



18.11.2002

Maßstab 1 : 25.000

Stadt Wolgast

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Fuchsberg II“

Ingenieurbüro für Bautechnik Wolgast GmbH Chausseestraße 59,
17438 Wolgast, Tel.: 03836/602660, Fax: 03836/602663

Stadt Wolgast
Bebauungsplan Nr. 9
„Am Fuchsberg II“
Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Erwerbs- und Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung im Gebiet der Stadt Wolgast sollen gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes durch eine bedarfsorientierte Ausweisung weiterer Gewerbestandorte verbessert werden. Damit dem Bedarf der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Rechnung getragen werden kann, sieht die Stadt Wolgast im Südwesten des Stadtgebietes im Anschluss an die bereits bestehenden Bebauungspläne Nr. 2 und 3 direkt an der B 111 eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen vor. Bei Umsetzung dieser Planung können damit ausreichend große Flächen für die weitere Ansiedlung von Gewerbe und Industrie vorgehalten werden.

Um die notwendige Planungssicherheit als Grundlage für die Umsetzung der Ziele zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. Davon betroffen ist unter anderem auch das vorgesehene Plangebiet. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Fuchsberg II“ gleichzeitig mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB behandelt.

Die bereits bestehende Erschließungsstraße des rechtskräftigen B-Planes Nr. 3 dient als Zubringer für die neu zu erstellende Straße im geplanten Gewerbegebiet.

Lage, Größe und Abgrenzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 9 sind aus den Darstellungen der im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast entwickelt worden. Der Flächenbedarf für gewerbliche Bauflächen ist im Flächennutzungsplan nachgewiesen.

Der Beschluß zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 18.09.2000 sowie am 12.03.2001 und ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB erfolgt zur Beschleunigung des Verfahrens parallel. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Fuchsberg II“, erfolgte am 12.03.01 und ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB erfolgt zur Beschleunigung des Verfahrens parallel.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Wolgast an. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich zum einen aus der Verlängerung der bestehenden westlichen Grenzflucht des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Fuchsberg“ in nördlicher Richtung, den nördlichen Abschluss bildet aus Flur 13 die Flurgrenze des Flurstückes Nr. 35/8, den östlichen Abschluss bildet die Flurgrenze des Flurstücks 16. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Fuchsberg II“, der Stadt Wolgast sind in der Planzeichnung durch einen schwarz unterbrochenen Streifen festgesetzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,0 ha (ca. 3,5 ha Gewerbeflächen, ca. 0,35 ha für öffentliche und 0,62 ha für private Grünflächen incl. anteiliger Ausgleichsfläche, ca 0,18 ha für Wasserwirtschaftsfläche und ca. 0,3 ha Verkehrsfläche).

3. Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe (Pappelreihe), die unter Bestandsschutz gestellt wird.

Die Bebauungsgrenzen sind im nord-östlichen Teil des B-Plangebietes entsprechend dem notwendigen Schutzbereich für die geplante 110 kV Leitung der e.dis AG ausgewiesen worden. In diesem Schutzbereich sind die „Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe von vorhandenen/geplanten 100 kV Freileitung“ vom 19.05.1998 zu beachten. Die vorhandene 20 kV Freileitung, deren Trasse das B-Plangebiet im südlichen Bereich kreuzt, soll im weiteren Verfahren nach entsprechender Antragstellung unverlegt werden.

Entsprechende Leitungsrechte sind in der Planzeichnung eingetragen.

Parallel dazu verläuft ein von der Peenestrom Wasser GmbH betriebener Regenwasserkanal DN 1500. Er ist die Hauptentsorgungsleitung für das gesamte Gewerbegebiet und darf durch Bautätigkeit in seiner Lage und Funktion nicht beeinflusst werden.

Da sich im Norden und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten und Süden landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Flächen anschließen, kann davon ausgegangen werden, dass nur geringe Vorbehalte hinsichtlich der künftigen Nutzung zu erwarten sind.

Die weiter entfernt liegenden Kleingärten- und Wohnflächen stellen keinerlei Restriktionen für das künftige Gewerbegebiet dar.

Entsprechend den Hinweisen des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern ist das Gelände des beschriebenen Geltungsbereiches als nicht kampfmittelbelasteter Bereich benannt worden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass entsprechende Einzelfunde in diesem Bereich auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Behörde hinzuzuziehen.

4. Planungsziele

Das Mittelzentrum Wolgast soll weiter gestärkt und gefestigt werden. Aus diesem Grunde bedarf es unter Berücksichtigung des bestehenden Auslastungsgrades der vorhandenen Gewerbegebiete einer weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen.

