit die Stadt nur über das öffentliche Trinkwassernetz im B-Plangebiet die Löschwassersicherstellung nach Arbeitsblatt W-405; Ausgabe 02/2008, sicherstellen kann, ist festzuhalten, dass zur Anrechnung von Löschwasser bei Baugenehmigungsverfahren die schriftliche Zustimmung vom Versorgungsunternehmen bzw. Zweckverband zu erbringen ist.

Soweit dieser Nachweis von der Stadt Wolgast nicht beigebracht werden kann, gilt, dass die Löschwasserversorgung nach § 2 Abs. 1 Buchstabe c BrSchG M-V nicht gesichert ist.

Die reine Annahme oder Vermutung, dass Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Sinne § 2 Abs. 1 Buchstabe c BrSchG M-V i. V. m. dem Arbeitsblatt W-405 bereitsteht, ist nicht ausreichend. Daher sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich aus den Regelungen des Arbeitsblattes W-405 kein Rechtsanspruch gegenüber dem Verband durch die Stadt oder einen Vorhabenträger abgeleitet werden kann.

Die Inanspruchnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, ohne Zustimmung des Versorgers, kommt der Inanspruchnahme einer Leistung durch einen Dritten im Sinne des § 7 Abs. 3 Buchstabe b BrSchG M-V gleich.

Hierunter zählt auch die Vorlage einer Bestätigung für den Ersteinsatz.“

Die Stadt Wolgast hat sich bereits im Zuge der Aufstellung des Vorentwurfes der Planung mit der Löschwasserproblematik auseinandergesetzt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der maximal zulässigen Entfernungen (Schlauchverlegelängen) zwischen Bebauung und Löschwasserentnahmestelle wurde daher bereits die Anlage eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 vorgesehen, der eine entsprechende Entnahmeleistung aufweisen muss.

Als Standort wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) ein Bereich unmittelbar nördlich der Gabelung der Planstraßen A und B vorgeschlagen.

Der Standort liegt zentral im Plangebiet an einem verkehrsseitig aufgeweiteten Bereich, der für die Feuerwehr die notwendige Übersicht über das Gebiet, ausreichende Bewegungsradien und die Zufahrt über die innergebietlichen Erschließungswege zu allen Grundstücken sichert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden zusätzlich Hydranten im erforderlichen Umfang vorgesehen.

Der Hinweis, dass das Trinkwassernetz nur mit gesondert zu beantragender Genehmigung zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden darf, wird in die Planung eingestellt.

Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr Wolgast:

(Stellungnahme vom 26.11.2010)

„1. Anfahrtsweg der Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr wird für dieses Wohngebiet über die Wilhelmstraße erfolgen. Da die Planstraße A durch einen bepflanzten Grünstreifen geteilt ist und die Einfahrt (Linksabbieger) zur Planstraße B nicht im Scheitelpunkt beider Straßen liegt, ist mit einem Einfahren in den Gegenverkehr der Planstraße A zu rechnen.

Die Einfahrt sollte weiter in den Scheitelpunkt verlegt werden.

2. Rettungswege

Dieses Baugebiet soll mit mehrgeschossigen Objekten bebaut werden. Es ist dabei eine Einfahrtsmöglichkeit und ein Stellplatz für die Drehleiter zur Personenrettung für jedes Objekt zu beachten.

3. Löschwasser

3.1. Löschwasserbrunnen

Der geplante Löschwasserbrunnen muss wenigstens eine Ergiebigkeit von 800 l/min über 3 Stunden erreichen. Ist dies nicht der Fall müssen entsprechende Ersatzmaßnahmen eingeplant werden, um die notwendige Löschwassermenge vorzuhalten. Die Errichtung des Löschwasserbrunnens ist schon im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes zu gewährleisten.

3.2. Öffentliches Trinkwassernetz

In die geplante Trinkwasserleitung sind entsprechende Hydranten der Nennweite DN 80 einzubauen.“

Im Zuge der weiteren Planung werden mit der Feuerwehr der Stadt Wolgast die notwendigen Detailabstimmungen durchgeführt.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis vom 19.12.2007 und 22.11.2010 befinden sich im Plangebiet Nieder- und Mittelspannungsleitungen des Energieversorgungsunternehmens.

