

BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 32

**"Sondergebiet Hirschhof – südlich
des Mühlenbaches"
der Stadt Wolgast**

Februar 2019

Stadt Wolgast

Landkreis Vorpommern-Greifswald

**Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“
für das Gebiet der Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Flurstücke 327, 329/1, 329/2,
330/1, 330/2, 330/3 – südlich des Mühlenbaches und westlich, südlich und östlich von land-
wirtschaftlichen Nutzflächen umgeben**

Auftraggeber:

Stadt Wolgast
Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6

17328 Wolgast

Auftragnehmer:

ECO-CERT
Planungsbüro Dr. Kuhlmann
Sehlsdorfer Weg 3
19399 Techentin

Telefon 038736 80 911
Telefax 038736 80 910

th.kuhlmann@eco-cert.com

Bearbeiter:

Dr. Thomas Kuhlmann
Lajos Bihari

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsgrundlagen/Verfahren	4
2.	Geltungsbereich	5
3.	Planungsziel/Standortwahl	6
3.1	Planungsziele.....	6
3.2	Standortwahl/Alternativprüfung	8
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	9
5.	Einschätzung des Plangebietes	11
5.1	Bestand und bisherige Nutzung.....	11
5.2	Schutz der Ressource Trinkwasser	11
5.3	Altlasten und Bodenschutz.....	12
5.4	Denkmalschutz	12
5.5	Kampfmittelbelastung	12
5.6	Emissionen/Immissionen	12
6.	Städtebauliches Konzept.....	13
6.1	Allgemeine strukturelle Ziele	13
6.2	Verkehrerschließung	13
6.3	Bau- und Nutzungskonzept.....	13
6.4	Standortwahl	15
6.5	Grün- und Freiraumkonzept.....	15
7.	Planinhalt	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
7.4	Verkehrerschließung	17
7.5	Ver- und Entsorgung	18
7.6	Flächen für die Landwirtschaft	21
7.7	Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft.....	21
7.8	Denkmalschutz	22
7.9	Immissionsschutz.....	23

8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	23
8.1	Auswirkungen	23
8.2	Einwirkungen	23
9.	Klimaschutz	23
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	24
11.	Städtebaulicher Vertrag	24
12.	Städtebauliche Daten	24
13.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	24
14.	Hinweise	25

Planzeichnung

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

mit Fachbeiträgen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Begehungsbericht zur Erfassung des Biotop- und Baumbestandes sowie zur Nachsuche/Erfassung geschützter Tierarten im Plangebiet

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
 - e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
 - f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

1.2 Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Wolgast haben am 11.09.2017 beschlossen, für das Gebiet „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Planbereich befindet sich nordwestlich des Ortsteiles Zarnitz und südlich des Mühlenbaches und umfasst die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit der kulturhistorisch entstandenen Bezeichnung des „Hirschhofes“ sowie deren Zuwegung, die im Osten an die Landesstraße L 25 anbindet. Der Plangeltungsbereich ist bis auf den im Norden verlaufenden Mühlenbach allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Vorpommern-Greifswald vom 13.12.2017. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die bestehenden Gebäude und Nutzungsartengrenzen nach. Sie wurde ergänzt durch die Ergebnisse der Vermessungen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Petra Zeise vom 06.09.2017, die in das amtliche Verzeichnis übernommen worden sind.

Neben der Vermessung wurden die vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen, der Gehölzbestand, die verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L 26 sowie die gegenwärtigen Nutzungsstrukturen und -grenzen bei Ortsbegehungen aufgenommen bzw. aus dem Luftbild übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung, unterteilt in den westlichen Teilbereich (im Maßstab 1:750) und den östlichen Teilbereich (im Maßstab 1 : 3.000) mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hohendorf aus der Flur 2 die Flurstücke 327, 329/1, 329/2, 330/1, 330/2 sowie 330/3. Der Flächeninhalt beträgt ca. 2,98 ha.

Eigentümer des Flurstückes 327 ist die Stadt Wolgast. Die Flurstücke 329/1, 329/2, 330/1, 330/2 und 330/3 befinden sich in Privateigentum.

An das Plangebiet grenzt im Norden der gehölzumsäumte Mühlenbach an. An die Grenze im Osten, Süden und Westen schließen jeweils landwirtschaftliche Nutzflächen an, die einer ackerbaulichen Bewirtschaftung unterliegen. Die Zuwegung aus östlicher Richtung mit Anschluss an die L26 führt über angrenzende Ackerbauflächen.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung, der Hofstelle des Hirschhofes, geprägt. Im südlichen Bereich befinden sich eine Scheune, die als Bergeraum genutzt wurde sowie ein Stallgebäude, das der Tierhaltung diente. Weiter nördlich befindet sich das Wohngebäude. Dieses ist von Grünstrukturen in Form von Haus- und Obstgärten, Siedlungsgehölzen und einer älteren Parkanlage in Nähe des Mühlenbaches umgeben.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich zu bebauende Flächen, die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die für die verkehrliche bzw. technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Planungsziel/Standortwahl

3.1 Planungsziele

Die vorhandene Bebauung in ländlichen Räumen entspricht teilweise nicht mehr heutigen Nutzungsansprüchen, die neben der fortgeführten Nutzung als Wohnstandort auf eine wirtschaftliche und umweltbewusste Entwicklung ausgerichtet sind. Der oft durch den Generationswechsel anstehende Eigentumswechsel führt zunehmend zu umfangreichen Bestrebungen zu Sanierungen, Erweiterungen und Ersatzbebauungen. Neben einer modernen Gestaltung wird im Zuge der Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen oftmals auch eine höhere bauliche Ausnutzung der verhältnismäßig großen Grundstücke angestrebt, was neben der Nutzungsänderung auf längere Sicht zu einer Veränderung der gewachsenen Strukturen führen wird, wobei der sparsame Umgang mit Grund und Boden jedoch im Vordergrund steht.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit vorhandenen baulichen Anlagen mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß § 11 BauNVO) und der Zweckbestimmung als Jagdtourismusgebiet. Das Sondergebiet Jagdtourismus dient damit der Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen (ausgeübter Wohnnutzung in einem Bestandswohnhaus und betriebsbedingtes Wohnen) sowie der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen.