Dazu bietet sich das vorgesehene Gebiet sehr gut an, da es im direkten Anschluß an die bereits vorhandenen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Fuchsberg“ liegt. Die Umsetzung dieses Entwicklungszieles trägt zur weiteren Verbesserung der zentralörtlichen Funktion, der Siedlungsstruktur und der Wirtschaft bei.

Damit die, für die Umsetzung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können, werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB sowohl die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Fuchsberg II“ aufgestellt.

Damit werden gewährleistet,

- Schaffung von Baurecht für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- Erschließung verkehrlich gut angeschlossener Baugebiete
- Verbesserung der städtischen Wirtschaftsstruktur

5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das neue Baugebiet „Am Fuchsberg II“ wird als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Bau NVO i.d. Fassung v. 23.1.1990 festgesetzt.

Für die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäftsgebäude werden die innenstadtrelevanten Branchen gem. den textlichen Festsetzung ausgeschlossen, um die Marktfunktion des Wolgaster Stadtkerns zu fördern und Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern.

Insbesondere die bereits erzielten Sanierungserfolge in der Wolgaster Innenstadt (§ 136 BauGB) sollen durch neue, am Rande der Stadt liegende Einzelhandelseinrichtungen nicht gefährdet werden, zumal in dem, dem Plangebiet Nr. 3, vorgelagerten Sonder- und Gewerbegebiet bereits ausreichend Flächen für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen worden sind:

Darunter auch ein Verbrauchermarkt mit Sortimenten, der die Versorgung des nahegelegenen Wohngebietes „Wolgast Nord“ ausreichend sicherstellt:

Die mit folgenden Sortimenten handelnden und damit innerstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe (u.a. Läden, Verkaufsstellen, Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Cash- und carry-Märkte usw.) werden aufgrund § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:

Nahrungs- und Genußmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hifi, Elektrohandel, Haushaltswaren, Glas Porzellan, Fahrräder.

Die folgenden nicht innenstadtrelevanten Branchen und Sortimente sollen zulässig sein, um der Verbesserung der Versorgungssituation der Wolgaster Bevölkerung gerecht zu werden.

Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf, Brennstoffe.

Rand- und Nebensortimente der o.g. Branche sind auf 10 % der Verkehrsraumfläche beschränkt, um die Funktion des Stadtkerns nicht zu gefährden.

Weiterhin werden Anlagen zur Gewinnung von Windkraftenergie ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf eine GRZ 0,6, zwei Vollgeschosse und eine GFZ 1,2 sowie eine max. Firsthöhe von 12,0 m.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des neuen B-Plangebietes „Am Fuchsberg II“ erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Straßenachse des benachbarten B-Plangebietes „Am Fuchsberg“. Diese fortgeführte Straßenachse wird an die bestehende Zubringerstraße „Hasenwinkel“ über eine Tangente angeschlossen und endet mit einem Wendehammer mit Wendemöglichkeit für LKW's nach EAE Typ 6.

Das Straßenprofil hat insgesamt eine Breite von 10,5 m incl. Gehweg und Pflanzstreifen (s. Regelquerschnitt Planstraße 1). Von der Haupteerschließung (Nord-Süd-Achse) zweigt eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit (Wendehammer Typ 3) ab mit einer Profildbreite von 10,5 m (s. Regelquerschnitt Planstraße 2).

Für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie empfiehlt für die geplanten Bauvorhaben die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Zur Gewährleistung eines ausreichendes Brandschutzes im neu geschaffenen Gewerbegebiet wird ein Feuerlöschbrunnen an zentraler Stelle in entsprechender Dimensionierung gebaut.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegenden Versorgungsflächen der Zweckbestimmung Wasser und durch den Anschluß an das Hauptleitungssystem gesichert.

Die Entsorgung des Gewerbegebietes erfolgt im Zusammenhang mit der Verkehrerschließung. Dabei soll das Gebiet im Trennwassersystem entwässert werden.

Abfallwirtschaft

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei Durchführung der geplanten Maßnahmen Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Telekommunikation

Erfolgt die Verlegung der Telekommunikationslinien in den zukünftig öffentlich gewidmeten Verkehrswegen so gilt die nach § 50 Abs. 3 TKG notwendige Zustimmung als erteilt.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandene 20 kV Freileitung im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird unterirdisch neu verlegt. Die technische Abwicklung und Lage der neuen Trasse werden mit der e.dis AG abgestimmt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsbetriebes abgesichert.