Aus der übergebenen Bestandsunterlage ist erkennbar, dass die Hauptleitungen im öffentlichen Bereich der Wilhelmstraße und der Bleichstraße verlaufen.

Der Leitungsverlauf der vorhandenen Hausanschlüsse wurde aus Gründen der Wahrung der Lesbarkeit nicht in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

„Sollten sich aus Gründen der Baufreimachung Umverlegungen von Versorgungsanlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig gesondert mit uns abzustimmen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, erforderlichenfalls auch durch Einbinden einer neuen Trafostation, abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Wärmeversorgung Wolgast GmbH

Im Zuge der vorgezogenen Anhörung informierte das Versorgungsunternehmen mit Schreiben vom 18.12.2007, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 keine Versorgungsanlagen der WV Wolgast GmbH befinden und auch derzeit keine Planungsvorhaben anstehen.

Gasversorgung

Die Stadt Wolgast ist an das öffentliche Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

o Gasversorgung Vorpommern GmbH

Aus den Stellungnahmen des Versorgungsunternehmens vom 08.01.2008 und 07.12.2010 ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anlagen und Leitungen befinden.

„Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten."

Im Bereich der Wilhelmstraße verlaufen die Niederdruckleitungen DN 100 im Gehwegbereich außerhalb des Plangebietes und werden daher nicht unmittelbar von der Planung berührt.

Anders stellt sich der Leitungsverlauf an der Bleichstraße/Anbindung an den Fischmarkt dar. Eine Niederdruckleitung DN 300 tangiert das Plangebiet im Bereich der Baugebiete WA 2 und WA 3 (Flurstücke 105/5 und 105/6), so dass hier eine Umverlegung angedacht wird.

Bei Beibehaltung der Leitungstrasse wäre in diesem Bereich keine Bebauung möglich und die für das Plangebiet im Bereich der Ausfahrt Bleichstraße vorgesehene städtebauliche Aufwertung könnte nicht realisiert werden.

Eine Versorgung mit Erdgas wäre bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Hierzu müssen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Absprachen getroffen werden.

o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der eingeholten Stellungnahmen vom 21.12.2007 und vom 13.12.2010 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen."

Telekom

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Telekom mit Stellungnahme vom 22.11.2010 Bestandspläne übergeben aus denen zu ersehen ist, dass sich im Randbereich des Plangebietes Versorgungsleitungen befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird.

Hinweise des Versorgers:

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: Ti-Nl-No-Pti-21-Fs@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht."

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen auf jeder Parzelle im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), -II. Punkt 3 auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

Die künftigen Eigentümer, deren Grundstücke an Stichwegen ohne Wendeanlage liegen, haben an den Abholtagen die Abfallsammelbehälter entlang der Planstraßen A bzw. B zu deponieren.

Zusätzlich wurde nördlich der Planstraße A, zwischen den Gebieten WA 3 und WA 4.1, ein Vorhaltestandort für eine Sammelstelle für Abfallbehälter ausgewiesen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Es erfolgte eine überschlägige Ermittlung.

Gesamtfläche des Plangebietes 38.314 m²

davon

Grundstücksflächen 24.559 m²

davon

WA 1 3.905 m²

WA 2 5.212 m²
(davon GFL 57 m²)

WA 3 2.406 m²

WA 4.1/4.2 3.899 m²

WA 5 6.972 m²
(davon GFL 374 m²)

WA 6 2.165 m²

Grünflächen 3.406 m²

davon

öffentlicher Spielplatz 2.181 m²

private Grünfläche (am WA 1) 552 m²

Straßenbegleitgrün 673 m²

Verkehrsflächen 3.849 m²

Maßnahmeflächen 6.500 m²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen ist eine vollständige Überformung des Plangebietes verbunden. Betroffen sind insbesondere Vegetationsflächen, die sich im Zuge der Auflassung ungestört entwickeln konnten und aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere als Habitat für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sind. Die im Plangebiet kartierten gesetzlich geschützten Biotope (Feldgehölze, Schilfröhrichte) sind von Bebauungen ausgeschlossen und insbesondere im Zuge der Bauausführungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Eine besondere Prägung erfährt das Plangebiet durch die Gehölzbestände, die teilweise ein beträchtliches Alter aufweisen bzw. aufgrund des Habitus bereits aus weiter Ferne eine spezielle Silhouette bilden.

