

STADT WOLGAST
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

3. Änderung
der
Bebauungsplansatzung Nr. 7
„AM TANNENKAMP“
für das Flurstück 15/21, Flur 6, Gemarkung Wolgast
im westlichen Teil des Plangebietes



SATZUNGSFASSUNG VON 04-2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0</u> EINLEITUNG	3 - 7
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der 3. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren	4
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5 - 6
1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6 - 7
1.5 Rechtsgrundlagen	7
<u>2.0</u> STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	8 - 20
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8 - 9
2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone	10 - 19
2.3 Bilanzierung der Flächen und der Kapazitäten	19 - 20
<u>3.0</u> HINWEISE	20 - 25

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der 3. Bebauungsplanänderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich das Flurstück 15/21. Der Grundstückseigentümer, die Firma August Reiners Wolgast, beabsichtigt das Flurstück 15/21 zu bebauen und hat hierzu ein städtebauliches Konzept erstellt.

Da die Planungsabsichten mit den Festsetzungen der Ursprungssatzung i. d. F. der 2. Änderung derzeit noch nicht übereinstimmen, muss über die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen Planungsziele erfolgen.

Eine Teilfläche des Planänderungsgebietes mit einer Fläche von rd. 750 m² ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 2. Änderung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt und sollte für die im Änderungsgebiet vormals geplanten Reihenhäuser zur Verfügung stehen. Da die Bebauung nicht erfolgte, wurde auch die Spielplatzplanung nicht umgesetzt.

Im Zuge der 3. Änderung soll die Grünfläche durch eine Ausweisung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ersetzt werden.

Insgesamt soll das Flurstück 15/21 in 4 Parzellen aufgeteilt werden. Auf 3 Parzellen werden eingeschossige Einzelhäuser und auf einer Parzelle wahlweise ein eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen.

Die beantragte Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Ursprungsplanung i. d. F. der 2. Änderung, da die Grundnutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO beibehalten wird.

Sie führt zu einer Verringerung der Bebauungsdichte, da die Bauweise gegenüber der Ursprungssatzung von abweichend in offen aufgelockert wird und Reihenhäuser nicht mehr zugelassen werden. Damit wird sich die nunmehr geplante Bebauung nahtlos der vorhandenen Umgebungsbebauung anpassen und eine Aufwertung der städtebaulichen Situation bewirken.

Der Wegfall der privaten Spielplatzfläche wird durch die auf den Privatgrundstücken entstehenden Freiflächen und die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 vorhandenen Spielplatzflächen kompensiert.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit 11.12.1996 in Kraft, die 1. Änderung seit 14.09.2000 und die 2. Änderung seit 28.02.2002.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 ist daher bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut.

Die Stadt Wolgast möchte mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Standortreserve in einem bereits in das Stadtbild integrierten Gebiet erschließen und für nachgefragte Grundstücke kurzfristig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die Umsetzung der Planungen im Geltungsbereich der 3. Änderung tragen somit zur weiteren Komplettierung des städtebaulichen Ensembles bei.

Die Planungskosten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Die Stadt Wolgast hat hierzu mit dem Grundstückseigentümer einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 (1) BauGB abgeschlossen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tannenkamp“ wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 a (2) 1. BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast i. d. F. der 3. Änderung entwickelt wurde.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

- **Lage im Raum**

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Stadt	Wolgast
Gemarkung	Wolgast
Flur	6
Flurstück	15/21

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Tannenkamp“ befindet sich am nördlichen Stadtrand von Wolgast und erstreckt sich östlich des Tannenkampweges in Richtung Spitzenhörner Bucht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung sondern lediglich das Flurstück 15/21 im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 7. Er wird im Süden durch die Wohnbebauung am Amselweg begrenzt und schließt westlich an den Lindenweg an.

In der Planzeichnung (Teil A) wurde der Geltungsbereich der 3. Planänderung mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichnet.

- **Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer des Flurstückes 15/21 ist die Firma August Reiners Wolgast, Schiffbauerdamm 1 in 17438 Wolgast, die nach Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Flächen an ansiedlungswillige Eigenheimbauer veräußern möchte.

- **Größe des Planänderungsgebietes**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von 3.041 m².

- **Zustand der Flächen im Geltungsbereich der 3. Planänderung**

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes liegt eine Überbauung mit einem Nebengebäude vor, welches durch den Eigentümer des Flurstückes 16 errichtet wurde.

Außerdem wurden von Nachbarn Überbauungen durch Zaunanlagen und Anpflanzungen vorgenommen. So wurden z. B. das Planänderungsgebiet zerschneidend eine siedlungstypische gepflegte Schnitthecke und Einzelgehölze auf dem als Nutz- und Ziergarten abgegrenzten Area gepflanzt. Der Rückbau dieser widerrechtlich errichteten Anlagen ist durch den jeweiligen Nachbarn in Absprache mit dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 15/21 im Zuge der Baufreimachung zu realisieren.