5.5 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet „Am Fuchsberg II“ ist ausschließlich von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen umgeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung nicht erfolgt.

5.6 Grünordnung / Landschaftspflege

5.6.1 Vorbemerkungen

Die auf der Grundlage des § 3a und c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr.40 S.1950), durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles vom 15.01.2002 ergab, dass für das Vorhaben entsprechend Anlage 1 Nr. 18.7 bei Beachtung der Kriterien nach Anlage 2 **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** erforderlich ist.

5.6.2 Zustand der Plangebietsfläche

Das zu beplanende Gebiet liegt unmittelbar am Stadtrand. Es ist Teil des Landschaftsraumes Fuchsberg – Wiesenniederung der Ziese und wird auf der gesamten Fläche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, mit Ausnahme eines schmalen Ackerrandstreifens und der Randpflanzung des bestehenden Gewerbegebietes. Es ist nicht erschlossen und umfasst ausschließlich unversiegelte Flächen (49.880 m²).

Die Flächen unterteilen sich entsprechend des Biotoptypenkatalogs M-V wie folgt:

Vegetationsflächen

Ruderales Trittrasenflur	920 m ²
Siedlungsgebüsch	210 m ²
Sandacker	48.750 m ²

Flächennutzung

Entsprechend dem B-Plan wird sich auf dem Plangebiet folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
27.984 m ²	21.896 m ²	49.880 m ²	56,1 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

befestigte Flächen

bebaubare Flächen der Baufelder	25.374 m ²
befestigte Flächen der Verkehrsflächen	2.570 m ²
Flächen für Abwasseranlagen	40 m ²

Vegetationsflächen

nicht bebaubare Flächen der Baufelder	16.916 m ²
Straßenbegleitgrün der Verkehrsflächen	510 m ²
Vegetationsflächen der öffentlichen Grünflächen	4.470 m ²

Auf dem Plangebiet sind Grünflächen in vielfältiger Form geplant.

An der Planstraße 1 und 2 entsteht Straßenbegleitgrün in einer Größenordnung von 510 m².

Die Flächen sollen mit Gebrauchsrasen angesät werden und mit 13 St. Laubbäumen mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bepflanzt werden.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung parkartige Anlagen entstehen zwischen den Baufeldern und im Schutzbereich der 110 kV-Leitung in einer Größenordnung von 4.470 m². Auf den 8,00 m breiten Flächen zwischen den Baufeldern sollen unbefestigte Zufahrtsmöglichkeiten für Wirtschaftsfahrzeuge für die an angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen freigehalten werden.

Auf den Grundstücken der Baufelder entstehen kleingliedrige, private Grünflächen in einer Größenordnung von rd. 17.000 m². Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Gebrauchsrasen anzusäen. An den Grenzlinien zur freien Landschaft sind 10,00 m breite Rand- und Schutzpflanzungen aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen geplant.

Grünordnungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen:

5.6.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Die Qualität der Wohnumwelt der Menschen wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Vegetationsfläche sowie dem Charakter der begrünter Flächen (Bäume, Sträucher, Rasen) bestimmt.
- Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Bäume sind als Schattenspender, Sauerstoffherzeuger und Absorber von Kohlendioxid für die Qualität des Lebensraumes von großer Bedeutung.

Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Sand-Birke	-	Betula pendula
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Silber -Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix spec.
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

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

- Die Planstraße 1 ist mit 10 St. Spitz-Ahorn (Acer platanoides) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern. Bäume sind als Schattenspendler,

Sauerstoffproduzenten und Absorber von Kohlendioxid von großer Bedeutung. Sie üben mit ihrem Habitus einen positiven Einfluss auf entstehende städtebauliche Räume aus.

- Die Planstraße 2 ist mit 3 St. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.
- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 Stück einer Art) auszuführen. Durch die Festsetzung der Arten und Pflanzgrößen wird erreicht, dass sich die Pflanzung angemessen in die Landschaft einfügt und relativ schnell das erforderliche Grünvolumen und den Sichtschutz erreicht.
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Der Schutz und die weitgehende Erhaltung wertvoller Naturgüter ist für die Sicherung der Lebensgrundlagen der Menschen unverzichtbar.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen. Unversiegelte Bodenflächen im unmittelbaren Wurzelbereich von Bäumen sind eine wichtige Voraussetzung für das optimale Wachstum der Bäume.
- Der Schutzbereich der geplanten 110 kV-Leitung an der Nordostecke des Plangebietes ist mit Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen. Im Grenzbereich zum Baufeld 2 ist in einer Breite von 5 m eine Randpflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen auszuführen.
- Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