Die Bäume im Bereich der gesetzlich geschützten Biotope sind zum Erhalt festgesetzt. In Bereichen der ausgewiesenen Baugrenzen kann auch unter Berücksichtigung der Eingriffsminimierung der Baumbestand nicht erhalten werden und geht als Biotopverlust in die Bilanzierung ein.

Mit den geplanten Baumaßnahmen ist ein vollständiger Verlust von Biotopen durch Überbauung und einhergehenden Versiegelungen zu erwarten. Maßgebend ist bei der Ermittlung der versiegelbaren Flächen die Grundflächenzahl, die auf den geplanten Parzellen einheitlich mit 0,4 festgelegt wurde. Eine Überschreitung der GRZ bis zu 50 % der überbaubaren Grundfläche wird hinsichtlich der Nutzungen als Wohngebiet und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen als erforderlich erachtet. Damit gehen in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses 60 % der Grundstücksflächen als versiegelte Flächen und Totalverlust von Biotopen ein. Die geplanten Verkehrsflächen werden vollständig versiegelt, so dass auch dieser Verlust in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses eingeht.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LK VG wurde zur Bilanzierung der versiegelbaren Flächen eine separate Darstellungsmöglichkeit gewählt, um die vorhandenen und die möglichen Versiegelungen gegeneinander aufzurechnen.

Die mit der Anlage von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einhergehenden Biotopverluste sind für die Biotope mit einer Wertstufe 2 und größer ebenfalls in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen, da die siedlungstypischen Biotope im Vergleich zu diesen nur von geringer ökologischer Bedeutung sind und somit eine Wertminderung zu erwarten ist.

Die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses in seiner vollständigen tabellarischen Auflistung des Eingriffs ist dem Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. In der Zusammenfassung stellt sich das Kompensationserfordernis wie folgt dar:

Eingriffszuordnung	Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ)
Eingriffe im Bereich der geplanten Wohngebiete	
Totalverlust von Biotopen durch Bebauungen	17 280
Funktionsverlust von Biotopen durch Nutzungsänderung	8 186
Gesamt	25 466
Eingriffe im Bereich der Verkehrsflächen	
Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen im Bereich geplanter Verkehrsflächen	5 524
Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen im Bereich geplanter GFL	64
Gesamt	5 588
Additives Kompensationsflächenäquivalent durch Versiegelungen	
Versiegelungen auf den Grundstücken des Wohngebietes (GRZ=0,4 + 50%)	4 599
Versiegelungen in Bereichen geplanter Verkehrsflächen	1 433
Versiegelungen in Bereichen geplanter GFL	21
Gesamt	6 053
Gesamteingriff	37 107

In der Gesamtheit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **37 107** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

5.2 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Der gesamte Baumbestand des Plangebietes wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern wie Stammumfang und Kronendurchmesser unterlegt. Die Baumtabellen liegen der Begründung zum Bebauungsplan und dem Fachgutachten zur Eingriffsbilanzierung als Anlage bei. Berücksichtigt wurde auch der Baumbestand, der unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließt und mit den Kronen in den Wirkungsbereich des Planvorhabens hineinreicht.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben sind Baumfällungen unumgänglich. Befinden sich diese Bäume innerhalb der ausgewiesenen Baufelder, ist der Verlust über den Biotopverlust zu bilanzieren. Bäume außerhalb der Baugrenzen bzw. in Bereichen der ausgewiesenen Grünflächen, werden als Einzelbaumbestand über den Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen, falls eine Fällung erforderlich wird.

Die Baumfällungen betreffen hauptsächlich Altbäume und Pappeln, die aufgrund der verminderten Vitalitäten und vorliegenden Schädigungen nicht erhalten werden können. Speziell in Bereichen der geplanten Spiel- und Grünflächen sind Fällungen erforderlich, da die Stand- und Bruchsicherheit einiger Bäume nicht über einen längeren Zeitraum gewährleistet werden kann.