Gegenwärtig können insbesondere die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude nicht für Wohnzwecke oder gewerbliche Einrichtungen umgebaut und genutzt werden. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem eine Mischung von Ferienwohnen mit der vorzugsweisen Unterbringung von Jägern und Jagdgästen einerseits sowie Dauerwohnen unter Nutzung des vorhandenen Wohngebäudes andererseits sowie nicht störendes Gewerbe mit einer Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztierfleisch und Büro-, Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen und untergeordnete technische und infrastrukturelle Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck sowie der Versorgung und Erschließung des Baugebiets dienen zulässiger Weise ausgewiesen bzw. festgesetzt werden.

Für die Stadt Wolgast als beliebtes Urlaubsziel sind die Sicherung, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Erholungskapazitäten in Ostseenähe von besonderer Bedeutung. Der Tourismus stellt einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Die Stadt Wolgast zählt mit der Insel Usedom aufgrund der architektonischen und geschichtlichen Bedeutung, der Vielfalt an Freizeit-, Aktivitäten- und Erholungsmöglichkeiten im terrestrischen und maritimen Bereich sowie der weitgehend naturbelassenen Umgebung mit dem anschließenden Naturparkgebiet der Insel Usedom und den FFH- und Vogelschutzgebieten am Peeneunterlauf, dem Peenestrom, Achterwasser und Kleinem Haff zu einem wichtigen touristischen Anlaufpunkt an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns.

Insbesondere für die mit der Ausübung der Jagd verbundene Tourismusedwicklung besteht in der Region des Planstandortes, ausgehend von dem hohen Eignungspotential, jedoch Nachholbedarf. Die gegenwärtige Unterbringung der Jäger erfolgt verstreut in der Region einschließlich der Insel Usedom. Damit sind die belegten Unterkünfte für andere erholungssuchende Gäste nicht verfügbar und es besteht in der Regel keine Möglichkeit, Jagdgruppen gemeinsam unterzubringen, womit auch zentrale Anlaufpunkte für den

Start von Exkursionen in die Reviere nicht gegeben sind. Zudem ist eine Reihe von Unterkünften für die Beherbergung von Jägern ungeeignet, da keine Möglichkeiten der sicheren Aufbewahrung der Jagdwaffen und der Jagdausrüstung vorhanden sind. Nicht allorts ist die Mitführung von Hunden möglich oder gewünscht.

Der Planstandort des Hirschhofes mit den umliegenden Wäldern, Wiesen, Ufer- und Schilfstreifen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt zentral inmitten von großflächigen Jagdrevieren mit einem artenreichen Wildbestand an Rot-, Dam-, Schwarz-, Reh-, Raub- und Federwild. Er bietet damit und bei Nachnutzung vorhandener Bausubstanz sehr gute Voraussetzungen um den Jagdtourismus in der Region zu etablieren, d.h. Jäger und Jagdgruppen erhalten die Möglichkeit, Urlaub und Entspannung mit ihrer Jagdleidenschaft zu verbinden. Die Pflege und Hege der Jagdreviere ist ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft im Gemeindegebiet.

Für das nicht störende Gewerbe, welches neben der Beherbergung der Jagdtouristen in jagdtypischen Unterkünften gleichzeitig auch die Zerlegung, Verarbeitung und Veredlung von vordergründig erlegtem Wild als auch Nutztieren in einer Verarbeitungsstätte (Metzgerei) sowie die Vermarktung der Wilderzeugnisse beinhaltet, sind mit den vorhandenen Gebäuden, hier die Scheune und das ehemalige Stallgebäude, die Voraussetzungen gegeben, um sowohl das wirtschaftliche Gesamtkonzept eines privaten Investors dauerhaft zu verwirklichen, als auch dem Grundsatz nach § 1a (2) BauGB folgend, Bodenneuversiegelungen zu vermeiden bzw. auf das notwendige Maß zu beschränken. Als Basis für Führungen von Kinder- und Jugendgruppen und interessierten Touristen durch die Natur- und Kulturlandschaft sowie wissensvermittelnde Exkursionen zur Land-, Forstwirtschaft und Jagd bzw. auch entsprechende Schulungsveranstaltungen ist der Standort Hirschhof durch seine Lage im ländlichen Raum prädestiniert.

Um den Standort langfristig zu entwickeln und zu sichern, sind unter Berücksichtigung des Schutzes der Naturraumpotentiale die Nutzungen und die baulichen Entwicklungen sowie die verkehrliche Anbindung zu regeln. In diesem Zusammenhang ist zur Gewährleistung der inneren Erschließung die Zufahrt von der Landesstraße L 26 zu bestimmen, die daher in der Gesamtheit in den Plangeltungsbereich aufgenommen wurde.

Ländliche Räume stabilisieren und integrieren - durch starkes Gemeinschaftsleben unterstützen und fördern, hohe eigene Identität des Tourismusangebotes stärken, Vernetzung durch Landschaft erlebbar machen - sind wichtige Entwicklungsziele der Stadt Wolgast (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast; ISEK Herzogstadt Wolgast, 2. Fortschreibung, 2015). Das auszuweisende Jagdtourismusgebiet bereichert die Gemeinde touristisch und wirtschaftlich, durch: Schaffung eines im Gemeindegebiet einzigartigen, speziellen touristischen Angebotes, das den Bekanntheitsgrad der Region stärkt und die Unterbringungskapazitäten erweitert. Von der zunehmenden touristischen Erschließung, einhergehend mit dem geplanten Aufbau einer Dorfmetzgerei mit Direktvermarktung der angestrebten Markenprodukte, profitieren im Rahmen der Wertschöpfung vor Ort auch andere Anbieter wie Gasstätten, Händler und Dienstleister. Mit dem komplexen jagdtouristischen Angebot gelangt Kaufkraft in den ländlichen Bereich, insbesondere auch in der touristenarmen Zeit, von Herbst bis Frühjahr. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben gewährleisten die Sicherung von vorhandenen bzw. die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.