5.6.5 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 (1: ÄndG LNatG M-V) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Oberboden ist ein wertvolles Naturgut und als obere, belebte Bodenschicht für das Wachstum und die Entwicklung der Vegetation unverzichtbar.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Umfangreiche Erdstofftransporte belasten die Umwelt (Abgase der Fahrzeuge). Die Lagerung größerer Erdstoffmengen führt zur Vernichtung vorhandener Biotop- und zu Veränderungen des Wasserhaushaltes.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche
- Regenwassernetz abzuleiten. Die schnelle und direkte Zuführung des anfallenden Regenwassers zum Grundwasserleiter ist für den Naturhaushalt von großer Bedeutung.

- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Die vorgegebene Befestigung soll das Maß der Bodenversiegelungen reduzieren, die Durchlüftung des Bodens fördern und die Versickerung des Regenwassers am Standort ermöglichen.

5.6.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999.

5.6.6.1. Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen

Auf den geplanten Verkehrs- und ö. Grünflächen entsteht durch die Beseitigung von Biotopen folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens. Wertfaktor	Kompens. Fläche
12.1.1 Sandacker	2.325	1	1,1	2.558
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	160	1	1,5	240
10.2.1 Ruderale Trittlur	125	1	1,5	190
Fläche gesamt	2.610			2.988

Die Größe der Biotopbeseitigung ergibt sich aus der Differenz zwischen den unversiegelten Flächen vor dem Eingriff und den geplanten versiegelten Verkehrsflächen nach dem Eingriff. Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope. Es wurde beim Siedlungsgebüsch und der Ruderalen Trittlur der Wertstufe gleichgesetzt, bzw. beim Biotoptyp „Sandacker“ (Wertstufe 1) als Folge der intensiven Nutzung um 40 % gemindert. Aufgrund des Totalverlustes wurde dem ermittelten Kompensationserfordernis ein Zuschlag von 0,5 hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens. Wertfaktor	Kompens. Fläche
12.1.1 Sandacker	4.130	1	0,6	2.478
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	50	1	1,0	50
10.2.1 Ruderale Trittlur	800	1	1,0	800
Fläche gesamt	4.980			3.328

Die Größe der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ergibt sich aus den Planungsabsichten (Straßenbegleitgrün und Vegetationsflächen der öffentlichen Grünflächen).

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope. Es wurde beim Siedlungsbebüsch und der Ruderalen Trittflur der Wertstufe gleichgesetzt, bzw. beim Biotoptyp „Sandacker“ (Wertstufe 1) als Folge der intensiven Nutzung um 40 % gemindert.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.988,0 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.328,0 m ²
Gesamtsumme	6.316,0 m²

5.6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche

Auf den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich):

Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11)	Fläche	Wertstufe	Komp.-wertzahl	Wirk.-faktor	Flächenäquivalent
I.2. Parkartige Grünflächen (Straßenbegleitgrün und öffentliches Grün)	2.885	2	1,0	0,8	2.308
I.4. Anpflanzung von Gehölzen/freiwachs. Hecken	2.095	2	2,0	0,8	3.352
Zwischensumme	4.980				5.660
I.5. Anpflanzung von Einzelbäumen/Alleen	325	2	2,0	0,8	520
Fläche gesamt	5.305				6.180

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus den Planungsabsichten (Straßenbegleitgrün und öffentl. Grünflächen). Bei den festgesetzten 13 Straßenbäumen wurde eine Bezugsfläche von $13 \times 25 \text{ m}^2 = 325 \text{ m}^2$ zugrunde gelegt.

Die Kompensationswertzahl der „parkartigen Grünflächen“ wurde auf Grund ihrer Nutzungsform als Straßenbegleitgrün und Zufahrtsweg für landwirtschaftliche Maschinen um 1,0 Wertpunkt gesenkt, die der Anpflanzung von Gehölzen und Hecken der Wertstufe gleichgesetzt.

Die Flächen wurden nach Anlage 10, Tabelle 6 in die Wirkzone I a (Flächen innerhalb des Planbereiches) mit einem Intensitätsgrad von 80 % eingeordnet.

5.6.6.3 Ersatzmaßnahmen der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche

Bei der Gegenüberstellung von Kompensationserfordernis und Kompensationsmaßnahmen am Standort ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von

$$6.316 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} - 6.180 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} = 136 \text{ m}^2$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Wolgast werden deshalb folgende Maßnahmen vorgesehen:

Um den vollständigen Ausgleich zu erreichen, sind entsprechend Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Punkt I/4 (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen)

68 m² Gehölze, freiwachsende Hecken (136 m² : Wertstufe 2)

auf dem Flurstück 4 der Flur 4 Gemarkung Wolgast mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und 3 Jahre zu unterhalten.