Im Plangebiet werden folgende, zusätzlich zum Biotopverlust auszugleichende, Baumfällungen erforderlich:

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Kompensationsanfordernis
Baumfällungen in Umsetzung der Planvorhaben					
1	Stiel- Eiche	Quercus robur	141	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
2	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	188	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Silber- Weide	Salix alba	345	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
7	Silber- Weide	Salix alba	377	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
10	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	188	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
25	Stiel- Eiche	Quercus robur	251	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
26	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	267	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
57	Pappel	Populus x canadensis	104	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
58	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
59	Pappel	Populus x canadensis	79		1 Baum
60	Pappel	Populus x canadensis	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
74	Pappel	Populus x canadensis	94		1 Baum
75	Pappel	Populus x canadensis	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
76	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
77	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
78	Pappel	Populus x canadensis	79		1 Baum
81	Pappel	Populus x canadensis	79		1 Baum
82	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
83	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
84	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
89	Pappel	Populus x canadensis	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
90	Pappel	Populus x canadensis	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
91	Pappel	Populus x canadensis	79		1 Baum
95	Pappel	Populus x canadensis	141	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
96	Pappel	Populus x canadensis	188	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
97	Pappel	Populus x canadensis	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
98	Pappel	Populus x canadensis	94		1 Baum
101	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	173	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
106	Pappel	Populus x canadensis	283	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
107	Sand Birke	Betula pendula	151	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
108	Fichte	Picea spec.	94		1 Baum
124	Silber- Weide	Salix alba	220	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
134	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	79		1 Baum

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Kompensationserfordernis
138	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
139	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	63		1 Baum
140	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	69		1 Baum
141	Eschen- Ahorn	Acer negundo	141	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
168	Lärche	Larix europaea	57		1 Baum
169	Lärche	Larix europaea	104	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
Gesamt- Ersatzpflanzungen					56 Bäume

Die Fällungen betreffen auch gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumbestände. Diese weisen einen Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf. Das Kompensationserfordernis ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (Oktober 2007) geregelt. Auch bei einem Verlust von Bäumen, die Stammumfänge von 50 – 100 cm aufweisen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dieser Erlass anzuwenden. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen wird entsprechend dem Stammumfang des zu fällenden Baumes festgelegt.

Insgesamt sind im Plangebiet 56 Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Die Ersatzpflanzungen wurden als zu pflanzende Einzelbäume standörtlich in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt und Festlegungen zur Pflanzqualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in einem Meter Höhe) getroffen.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung sollen den Charakter der Wohnanlagen maßgeblich bestimmen und einen Bezug zum landschaftlichen reizvollen Raum am Peenestrom herstellen.

Als Ausgleichsmaßnahmen können die standörtlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen entlang der Straße und Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie die Heckenpflanzungen anerkannt werden.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme zielt auf die ökologische Aufwertung der schilfbewachsenen Biotopflächen ab. Hier ist eine Gestaltung des Uferbereiches angedacht, die neben einer zusätzlichen Schaffung von Gehölzstrukturen auch eine indirekte Einflussnahme auf die Ökologie des vorhandenen Bestandes hat. Im Vordergrund steht dabei insbesondere die Erhaltung des Schilfbestandes und des natürlichen Wasserhaushaltes.

Die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Wirkungsgrad	Kompensationsflächenäquivalent
Pflanzung von strukturierten Hecken zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	695,0	2,0	0,50	695
Pflanzung von 57 Bäumen auf den Privatgrundstücken	1425,0	1,5	0,50	1069
Pflanzung von 40 Bäumen als Baumreihe entlang der Straße	1000,0	2,0	0,50	1000
Ökologische Aufwertung des Schilfröhrichts durch Pflanzung hochwertiger Saumbereiche	5270,0	2,0	0,50	5270
Summe:	8390,0			8034

Zur Sicherung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter III. getroffen:

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

In der Gesamtheit werden die Kompensationsmaßnahmen nur anteilig (22 %) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen können. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von **29 074 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Dieser Kompensationsbedarf kann im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form von Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Da im Stadtgebiet derzeit keine adäquaten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises VG ein vollständiger Ersatz durch Maßnahmen im Bereich des Flurstückes 24 der Flur 1 in der Gemarkung Karrin-Mittelhof erbracht.

Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Umwandlung von Intensivackerland in strukturreiches Extensivgrünland mit Anlage von Gehölzinseln, die dauerhafte naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Standorte und die Anlage einer Feldhecke.

Derzeit ist noch kein Erschließungsträger für das Plangebiet benannt.

Daher hat zunächst die Stadt Wolgast für die extern erforderlichen Maßnahmen die Kompensation übernommen.

6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Bodenordnung

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind im weiteren Verfahren folgende Maßnahmen geplant:

Zur Erschließung des Flurstückes 105/1 wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung von der Planstraße A über Flurstück 33/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3 m eingeräumt.

Zur langfristigen Sicherung der Unterhaltungstrasse von 5 m ab Böschungsoberkante an Gewässern zweiter Ordnung wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze im WA 5 eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes festgelegt.

Nach Abschluss der Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Zerlegung der Flurstücke entsprechend der angedachten Parzellierung und der Verkauf der neu gebildeten Grundstücke.

Die Verkehrsflächen, der Spielplatz und die Maßnahmeflächen verbleiben im Eigentum der Stadt.

Planungs- und Erschließungskosten

Die Stadt Wolgast trägt alle Kosten, die für die Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung erforderlich werden.

Die Kosten für die Erschließung sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Dies können sowohl die Stadt Wolgast als auch private Investoren sein.

Kompensationsmaßnahmen

Der künftige Erschließungsträger ist für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verantwortlich. (siehe Punkt 5)

Planungsrecht

Folgende wesentliche Verfahrensschritte sind bis zur Rechtskraft der Satzung erforderlich:

Aufstellungsbeschluss	20.04. 2009
Scoping- Termin	05 - 2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07 - 2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	10.11.2010
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	22.11.2010 - 22.12.2010
Wiederholung der Auslage aus formellen Gründen	28.01.2013 - 28.02.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	11 - 12 - 2010
Behandlung der Bedenken und Anregungen	2014
Satzungsbeschluss	2014

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 22 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 3. Änderung entwickelt wird.

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund**
(Stellungnahme vom 21.12.2010)

„Zu dem o.g. Planentwurf gibt es unter dem Vorbehalt der Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

- **Untere Abfallbehörde**
(Stellungnahme vom 11.05.2009)

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

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS-E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

Das bedeutet, dass zumindest Wendepunkte mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen. (A)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“

Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung ist die Haupterschließungsstraße als Durchfahrt zwischen Wilhelmstraße und Bleichstraße vorgesehen und die Stichstraße mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m konzipiert, so dass für das Befahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen geschaffen werden.

○

- **Sachgebiet Tiefbau**

(Stellungnahme vom 12.05.2009)

„Im angrenzenden Bebauungsplan befindet sich der „Schwarze Weg“. Auf diesem verläuft die ausgewiesene Route des Ostsee- Küstenradweges. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Radverkehrs durch geeignete Maßnahmen zu sichern und entsprechend auszuweisen ist.“

Die Route des Ostsee- Küstenradweges wird durch die Bautätigkeit im Bebauungsplangebiet Nr. 22 nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Wolgast ist an einem weiteren Ausbau des Radwegenetzes interessiert und hat daher für die im Bebauungsplangebiet konzipierte Haupterschließungsstraße zwischen Wilhelmstraße und Bleichstraße einen straßenbegleitenden kombinierten Geh- und Radweg vorgesehen.

○

- **Kataster- und Vermessungsamt**

(Stellungnahme vom 14.05.2009)

„Im Bereich der Maßnahmen befinden sich die AP's Nr. 26, 29 und 35, deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind.“

Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Plan ist ablesbar, dass alle drei AP's außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 liegen und damit durch die Planungen nicht berührt werden.

- **SB Verkehrslenkung** (Stellungnahmen vom 25.05.2009 und 08.12.2010)

„Grundsätzlich bestehen 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.
- An den Grundstückszufahrten sind die Sichtdreiecke einzuhalten. Der bauausführende Betrieb hat vor Beginn der Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, vom Ordnungsamt des Landkreises in Anklam, Spantekower Landstraße 35 eine Anordnung einzuholen, wie die Baustelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (§ 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung).“

- **Gesundheitsamt** (Stellungnahme vom 13.12.2010)

„Der Eingang zum Spielplatz muss abseits vom Durchgangsverkehr erfolgen.