3.2 Standortwahl/Alternativprüfung

Bauflächen auf denen die mit dem Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu verwirklichen wären, stehen lt. Darstellung des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Wolgast für das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf (Stand 02/1999) nicht zur Verfügung. Die mit der Planung verbundene Verfestigung des Außenbereichsstandortes wurde einer Alternativprüfung unterzogen und beinhaltet im wesentlichen die Betrachtung von Standortalternativen, Konzeptalternativen, Verfahrensalternativen, sowie der Null-Alternative.

Neben dem Grundprinzip des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden nach § 1a BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, ist bei der Kriterienbetrachtung insbesondere von der mit der Jagd verbundenen Eigenart auszugehen, dass bei einer Beherbergung von Jägern stets die sichere Aufbewahrung der Jagdwaffen und der Jagdausrüstung zu gewährleisten ist und nicht allerorts ist die Mitführung von Hunden möglich oder erwünscht ist.

Für das Vorhaben geeignete Alternativstandorte, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden bzw. scheiden aufgrund der Nähe zu bewohnten Gebieten vorhabenkonkret (auf Jagdtourismus ausgerichtet) aus. Die Neuausweisung auf bisher un bebauten Flächen in der freien Landschaft kommt, dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip nach § 1a BauGB folgend, nicht in Betracht. Anderweitige Standortmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen in Anbetracht der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens (jagdliche Tätigkeiten, Verarbeitung des Wildfleisches, Nähe zu den Jagdrevieren) und der günstigen Erschließungssituation nicht.

Konzeptionell sind die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 32 angestrebt werden, für die Stadt Wolgast nachvollziehbar und werden daher alternativlos mitgetragen.

Verfahrensalternativen bezeichnen technische Eigenschaften der Realisierung einer Planung, hier insbesondere die Verhinderung von Emissionen, deren Möglichkeiten durch die Verwendung von Technologien und Verfahren gemäß dem Stand der Technik ausgeschöpft werden.

Untersuchungsgegenstand der Null-Alternative ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. Die Null-Alternative wurde bei der Betrachtung einbezogen, kommt jedoch als Lösungsmöglichkeit bzw. Alternative nicht in Betracht, da das durch die Planung verfolgte Ziel bei Nichtdurchführung der Planung nicht erreicht wird.

Insgesamt kann die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz standort- und vorhabenbezogen am ausgewiesenen Planstandort sicher gestellt werden. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz.

Eine Betroffenheit von nationalen und internationalen Schutzgebieten, geschützten Biotopen und Objekten sowie von artenschutzfachlichen Belangen, die einer Alternativprüfung bedürfen, ist nicht gegeben.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Wolgast gehört administrativ zum Landkreis Vorpommern-Greifswald und ist Sitz des verwaltden Amtes Am Peenestrom. Das Gemeindegebiet, das sich ca. 15 km östlich der Kreisstadt Greifswald befindet, erstreckt sich überwiegend an der Westseite des Peenestroms. Der Stadtteil Mahlzow liegt östlich des Peenestroms auf der Insel Usedom. Das westliche Gebiet ist in die Stadtteile der Innenstadt, des Tankampes, Wolgast Nord und Wolgast Süd gegliedert. Zum 1. Januar 2012 wurden die Gemeinden Budenhagen und Hohendorf nach Wolgast eingemeindet. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südwestlich von Hohendorf und ca. 1,0 km nordwestlich des Ortsteiles Zarnitz.

Per 31.12.2015 hatte die Stadt Wolgast mit seinen Ortsteilen 12.312 Einwohner.

An die Stadt Wolgast grenzen die Nachbargemeinden Rubenow im Norden, Katzow und Lühhmannsdorf im Westen, Karlsburg, Rubkow und Zernitz im Süden und auf der Ostseite des Peenestroms Sauzin, Krummin und Mölschow an.

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) vorgegeben.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V von Juni 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Wolgast als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung, als regional bedeutsamer Wirtschaftstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf auch für den Ortsteil Hohendorf von Bedeutung. Das Plangebiet südwestlich von Hohendorf liegt im ländlichen Raum mit zu entwickelnder Wirtschaftsbasis, laut den Kartendarstellungen M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP VP im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwasser, außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Programmsätze für die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1 und 5) RREP VP) sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) sind bei der Planung berücksichtigt worden:

Gemäß Programmsatz 3.2.3 (3) des RREP VP soll Wolgast als regional bedeutsamer Wirtschaftstandort gestärkt und weiterentwickelt werden und für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen. Das Plangebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Hier werden unter Nutzung der spezifischen örtlichen Potenziale vorrangig eine qualitative Entwicklung und die Ergänzung ganzjährig nutzbarer Angebote zur Entlastung und Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes der Hauptferienorte in den Tourismusschwerpunkträumen angestrebt. Dabei wird die Bedeutung ausgewogener Tourismusangebote als Erwerbsmöglichkeit für die Bevölkerung und Einnahmequellen für die Gemeinden unterstrichen. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll dabei möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote und vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (3.1.3 (6) RREP VP). Der Bebauungsplan entspricht diesen beiden Programmsätzen.

Außerdem entspricht die Planung, die u.a. eine Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztiere vorsieht, dem Programmsatz 3.1.4 (5) RREP VP, wonach für die Veredelung, Weiterverarbeitung und die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geeignete Strukturen aufgebaut werden sowie das Ernährungsgewerbe

durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen unterstützt werden sollen. Die Bebauung im Plangebiet ist durch eine ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt und wird den Programmsätzen 3.1.4 (1 und 5) RREP VP folgend entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf und ist daher als Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser ausgewiesen. Dementsprechend wird dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (5.5.1 (2) RREP VP).