5.6.6.4 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung der Baufelder 1 bis 3

Auf den Baufeldern entsteht durch die Beseitigung des Biotoptypes Acker folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch.	Wertstufe	Kompens. Erfordernis	Flächenäquivalent
12.1.1 Sandacker	25.374	1	1,1	27.912

Die Größe der Biotopbeseitigung mit Totalverlust ergibt sich aus den Planungsabsichten (überbaubare Flächen der Baufelder 1-3).

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope. Der Biotoptyp „Sandacker“ (Wertstufe 1) wurde als Folge der intensiven Nutzung um 40 % gemindert. Aufgrund des Totalverlustes wurde dem ermittelten Kompensationserfordernis ein Zuschlag von 0,5 hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch.	Wertstufe	Kompens. Erfordernis	Flächenäquivalent
12.1.1 Sandacker	16.916	1	0,6	10.150

Die Größe der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ergibt sich aus den Planungsabsichten (nicht überbaubare Flächen der Gewerbegrundstücke).

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope. Es wurde beim Biotoptyp „Sandacker“ (Wertstufe 1) als Folge der intensiven Nutzung um 40 % gemindert.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	27.912,0 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	10.150,0 m ²
Gesamtsumme	38.062,0 m ²

5.6.6.5 Ausgleichsmaßnahmen auf den Baufeldern 1 bis 3

Auf den Baufeldern 1, 2 und 3 ist entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich)

Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11)	Fläche	Wertstufe	Kompens. Wertzahl	Wirk. faktor	Flächen-äquivalent
I.2. Parkartige Grünflächen (Ziergärten)	11.016	2	1,5	0,8	13.219
I.4. Anpflanzung von Gehölzen/freiwachs. Hecken	5.900	2	2,0	1,0	11.800
Fläche gesamt	16.916				25.019

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus den Planungsabsichten. Die Kompensationswertzahl der „parkartigen Grünflächen“ wurde auf Grund ihrer Nutzungsform als Ziergarten um 0,5 Wertpunkte gesenkt, die der Anpflanzung von Gehölzen und Hecken der Wertstufe gleichgesetzt. Die „parkartigen Grünflächen“ wurden nach Anlage 10, Tabelle 6 in die Wirkzone I a mit einem Intensitätsgrad von 80 % eingeordnet. Die Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen und Hecken wurden nicht in eine Wirkzone eingeordnet, da sie als Rand- und Schutzpflanzung eine wichtige Funktion bei der Eingrünung des Plangebietes in die Landschaft übernehmen

5.6.6.6 Ersatzmaßnahmen der Baufelder 1 bis 3

Aus der Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfs mit den Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von

$$38.062 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} - 25.019 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} = 13.043 \text{ m}^2$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Wolgast werden deshalb folgende Maßnahmen vorgesehen:

Um den vollständigen Ausgleich zu erreichen, sind entsprechend Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Punkt I/4 (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen)

6.522 m² Gehölze, freiwachsende Hecken (13.043 m² : Wertstufe 2)

auf dem Flurstück 4 der Flur 4 Gemarkung Wolgast mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und 3 Jahre zu unterhalten.

5.6.6.7 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für das Straßenbegleitgrün, den Ausgleich für die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nach Punkt 5.3 sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§127 BauGB).

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen (§ 135a (1) BauGB). Führt die Stadt Wolgast Teile des Ausgleichs (Rand- und Schutzpflanzungen) auf den Grundstücken durch, sind die Kosten als Kostenerstattungsbetrag den Grundstückseigentümern zuzuordnen (§ 135a (3) BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind von der Stadt Wolgast durchzuführen und die Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in Rechnung zu setzen (§ 135 a und b (2) BauGB).

5.6.7 Artenschutz

Im Vollzug des Artenschutzes wird auf die Verbotstatbestände des § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hingewiesen:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten

Sollten nach Abschluß des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d. h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffes erfüllt (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

5.7 Denkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des B-Planes Funde möglich, daher werden folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen gem. § 16 DSch G M-V i.V. m. § 11 DSchG M-V, § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt:

- a) Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- b) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Mauern, Mauerreste, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste Münzen u.ä.) oder

auffällige Bodenverfärbung, insb. Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.8 Bodenschutz

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz – Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.