Der geplante Kinderspielplatz ist halbschattig anzulegen, wobei für die Sandspielfläche ein sonniger Standort zu wählen ist.

Die Ausstattung sollte altersgerecht für Klein- und Schulkinder vorgenommen werden.

Bei Spielgeräten, die eine Fallhöhe ab 1 m aufweisen ist für diesen Sicherheitsbereich ein Abtrag der Geländeoberfläche und ein Auftrag von stoßdämpfendem Boden (20 cm dicke Schicht aus nicht bindigem Sand oder Feinkies) vorzunehmen. In diesem Sicherheitsbereich sind keine Rasenflächen anzulegen.

Dagegen bei Spielgeräten mit einer Fallhöhe ab 50 cm muss der Untergrund aus ungebundenem Material bestehen (Rasenfläche).

Spielgeräte müssen entsprechend der DIN EN 1176 „Spielplatzgeräte“ beschaffen sein.

Die Aufstellung muss entsprechend der Herstellerangaben und DIN EN 1177 „Stoßdämpfende Spielplatzböden“ erfolgen.

Im Bereich der Freiflächen zum Spielen dürfen Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen nicht gepflanzt werden.“

Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Projekt für die Außenanlagen erstellt, welches die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Wolgast im November 2013

Der Bürgermeister

Anhang

Baumbestand im Geltungsbereich des Plangebietes

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronen Ø in m	Stamm- umfang in cm	Schutzstatus	Eingriff
1	Stiel- Eiche	Quercus robur	8	141	§18 NatSchAG M-V	Fällung
2	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	13	188		Fällung
3	Sand- Birke	Betula pendula	8	141	§18 NatSchAG M-V	
4	Sand- Birke	Betula pendula	5	110	§18 NatSchAG M-V	
5	Sand- Birke	Betula pendula	4	79		
6	Silber- Weide	Salix alba	9	345	§18 NatSchAG M-V	Fällung
7	Silber- Weide	Salix alba	12	377	§18 NatSchAG M-V	Fällung
8	Pappel	Populus x canadensis	9	251	§18 NatSchAG M-V	
9	Pappel	Populus x canadensis	6	188	§18 NatSchAG M-V	
10	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	188	§18 NatSchAG M-V	Fällung
11	Pappel	Populus x canadensis	15	377	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
12	Pappel	Populus x canadensis	10	220	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
13	Pappel	Populus x canadensis	6	141	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
14	Pappel	Populus x canadensis	7	173	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
15	Pappel	Populus x canadensis	7	298	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
16	Pappel	Populus x canadensis	8	220	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
17	Pappel	Populus x canadensis	10	298	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
18	Pappel	Populus x canadensis	4	57		Biotopverlust
19	Pappel	Populus x canadensis	5	110	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
20	Pappel	Populus x canadensis	8	204	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
21	Sand- Birke	Betula pendula	3	53		Biotopverlust
22	Sand- Birke	Betula pendula	4	110	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
23	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
24	Pappel	Populus x canadensis	10	345	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
25	Stiel- Eiche	Quercus robur	12	251	§18 NatSchAG M-V	Fällung
26	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	8	267		Fällung
27	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	104	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
28	Pappel	Populus x canadensis	7	251	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
29	Pappel	Populus x canadensis	6	220		Biotopverlust
30	Pappel	Populus x canadensis	5	141	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
31	Pappel	Populus x canadensis	7	251	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
32	Pappel	Populus x canadensis	3	173	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
33	Pappel	Populus x canadensis	4	157	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
34	Pappel	Populus x canadensis	4	157	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
35	Pappel	Populus x canadensis	5	188	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
36	Pappel	Populus x canadensis	5	188	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
37	Pappel	Populus x canadensis	5	236	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
38	Pappel	Populus x canadensis	4	157	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
39	Pappel	Populus x canadensis	4	157	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronen Ø in m	Stamm- umfang in cm	Schutzstatus	Eingriff
40	Pappel	Populus x canadensis	6	188	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
41	Pappel	Populus x canadensis	5	157	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
42	Pappel	Populus x canadensis	5	173		Biotopverlust
43	Pappel	Populus x canadensis	6	236	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
44	Pappel	Populus x canadensis	6	220	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
45	Sand- Birke	Betula pendula	6	220		Biotopverlust
46	Sand- Birke	Betula pendula	7	188	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
47	Pappel	Populus x canadensis	4	141	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
48	Pappel	Populus x canadensis	6	204	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
49	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	6	204	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
50	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	6	220	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
51	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	204	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
52	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	6	220	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
53	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	173	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
54	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	8	251	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
55	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	8	251	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
56	Silber- Weide	Salix alba	12	345	§ 18 NatSchAG M-V	
57	Pappel	Populus x canadensis	5	104	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung
58	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung
59	Pappel	Populus x canadensis	4	79		Fällung
60	Pappel	Populus x canadensis	5	126	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung
61	Pappel	Populus x canadensis	7	173	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
62	Pappel	Populus x canadensis	6	141	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
63	Sand- Birke	Betula pendula	7	157	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
64	Pappel	Populus x canadensis	4	113	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
65	Pappel	Populus x canadensis	6	119	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
66	Pappel	Populus x canadensis	5	79		Biotopverlust
67	Pappel	Populus x canadensis	3	57		Biotopverlust
68	Pappel	Populus x canadensis	5	110	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
69	Pappel	Populus x canadensis	5	110	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
70	Pappel	Populus x canadensis	3	57		Biotopverlust
71	Pappel	Populus x canadensis	4	113	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
72	Pappel	Populus x canadensis	3	79		Biotopverlust
73	Pappel	Populus x canadensis	3	79		Biotopverlust
74	Pappel	Populus x canadensis	4	94		Fällung
75	Pappel	Populus x canadensis	5	126	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung
76	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung
77	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung
78	Pappel	Populus x canadensis	3	79		Fällung
79	Pappel	Populus x canadensis	5	110	§ 18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
80	Pappel	Populus x canadensis	4	94		Biotopverlust
81	Pappel	Populus x canadensis	4	79		Fällung
82	Pappel	Populus x canadensis	3	110	§ 18 NatSchAG M-V	Fällung