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 24.11.2017 wurde festgestellt, dass die Entwicklung von Infrastrukturen für Jagdgäste in einem Tourismusedwicklungsraum aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich dazu geeignet ist, das touristische Angebot der Region gemäß Programmsatz 3.1.3 (6) RREP VP zu stärken. Mit Schreiben vom 22.05.2018 wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgeteilt, dass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Mit Schreiben vom 20.07.2018 wird die raumordnerische Zustimmung aufrechterhalten.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP, 1. Fortschreibung 2009) wird das Plangebiet nicht in ausgewiesene Biotopverbundsysteme einbezogen bzw. liegt nicht in Bereichen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Von Bedeutung im Sinne des Naturschutzes (einschließlich des Gebiets-, Biotop- und Artenschutzes) sind das südlich gelegene Naturschutzgebiet „Buddenhagener Moore“ und die nächstgelegenen GGB- und SPA-Gebiete der Natura-2000-Schutzgebietskulisse im Bereich des Peenestroms, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und das Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Wolgast für das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf (Stand 02/1999) ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass bei geplanter Sondergebietsnutzung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist (6. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung als Jagdtourismusgebiet. Die vorbereitende Planung sieht die Errichtung und den Betrieb eines Jagdtourismuszentrums vor. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Wolgast hierfür den Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ auf, mit dem verbindliches Baurecht hergestellt wird.

Großräumige Planungen im Stadtgebiet stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes bestehen keine weiteren Bebauungspläne. In ca. 1,2 km Entfernung (nordöstlich am Ortseingang Hohendorf) besteht der rechtskräftige B-Plan Nr. 3 „Hohendorfer Berg, 1. Änderung“. Wechselwirkungen oder Nutzungskonflikte zwischen dem Plangebiet und dem B-Plan Nr. 3, in dem ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, sind nicht gegeben.

Unverbindliche Planungen Dritter sind für die Planaufstellung nicht von Relevanz.

5. Einschätzung des Plangebietes

5.1 Bestand und bisherige Nutzung

Der Hirschhof, Am Mühlenbach 6, ist ein alter Bauernhof, auf dem vor 1990 ca. 500 Schweine, 200 Hühner, Schafe und Ziegen gehalten und Getreide und Hackfrüchte auf den umliegenden Ackerflächen angebaut wurden. Insgesamt standen acht Ställe und ein Wohnhaus auf dem Hof, wovon gegenwärtig noch das Wohnhaus und zwei landwirtschaftliche Gebäude, eine Scheune und ein Stallgebäude erhalten geblieben sind. Die Scheune und das ehemalige Stallgebäude sind in einem baufälligen Zustand und werden gelegentlich als Abstell- und Lagereinrichtung genutzt. Das Wohnhaus mit ausgeübter Wohnnutzung, eingeschossig mit Satteldach, ist saniert und bewohnt. Hinzu kommen ein Carport sowie sonstige befestigte Flächen im Bereich der Stallgebäude.

Für das Wohnhaus im Bestand liegt eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE (Wohneinheiten) vom 15.04.1998 (Az. 08556-97) sowie in Ergänzung die Änderungsgenehmigung zum Anbau von 2 Balkonen vom 03.05.2000 (Az. 00839-00-13) vor.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Flurstück 327 von der L26 in Form einer asphaltierten Straße, die im Bereich des Flurstückes 330/3 in einen privaten teilbefestigten Weg übergeht, der vor dem Wohnhaus in einem Rondell endet. Das Stallgebäude mit befestigtem Vorplatz ist über einen unbefestigten Weg erreichbar.

Der Weg zum Wohnhaus ist beidseitig von Bäumen bestanden. Die bebauten Bereiche sind von Grünstrukturen in Form von Haus- und Obstgärten, Scherrasenflächen, Siedlungsgehölzen und Hecken sowie einer älteren Parkanlage in Nähe des nördlich angrenzenden Mühlenbaches umgeben. Der westliche Teilbereich sowie die Flächen südlich des vorhandenen teilbefestigten Weges auf den Flurstücken 329/2 und 329/1 werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Auf dem Flurstück 330/3 verlaufen Erdkabel der E.DIS AG.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (der Telekom Deutschland GmbH).

Im Südosten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 329/1 eine Brunnenanlage.

Die Zuwegung auf dem Flurstück 327 wird von einer Ferngasleitung (Eigentümer: ONTRAS Gastransport GmbH), einer Hochdruckgasleitung (Eigentümer: Gasversorgung Vorpommern GmbH) sowie dem Gewässer II. Ordnung Graben 64 Märchen und Märchen 1 gekreuzt.

Leitungen anderer Versorgungsträger sind nicht vorhanden.

5.2 Schutz der Ressource Trinkwasser

Das Plangebiet ist Bestandteil der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf (Nr. MV-WSG-1948-04). Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss MV-WSG-1948-04 vom 25.07.1974 sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser-Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten. Insbesondere ist zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird dezentral über eine Kleinanlage gewährleistet. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss bei Realisierung der zulässigen Bebauung und Nutzung sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Jeweils aktuelle Trinkwasserbefunde sind dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die Anforderungen der DIN 2001-1 - Trinkwasserversorgung aus Kleinanlagen- sind zu beachten. Der Schutz der Trinkwasserressourcen ist zu sichern.

Die Lagerung von Abfällen aller Art, insbesondere von Stallabfällen oder wassergefährdenden Stoffen ist im Zustrom der Wassergewinnungsanlage in keinem Fall zulässig.

Zum Schutz der Trinkwasserressourcen vor Beeinträchtigungen durch Abwasser bedarf es einer fachgerechten Abwasserentsorgung. Bei bedarfsgerechter Erweiterung der vorhandenen biologischen Kleinkläranlage ist ein ausreichender Abstand, zwischen Brunnen und dem Standort der Behandlung des Abwassers, entsprechend dem Stand der Technik einzuhalten.

Mit Schreiben vom 23.05.2018 hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Festland Wolgast den geplanten Bauvorhaben in der Trinkwasserschutzzone III zugestimmt.

5.3 Altlasten und Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

5.4 Denkmalschutz

Das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 330/3 ist nicht denkmalgeschützt, Belange der Baudenkmalpflege sind nicht berührt.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern im Plangebiet ist bisher nicht festgestellt worden. Grundsätzlich ist dessen Vorkommen im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen.

5.5 Kampfmittelbelastung

Munitionsfunde sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK abgefordert werden.