Der unbebaute östliche Teil des Planänderungsgebietes blieb ungenutzt und weist eine im Zuge der natürlichen Sukzession entstandene ruderaler Staudenflur auf, die den ungeordneten und störenden Eindruck in unmittelbarer Nähe zu den Wohnbebauungen verstärkt. An der südlichen Plangrenze befinden sich Einzelgehölze von Nadelbaumbeständen, bei denen es sich um typische Anpflanzungen innerhalb des Siedlungsbereiches handelt.

Nordöstlich des Planänderungsgebietes schließt ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Ahornbäumen an. Davon befindet sich ein Baum im geplanten Zufahrtbereich zu den Wohnbauparzellen, der im Zuge der Baufreimachung entfernt werden muss.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht und in Abschätzung der vorgefundenen Habitatstrukturen wird das Planänderungsgebiet als nicht bedenklich eingestuft. Da es sich im unmittelbaren Siedlungsbereich befindet, kommen vorrangig Tierarten vor, die die von den Nutzungen ausgehenden Störungen tolerieren und keine spezifischen Anforderungen an ihren Lebensraum haben.

1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast i. d. F. der 3. Änderung ist das Bebauungsplangebiet Nr. 7 als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO (W 20) ausgewiesen, so dass die Bebauungsplanänderung vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und nicht der Genehmigungspflicht unterliegt.

Übergeordnete Planungen

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

- Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.

Gemäß der zur Planungsanzeige der Stadt Wolgast vom 02.01.2012 eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.02.2012 „werden die Grundzüge des Bebauungsplanes durch die Änderungen nach raumordnerischen Maßstäben nicht verändert, so dass dem Planungsvorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wird.“

Die abschließende raumordnerische Zustimmung wurde mit Stellungnahme vom 08.05.2012 erteilt.

- Das Stadtgebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.

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

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) (Inkraftgetreten am 1. März 2010)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. vom 18. April 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 30.05.2005
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)** vom 20.09.2010 (GS MV GI. Nr. 230-1-13)

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Gegenüber der Ursprungssatzung in der Fassung der 2. Änderung wurden gemäß der aktuellen Planungsabsichten folgende Anpassungen vorgenommen:

- Kartenmaterial

Da die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 bereits aus dem Jahr 1996 datiert, sind die zum damaligen Zeitpunkt verwendeten Vermessungsunterlagen nicht mehr auf dem gegenwärtigen Stand.

Daher hat der Grundstückseigentümer durch das Vermessungsbüro Scholwin einen aktuellen Lage- und Höhenplan für das Änderungsgebiet erstellen lassen.

Mit Satzungsbeschluss soll eine Bestätigung des aktuellen katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 3. Planänderung vom beauftragten Vermesser eingeholt werden.

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Auf dem Plan wurde ein gesonderter Planausschnitt für das Planänderungsgebiet anhand der aktuellen Vermessungsunterlagen im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Die Geltungsbereichsgrenzen wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV 90 festgelegt.

Darunter wurde nachrichtlich der Ursprungsplan in der Fassung der 2. Änderung im Maßstab 1: 2.000 mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Planänderung abgebildet.

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Die bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesene Teilfläche wird dem Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zugeordnet.

Dies erfolgt in Entsprechung der umliegenden Bauflächen.

Die hierzu im Text (Teil B) unter Punkt 1 getroffenen Regelungen werden für das Änderungsgebiet übernommen.

- Baugrenzen
(§ 23 (3) BauNVO)

Die Baugrenzenausweisung soll großzügig erfolgen, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und den künftigen Bauwilligen ausreichend Spielraum für die Grundstücksgestaltung eingeräumt werden soll.

Die Baugrenzen wurden daher unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Grenzen und der Sicherstellung der Erschließung (GFL) vorgesehen.

Entsprechend der geplanten Grundstücksaufteilung und Untersetzung der Bauweise wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baufeld 1 bis 3 beschriftet.

Zur Rechtseindeutigkeit wurden die Baugrenzenausweisungen vermaßt.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB

Zur Erschließung der rückwärtig des Lindenweges geplanten Grundstücke wird die Anlage eines privaten Erschließungsweges erforderlich.

In der Planzeichnung (Teil A) ist dieser Weg als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen verkehrs- und medienseitigen Erschließung wird die Wegebreite mit 5,00 m festgesetzt und im Text (Teil B) unter 6.3 folgende Regelung getroffen:

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7:

6.3 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Aus bauordnungsrechtlichen Erwägungen ist vom Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge der weiteren Planung zuerst die Eintragung der Baulasten für die GFL- Fläche erfolgt und erst danach die Teilung bzw. der Eigentümerwechsel vorgenommen werden.

2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone

Text (Teil B)

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 2. Änderung wurden vollständig für die 3. Änderung übernommen.