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronen Ø in m	Stamm- umfang in cm	Schutzstatus	Eingriff
83	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§18 NatSchAG M-V	Fällung
84	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§18 NatSchAG M-V	Fällung
85	Pappel	Populus x canadensis	5	110	§18 NatSchAG M-V	
86	Pappel	Populus x canadensis	6	141	§18 NatSchAG M-V	
87	Wildbirne	Pyrus pyraster	7	141	§18 NatSchAG M-V	
88	Pappel	Populus x canadensis	5	126	§18 NatSchAG M-V	
89	Pappel	Populus x canadensis	5	126	§18 NatSchAG M-V	Fällung
90	Pappel	Populus x canadensis	4	110	§18 NatSchAG M-V	Fällung
91	Pappel	Populus x canadensis	3	79		Fällung
92	Silber- Weide	Salix alba	12	298	§18 NatSchAG M-V	
93	Silber- Weide	Salix alba	12	298	§18 NatSchAG M-V	
94	Silber- Weide	Salix alba	11	251	§18 NatSchAG M-V	
95	Pappel	Populus x canadensis	6	141	§18 NatSchAG M-V	Fällung
96	Pappel	Populus x canadensis	9	188	§18 NatSchAG M-V	Fällung
97	Pappel	Populus x canadensis	7	157	§18 NatSchAG M-V	Fällung
98	Pappel	Populus x canadensis	3	94		Fällung
99	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	104	§18 NatSchAG M-V	
100	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	107	§18 NatSchAG M-V	
101	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	8	173	§18 NatSchAG M-V	Fällung
102	Lärche	Larix europaea	6	110	§18 NatSchAG M-V	
103	Lärche	Larix europaea	6	110	§18 NatSchAG M-V	
104	Pappel	Populus x canadensis	5	79		
105	Pappel	Populus x canadensis	8	141	§18 NatSchAG M-V	
106	Pappel	Populus x canadensis	12	283	§18 NatSchAG M-V	Fällung
107	Sand- Birke	Betula pendula	5	151	§18 NatSchAG M-V	Fällung
108	Fichte	Picea spec.	4	94		Fällung
124	Silber- Weide	Salix alba	11	220	§18 NatSchAG M-V	Fällung
125	Pappel	Populus x canadensis	5	57		abgängig
126	Silber- Weide	Salix alba	8	220	§18 NatSchAG M-V	
127	Pappel	Populus x canadensis	7	188	§18 NatSchAG M-V	
128	Pappel	Populus x canadensis	4	157	§18 NatSchAG M-V	
129	Pappel	Populus x canadensis	5	157	§18 NatSchAG M-V	
130	Pappel	Populus x canadensis	5	157	§18 NatSchAG M-V	
131	Pappel	Populus x canadensis	3	94		
132	Pappel	Populus x canadensis	7	173	§18 NatSchAG M-V	
133	Pappel	Populus x canadensis	7	173	§18 NatSchAG M-V	
134	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	3	79		Fällung
135	Silber- Weide	Salix alba	6	141	§18 NatSchAG M-V	abgängig
136	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	69		
137	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	94		
138	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	110	§18 NatSchAG M-V	Fällung
139	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	3	63		Fällung
140	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	69		Fällung