5.6 Emissionen/Immissionen

Vom Plangebiet gehen keine schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine strukturelle Ziele

Wesentliche Aspekte der Einordnung der zulässigen Bebauung und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht benannt.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die öffentliche Straße auf dem stadteigenen Flurstück 327 gesichert. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes und dessen Anbindung an die Landesstraße L 26 wird auf Grund der zu erwartenden zunehmenden Verkehrsbelastung der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Landesstraße ausgebaut. Der Ausbau der Einmündung der Erschließungsstraße zur Landesstraße erfolgt gemäß der Richtlinie für den Ausbau von Landesstraßen (RAL 2012). Dazu wird die Erschließungsstraße bis ca. 30 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße L 26 für den Begegnungsfall LKW / PKW auf 5,00 m aufgeweitet. Weiterführend erfolgt eine Verziehung der Ausbaubreite der Erschließungsstraße auf die bestehende Ausbaubreite von ca. 3,50 m. Entsprechend der neuen Geometrie der Einmündung werden die Bestandsanlagen der Landesstraße L 26, wie die Entwässerungseinrichtungen sowie die Bankette, den neuen Gegebenheiten angepasst und die notwendigen Markierungen sowie die Beschilderung ausgeführt. Dazu erfolgte die Erarbeitung einer Genehmigungsplanung, auf deren Grundlage das Straßenbauamt Neustrelitz mit Schreiben vom 09.01.2019 (Az.: 1331-555-23/B-Plan 32) die Zustimmung zum Ausbau des Anbindebereiches L26/Gemeindestraße bei Hohendorf erteilte.

Der Anbindungsbereich an die Landesstraße L 26 ist für den vorhandenen und entstehenden Verkehr in und aus dem Plangebiet damit ausreichend ausgebaut. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße kann weiterhin gewährleistet werden.

Die Verkehrsbelastung auf der L 26 wird sich nicht wesentlich verändern. Erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen für die innerörtlichen Straßen der Stadt Wolgast sind nicht zu erwarten.

Das innere Verkehrssystem ist bedarfsgerecht und dem Minimierungsprinzip folgend, den technischen Erfordernissen entsprechend, bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vorzugsweise unter Verwendung teilversiegelnder Beläge) auszubauen. Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr uneingeschränkt gewährleistet ist und Vorfahrtsregelungen eindeutig und zweifelsfrei erkennbar sind.

6.3 Bau- und Nutzungskonzept

Mit Beschlussfassung am 11.09.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) formuliert, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgend aufgeführten (zum Zeitpunkt der Aufstellung) geplanten Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen zu schaffen:

Die vorhandene Bauernscheune sollte im Erdgeschoss als Schlacht- und Verarbeitungsstätte für Nutz- und Wildtiere mit Verkauf umgebaut werden. Notwendige Büro und Sozialräume sollten integriert werden. Gleichzeitig sollten im Obergeschoss des Gebäudes 2-3 Ferienwohnungen zur vorzugsweisen Unterbrin-

gung von Jägern und Jagdgästen eingerichtet werden. In dem vorhandenen Stallgebäude sollten ca. 3 Ferienwohnungen eingebaut werden, alternativ auch die Umnutzung in ein Wohnhaus möglich sein.

In Fortführung der baulichen und technischen Planung der Vorhaben wurde festgestellt, dass die gemeinsame Unterbringung der Schlacht- und Verarbeitungsstätte im Erdgeschoss und der Ferienwohnungen im Dachgeschoss nicht realisierbar ist. Ein Um- und Ausbau des Stallgebäudes zu komfortablen Ferienwohnungen ist aufgrund dessen Gebäudezustandes mit unrentablen baulichen Aufwendungen und Kosten verbunden. Insbesondere unter Beachtung der im Rahmen der Planungsanzeige und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch das Amt für Bau und Naturschutz, Sachbereich Bauleitplanung (Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.11.2017 und 07.05.2018) formulierten Anregungen und Hinweise sieht das Bau- und Nutzungskonzept nunmehr vor:

- Ausbau und Umnutzung der Bauernscheune zu einer Schlacht- und Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztiere. Hierfür ist der Einbau der prozessbedingt erforderlichen Räumlichkeiten geplant. Es handelt sich hierbei um einen Annahme- und Schlachtbereich, Zerlege- und Verarbeitungsräume, Kühl- und Lagerräume und einen Auslieferungsbereich. Ferner sollen Büro- und Sozialräume integriert werden, deren Verfügbarkeit sich durch das geplante Betreiben der Schlachtstätte erforderlich macht,
- Rückbau des Stallgebäudes, bis auf den nördlichen Teil des Gebäudes, das als Werkstatt und/oder Lager genutzt wird und als überdachter Fahrzeugstellplatz für die Feriengäste zur Verfügung steht,
- Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, mit insgesamt maximal 6 Ferienwohnungen und je einem Gemeinschaftsbereich,
- Errichtung eines Wohngebäudes, das ausschließlich dem betriebsbedingten Wohnen dient,
- Bestandserhalt des vorhandenen Wohngebäudes durch Zulässigkeit eines Wohngebäudes mit maximal 4 Wohnungen, die dem Dauerwohnen oder alternativ, in auf zwei begrenzter Anzahl von Wohnungen, auch dem Ferienwohnen dienen.

Zudem ist die Schaffung bzw. die bedarfsorientierte Erweiterung erforderlicher technischer und infrastruktureller Erschließungs- und Nebeneinrichtungen geplant (Zufahrt, Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports, Wasserversorgungs- und Abwassereinrichtungen, Stromversorgung, Grünanlagen, Löschwasserversorgung, Nebenanlagen der technischen Gebäudeausrüstung).

Die Zulassung von Dauerwohnen beschränkt sich auf das Wohnhaus im Bestand, in dem bereits Wohnnutzung ausübt wird und dem eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE (Wohneinheiten) vom 15.04.1998 (Az. 08556-97) sowie in Ergänzung die Änderungsgenehmigung zum Anbau von 2 Balkonen vom 03.05.2000 (Az. 00839-00-13) zugrunde liegt. Die Planungen sichern somit den Bestand und sehen keine Änderung der vorhandenen Wohnnutzung vor. Die Zulassung von betriebsbedingtem Wohnen ist auf den vom Vorhaben erzeugten Bedarf ausgerichtet und auf die Errichtung einer Betriebswohnung in einem Gebäude, das dieser Nutzung dient, beschränkt und damit angemessen.

6.4 Standortwahl

Zur Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung ist lediglich der gewählte Standort geeignet.

6.5 Grün- und Freiraumkonzept

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, einschließlich deren Erhalt, Pflege und Entwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Gemeinde.

7. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 " Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches" ist ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Jagdtourismusgebiet festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die zulässigen Nutzungen mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden definiert.

Mit dieser Eingruppierung sind wesentliche Festsetzungen bei der Nutzung der geplanten baulichen Anlagen verbunden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen bei sparsamem Umgang von Grund und Boden gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege, Stellplätze, Terrassen und Gemeinschaftsanlagen. Gemäß BauNVO wird für das Sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 für das Baufeld 2 festgesetzt. Für das Baufeld 1, das durch großflächige Grundstücke gekennzeichnet ist, wurde die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die gewählte Festsetzung für die GRZ liegt unterhalb der auf 0,8 festgelegten Obergrenze für die GRZ für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Mit der geringeren Festsetzung der GRZ auf kleiner 0,8 wird einer umfangreicheren Versiegelung entgegen gewirkt.

Bei einer Flächengröße des Baufeldes 1 von 7.420 m² ist somit eine Überbauung von insgesamt 2.226 m² zulässig, im 3.320 m² umfassenden Baufeld 2 können 1.328 m² Grundfläche jeweils innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen überbaut werden.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung, wird die Geschossigkeit im Gebiet festgelegt. Für die beiden Baufelder wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Die Einschränkungen der Geschossigkeit baulicher Anlagen dienen unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die gewerblich genutzten Gebäude weiterhin mit der Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhen werden im Plangebiet bis zu 10 m über dem unteren Bezugspunkt zugelassen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begrenzen. Eine Überschreitung bis zu 12,5 m über den unteren Bezugspunkt ist für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile bzw. betriebstechnologisch erforderliche Anlagen ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen. Ausnahmen bilden die Nebenanlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung etc.. Durch die Ausnahmeregelung für technische Bauteile werden betriebliche Erfordernisse berücksichtigt.

Für den unteren Bezugspunkt der baulichen Anlagen ist ein Punkt der Geländeoberfläche als maximale Höhe über Höhennormal (ü. HN) maßgebend und im Bebauungsplan, Teil B - Text als Höhe in Meter (m) über Höhennormal festgesetzt und im Teil A- Planzeichnung dargestellt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für die beiden Baufelder wird unter Festsetzung der offenen Bauweise die Baukörperlänge auf unter 50 m begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude. Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ein Zurücktreten hinter die festgesetzten Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO erlaubt. Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß kann für Teile des Gebäudes (z.B. Kellerhölse, Eingangstreppe, Windfang, technische Einrichtungen der geplanten Metzgerei etc.) im Wege eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 63 LBauO) gestattet werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Es werden Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Gemeinschaftseinrichtungen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (Feriengäste, Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Metzgerei, Bewohner und sonstige Besucher wie Schulklassen, Exkursionsteilnehmer und Besucher der Verkaufseinrichtung u.a.) ausgewiesen.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

7.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Landesstraße L 26 über die vorhandenen Verkehrsflächen auf dem Flurstück 327. Diese ist öffentlich und als solche gewidmet.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen genutzt (Befahrmöglichkeit für die Abfallentsorgung, Feuerwehr u.a.).

Das innere Verkehrssystem knüpft an die bestehende Zufahrt an.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist wasser- und abwassertechnisch, elektrotechnisch sowie mit Telekommunikation erschlossen. Für die zulässige Nutzung ist jeweils eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Erschließungssysteme erforderlich. Im Plangebiet stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung, die gesonderte Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ist, bis auf die Fläche, die den vorhandenen Trinkwasserbrunnen umfasst, nicht erforderlich.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast öffentliche Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung betreibt. Die bedarfsgerechte Trinkwasserversorgung obliegt daher dem Grundstückseigentümer.

Das Plangebiet wird durch einen eigenen Brunnen, der sich im Südosten des Flurstückes 329/1 befindet, mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserqualität ist gegeben. Für die Nutzung des Brunnens liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes von 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden (gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW) kann bei Entnahme aus der Löschwasserentnahmestelle am Kleingewässer südlich der Zuwegung gewährleistet werden. Dazu ist die Entnahmestelle durch Herrichtung einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge sowie eines frostfreien Ansaugstutzens ertüchtigt worden. Das Gewässer im derzeitigen Zustand ist von Art und Größe geeignet, die erforderlichen Wassermengen jederzeit vorzuhalten, um die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Der Löschbereich / Wirkradius der Wasserentnahmestelle von maximal 300 m überdeckt das gesamte Plangebiet. Zur Erstbrandbekämpfung stehen die mit Wassertanks ausgerüsteten Einsatzfahrzeuge der städtischen Feuerwehr zur Verfügung.

Elektroenergie

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Versorgung erfolgt von der außerhalb des Gebietes, östlich des Plangebietes befindlichen Transformatorenstation. Zu dieser führt aus östlicher Richtung eine oberirdische Mittelspannungsfreileitung (20 KV-Leitung).

Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten.

Um den Zugang und Zufahrt zur Trafostation sicherzustellen wird in dem in der Planzeichnung Teil A dargestellten Bereich zugunsten der e.dis Netz GmbH ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Diese Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für die Wohnungen, die Verarbeitungsstätte und die Gemeinschafts- und Sozialräume erfolgt über eine Ölheizungsanlage. Die Möglichkeiten der Wärmeversorgung über erneuerbare Energien (Solar, Erdwärme) bzw. nachwachsende Rohstoffe (z. B. Hackschnitzel, Pellets) werden in Betracht gezogen.

Fernmeldeversorgung

Die telekommunikative Erschließung (Übertragung von Sprache, Bild, Text und Daten) ist über die bestehenden Einrichtungen und Anschlüsse der entsprechenden Träger sichergestellt. Bei der weiteren Planung sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen zu berücksichtigen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast öffentliche Einrichtungen zur Abwasserentsorgung betreibt. Das Plangebiet ist somit nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Es besteht eine biologische Kleinkläranlage für die Entsorgung des häuslichen Abwassers, die bedarfsgerecht zu erweitern ist.