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronen Ø in m	Stamm- umfang in cm	Schutzstatus	Eingriff
141	Eschen- Ahorn	<i>Acer negundo</i>	8	141	§18 NatSchAG M-V	Fällung
142	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	8	188	§18 NatSchAG M-V	
143	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	5	110	§18 NatSchAG M-V	
144	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	6	188	§18 NatSchAG M-V	
145	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	7	251	§18 NatSchAG M-V	
146	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	5	126	§18 NatSchAG M-V	
147	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	4	110	§18 NatSchAG M-V	
148	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	13	345	§18 NatSchAG M-V	
151	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	12	314	§18 NatSchAG M-V	
161	Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	15	188	§18 NatSchAG M-V	
162	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	6	126	§18 NatSchAG M-V	
163	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	5	94		
164	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	6	126	§18 NatSchAG M-V	
168	Lärche	<i>Larix europaea</i>	3	57		Fällung
169	Lärche	<i>Larix europaea</i>	4	104	§18 NatSchAG M-V	Fällung
170	Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	6	113	§18 NatSchAG M-V	
171	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	6	126	§18 NatSchAG M-V	
172	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	5	104	§18 NatSchAG M-V	
173	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	6	116	§18 NatSchAG M-V	
174	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	4	104	§18 NatSchAG M-V	
175	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	11	220	§18 NatSchAG M-V	
176	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	11	251	§18 NatSchAG M-V	
181	Birne	<i>Pyrus communis</i>	5	110	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
182	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	4	94		Biotopverlust
184	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	6	110	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
185	Silber- Weide	<i>Salix alba</i>	6	119	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
186	Kirsche	<i>Prunus spec.</i>	4	57		Biotopverlust
187	Apfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>	7	126	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
188	Apfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>	4	141	§18 NatSchAG M-V	Biotopverlust
189	Apfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>	5	79		Biotopverlust
190	Apfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>	5	79		Biotopverlust
191	Apfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>	5	79		Biotopverlust

Baumbestand im Wirkungsbereich des Plangebietes

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Kronen Ø in m	Stamm- umfang in cm	Schutzstatus
120	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	75	
121	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	69	
122	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	69	
123	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	79	
149	Silber- Weide	Salix alba	13	345	§18 NatSchAG M-V
150	Silber- Weide	Salix alba	5	79	
152	Silber- Weide	Salix alba	12	283	§18 NatSchAG M-V
153	Silber- Weide	Salix alba	10	251	§18 NatSchAG M-V
155	Silber- Weide	Salix alba	10	251	§18 NatSchAG M-V
157	Silber- Weide	Salix alba	6	173	§18 NatSchAG M-V
158	Silber- Weide	Salix alba	8	220	§18 NatSchAG M-V
165	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	4	79	
166	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	126	§18 NatSchAG M-V
167	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	5	110	§18 NatSchAG M-V