Das in der Schlacht- und Verarbeitungsstätte anfallende Schmutzwasser wird in einer eigenständigen abflusslosen Grube gesammelt. Der Einbau eines Fettabscheiders ist hier vorzusehen.

Die Verlegung von erforderlichen Schmutzwasserleitungen auf den Grundstücken erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Der Grundstückseigentümer hat auch dafür Sorge zu tragen, dass durch die Bewirtschaftung des Grundstücks keine Handlungen vorgenommen werden, die eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zur Folge haben. Insbesondere betrifft das den Betrieb der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlage sowie die ordnungsgemäße und den Vorschriften entsprechende Entsorgung aller Reststoffe der Wildbe- und -verarbeitung.

Niederschlagswasserentsorgung

Es steht versickerungsfähiger Boden an. Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser“ herzustellen. Die Ableitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwassersystem ist unzulässig.

Abfallentsorgung

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich anfallender Gewerbe- und Bauabfälle aus dem Abbruch bestehender Gebäude, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes bzw. im Rahmen der o.g. AwS des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Es ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach den Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG).

Erdarbeiten

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ist hinsichtlich Altlasten oder dem Verdacht auf altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von keiner Vorbelastung auszugehen.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises zu benachrichtigen.

Für Geländemodellierungen und zur Planierung von Flächen ist vordergründig das anstehende Bodenmaterial zu verwenden. Bei Verwendung von Fremdböden ist ausschließlich unbelasteter Bodenaushub zu verarbeiten. Die Herkunft des Erdmaterials muss dabei bekannt sein. Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, Stand: 05.11.2004), nach derzeitigem Stand) zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, nach derzeitigem Stand) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Ausbringung von Überschussboden auf umliegende Flächen bedarf entsprechend § 13 Naturschutzausführungsgesetz M-V einer Genehmigung, sobald die Ausbringungsfläche mehr als 300 m² beträgt.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen, wie auch wirksame Löscharbeiten der örtlich zuständigen Ortsfeuerwehr Hohendorf gemeinsam mit der Freiwilligen Feuerwehr Wolgast setzen voraus, dass dafür die vorgesehene Privatstraße im Objekt einschließlich zu schaffender Aufstellflächen nutzbar bzw. baulich ausgelegt wird.

Bei der FF Wolgast ist ein Hubrettungsfahrzeug vorhanden. Auf Grund des festgesetzten einen Vollgeschosses und der Möglichkeit von Staffelgeschossen für die beiden Baufelder ist auch der Einsatz von tragbaren Leitern der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg möglich.

Um im Brandfall schnell reagieren zu können, müssen der Feuerwehr ausreichende Informationen über die Nutzung, die Größenordnung, die Zugänglichkeit sowie besondere Gefahrenquellen vorliegen.

Im Rahmen nachgeordneter baurechtlicher Genehmigungsverfahren ist ein Feuerwehrplan erforderlich, der nach DIN 14095 erstellt wird und der Brandschutzdienststelle zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.

Sonstige

Beginn und Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind schriftlich neben der Baubehörde bei allen relevanten Versorgungsbetrieben anzuzeigen.

Die Sicherheitshinweise bzw. Merkblätter zum Schutz von vorhandenen und entstehenden Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten sind strikt einzuhalten.

7.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft unterliegen der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung, vorzugsweise einer Bewirtschaftung als Wildacker.

7.7 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht begründet und festgelegt.

Die im Ergebnis der Eingriffsregelung festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan ein.

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelt. Erforderliche artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden unter den textlichen Festsetzungen (Teil B), Pkt. 7 benannt und in den entsprechenden Maßnahmenblättern des AFB detailliert beschrieben.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen. Den Erfordernissen entsprechend werden nach Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) § 18 Abs. 1 geschützte Bäume als zu erhaltende Bäume dargestellt. Bei natürlichem Abgang sind diese gem. den textlichen Festsetzungen (Teil B), Pkt. 4 zu ersetzen.

Es ist davon auszugehen, dass sich in Folgejahren bisher nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume zu solchen entwickeln können. Es gilt daher zu beachten:

Auszug aus dem NatSchAG M-V:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V (2007) sind zu beachten.

7.8 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bekannte Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung bekannten Bodendenkmale muss daher auch im Plangebiet mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

7.9 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind nicht geeignet erhebliche Emissionen/Immissionen zu verursachen.

Der Standort befindet sich einem landwirtschaftlich geprägten Bereich. In einem Umkreis von mehr als 1.000 m sind keine Ortslagen vorhanden, die als Allgemeines Wohngebiet einzustufen sind. In der Umgebung befinden sich mehrere Einzelgehöfte in Außenbereichslage, die mehr als 400 m von den Plangebietsgrenzen entfernt liegen.

Im Plangebiet ist mit Gerüchen aus der Milchviehanlage östlich der L 26 sowie mit verkehrsbedingten Geräuschen von der L 26 zu rechnen. Diese liegen jedoch weit unterhalb verordnungsdefinierter Grenz- und Schwellenwerte (gem. GIRL, TA-Lärm, VDI-Richtlinie 2058).

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

8.1 Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Jagdtourismus haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

8.2 Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt gemäß der guten fachlichen Praxis.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits überbaute Fläche außerhalb des bebauten Ortsgebietes von Hohendorf. Eine Überplanung bisher unbebauter Flächen erfolgt lediglich im westlichen und südwestlichen Bereich unter Anbindung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. Der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nicht wesentlich erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem Bebauungsplan auf die Weiternutzung und Entwicklung von Siedlungsstruktur mit historischem Wert orientiert.

Einschränkende Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht getroffen. Die Errichtung von solaren Energieanlagen auf Dach- und an Fassadenflächen wird nicht ausgeschlossen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsvorhaben wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wolgast und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

11. Städtebaulicher Vertrag

Die Eigentümer der bebaubaren Grundstücke sind Vorhabenträger. Zwischen der Stadt Wolgast und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag (Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Wolgast, Vertrag vom 25.08.2017) abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungskosten, Kosten für ggf. erforderliche Erschließungsanlagen sowie für Ausführung sowie Pflege und Entwicklung der naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich zu tragen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	29.767 m ²
Sonstige Sondergebietsflächen	10.740 m ²
Straßenverkehrsflächen	6.692 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	
Trinkwasserversorgung	16 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	2.100 m ²
Grünflächen	6.579 m ²
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	360 m ²
Flächen für Naturschutzmaßnahmen	3.280 m ²

13. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“ der Stadt Wolgast soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zur Lage im Naturraum hergestellt werden. Dabei sind die Boden- und Klimaschutz relevanten Belange zu beachten.

Dacheindeckung

Eine Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge u.a. durch seine Form und seine Neigung und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wurde die Dacheindeckung geregelt. Für die Hauptgebäude sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis

rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Um den naturverbundenen Charakter des Gebietes zu vertiefen, sind auch Dacheindeckungen mit Naturmaterialien, wie Holz und Schilf sowie begrünte Dächer zulässig.

Befestigte Flächen

Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf befestigten Flächen dient dem Schutz des Bodens zur Reduzierung des Grades der Vollversiegelung.

Energiegewinnung

Die Erzeugung von Strom und Wärme auf der Basis von Sonnenenergie ist ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz.

14. Hinweise

Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.11.2017, vom 07.05.2018 und vom 16.08.2018

Sachgebiet Wasserwirtschaft

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf Nr. MV-WSG-1948-04 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Das Abteufen von Bohrungen (außer im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), die Nutzung von Erdwärme sowie das Errichten von Brunnen (z.B. für die Grundstücksbewässerung) sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Anfallendes Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Vorfluter (Mühlenbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 8, 9, 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Vor Einleitung in den Vorfluter ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen. Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.

Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 07.05.2018 und vom 16.08.2018

Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz, SB Abfallwirtschaft

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung-AWS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW-VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Anfallende gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBI. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten. Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig. Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 07.05.2018 und vom 16.08.2018

Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz, SB Bodenschutz

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

des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 25.04.2018

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V vom 20.04.2018

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung- BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände die noch vorhandene Gebäude (Stallanlagen, Bauernhof...) abgebrochen bzw. saniert werden, ist vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen (Gefahrstoffverordnung § 6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Sozi-

ales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

Stellungnahme des Hauptzollamtes Stralsund vom 04.05.2018

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ vom 14.05.2018 und vom 20.08.2018

Gewässerrandstreifen für die Gewässerunterhaltung

Aus Sicht der Gewässerunterhaltung wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltungstrasse an Gräben unbedingt freizuhalten ist. Diese Trasse ist in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In die Trasse hineinragender Bewuchs ist soweit zurückzuschneiden, dass er die Nutzung der Trasse nicht einschränkt. Die Zufahrt zum Gewässer sollte gewährleistet werden.

Löschwasserentnahme

Ein Ausbau zugunsten des Antragstellers erfolgt nicht. Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht (§ 68 LWaG M-V).

Die Entnahmestelle ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung nicht behindert wird.

Bauliche Veränderungen am Gewässer sind der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern anzuzeigen. Bei vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigungen sind Veränderungen ebenfalls der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 04.06.2018 und vom 16.08.2018

SG Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für "normale" Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später z.B. als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Zur Erläuterung: Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen

und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip "der Einheit von Bau und Betrieb". Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten.

Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/ Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z.B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann [vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP) - Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015].

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass:

- die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
- eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung "Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer- die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.

Es ist sicherzustellen, dass:

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 09.01.2019 (Zustimmung zum Ausbau des Anbindebereiches L26/Gemeindestraße bei Hohendorf)

2. Die Zustimmung wird mit folgenden Auflagen verbunden:


- a) Der Ausbau der Anbindung ist höhengleich und bündig an die vorhandene Fahrbahnbefestigung der L26 der vorgelegten Genehmigungsplanung vorzunehmen.
- b) Durch geeignete Maßnahmen muss verhindert werden, dass Niederschlagswasser auf die Fahrbahn der L26 fließt. Der Graben an der L26 ist beidseitig der Gemeindestraße neu zu profilieren. Der Straßengraben ist auf der gesamten Breite der Straße zu verrohren. Die Details stimmen Sie bitte mit dem Leiter der Straßenmeisterei Anklam ab.
- c) Die anzubauende Anbindung ist von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von mehr als 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- d) Soweit notwendig, ist vor Baubeginn ein Sperrantrag bei der Verkehrsbehörde der Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Verkehrssicherung hat unter Berücksichtigung der ZTV-SA bzw. der RSA zu erfolgen.
- e) Die Markierung und Beschilderung ist mit der Verkehrsbehörde der Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen. Die dargestellte Markierung und Beschilderung wird seitens der Straßenbauverwaltung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mitgetragen und weil auch die Anfahrtsicht nicht vollständig gegeben ist. Das Abstimmungsergebnis ist mir zu übergeben.
- f) Nicht zu vermeidende Verunreinigungen auf der L26 sind unverzüglich und ohne Aufforderung zu beseitigen. Andernfalls kann die Straßenbauverwaltung die Verunreinigungen auf Kosten des Verursachers beseitigen.
- g) Die notwendigen Arbeiten haben im Einvernehmen mit dem Leiter der zuständigen Straßenmeisterei Anklam, Herrn Räsch, Tel.-Nr.: 03971/210115 zu erfolgen. Den Anweisungen des Straßenmeisters ist Folge zu leisten.

Nach Beendigung der Arbeiten hat eine gemeinsame Besichtigung und Abnahme zu erfolgen. Über die Abnahme ist ein Protokoll zu fertigen, das von den beteiligten zu unterschreiben ist. Im Protokoll werden etwaige Vorbehalte wegen festgestellter Mängel aufgenommen. Das Protokoll ist dem SBA Neustrelitz, Dez. 3 SG 31, zu übergeben.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches“
der Stadt Wolgast, Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 18.03.2019

Ausgefertigt am 25.03.2019


.....
Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)