Zusätze gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Tannenkamp“ betreffen folgende Punkte und wurden durch gesonderten Hinweis in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben:

- Punkt 6.3 Regelung zum Geh, Fahr- und Leitungsrecht
- Punkt 9.4 Anpassung der Regelung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten an die aktuell geltende LBauO MV
- Hinweise Ergänzung der Hinweise des Bodendenkmalschutzes durch die aktuell geltenden Gesetzlichkeiten
- Hinweise Belange der Abfallwirtschaft

Streichung:

- Punkt 8.1 Problematik Regenwasser
Im Zusammenhang mit der Genehmigung eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Wolgast informierte das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V über die aktuelle Rechtslage im Zusammenhang mit Festsetzungen zur Regenentwässerung.
Das Ministerium stellte fest, dass es möglich ist die Art und Weise der Entwässerung (z. B. über Versickerungsmulden) festzulegen, jedoch die Verwendung des Regenwassers nicht gemäß § 9 (1) BauGB festgesetzt werden kann.
Daher soll im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Festsetzung im Text (Teil B) Punkt „8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, Unterpunkt 8.1 der letzte Satz:
„Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser in ökologischer Weise zu nutzen und/oder nach Möglichkeit zu versickern.“
ersatzlos gestrichen werden.

Auseinandersetzung mit der angrenzend an das Planänderungsgebiet betriebenen Pferdehaltung:

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der Planung wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald, SG Bauordnungsamt mit Stellungnahme vom 31.05.2012 darauf hingewiesen, dass nordöstlich des Planänderungsgebietes Pferdehaltung betrieben wird und dieser bauplanungsrechtliche Belang in die Planung einzustellen ist.

Die Stadt Wolgast hat sich im Rahmen der Abwägung mit dieser Problematik auseinandergesetzt und folgende Feststellungen getroffen.

Die auf den Flurstücken 12 und 11/10 nordöstlich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 betriebene Tierhaltung umfasst 2 Pferde. Nach den dem Bauordnungsamt vorliegenden Unterlagen ist auf den v. g. Grundstücken ein Stall vorhanden, der bereits seit mehreren Jahrzehnten der Pferdehaltung dient.

Daher ist von einem Bestandschutz für die Pferdehaltung auszugehen und dies in die Abwägung einzustellen.

Die Pferdehaltung wird in einem Gebiet betrieben, welches sich als unbepannter Innenbereich darstellt und entsprechend der Hauptnutzung im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast als Wohnbaufläche 20 festgelegt ist.

Gemäß dem allgemeingültigen Rechtsverständnis ist Pferdehaltung in Wohngebieten regelmäßig unzulässig. Nur in einer Umgebung, die keiner Gebietsart zuzuordnen ist, sondern sich als Gemengelage darstellt, kann Pferdehaltung ausnahmsweise zulässig sein.

Gemengelagen sind räumliche Bereiche mit einem engen Nebeneinander verschiedenartiger Nutzungen, in denen von bestimmten Nutzungen Emissionen wie z. B. Geräusche und Gerüche ausgehen, die andere Nutzungen, besonders das Wohnen als Immissionen beeinträchtigen.

Das Umfeld des Grundstückes mit der Pferdehaltung besteht fast ausnahmslos aus Wohnbebauung. Daher wird die auf den Flurstücken 12 und 11/10 betriebene Pferdehaltung nur aufgrund des Bestandsschutzes und des historisch gewachsenen Nebeneinanders als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung toleriert.

Die von der Pferdehaltung ausgehenden Emissionen sind üblicherweise vorwiegend durch Gerüche, Fliegen und Staub gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Anzahl an Pferden sind die auftretenden Belästigungen als gering einzuschätzen. Diese Annahme wird auch dadurch bestärkt, dass Beschwerden von den Anwohnern aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 7 nicht vorliegen.

Bezugnehmend auf das in der Stellungnahme des Bauordnungsamtes angeführte Urteil des VGH Hessen kann für dieses konkrete Vorhaben festgestellt werden, dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowohl die Bestandssituation für die Pferdehaltung nicht verändert als auch die Immissionsbelange für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 sich nicht verschlechtern.

Es wird herausgestellt, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 7 lediglich Festsetzungen modifiziert werden, welche die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berühren. Es wird somit nicht weiter an die vorhandene Pferdehaltung herangeplant.

Es tritt somit auch keine Veränderung bzw. Verschlechterung der städtebaulichen Situation sowohl hinsichtlich der Wechselwirkungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 7 als auch zu der benachbarten Pferdehaltung auf.

Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Pferdehaltung werden daher nicht erwartet bzw. verstärkt und die Abstände zwischen den Nutzungen als angemessen erachtet.

Entsprechend des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB stellt die Stadt Wolgast außerdem in den Vordergrund, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 7 als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt wurde, um vorwiegend für die Bürger der Stadt Wolgast Wohnraum zu schaffen. Damit ist der Bauleitplan sowie die vorliegende 3. Änderung von besonderem öffentlichen Interesse und dient dem Allgemeinwohl.

TEXT (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO)

- 1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Im WR 1 sind die im § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung gem. §14 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Im gesamten Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten um max. 0,10 überschritten werden.
- 2.2 Bei der Ermittlung von Geschossflächen werden die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. im Dachgeschoss ausnahmsweise nicht mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. § 22 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Je nach Eintragung in der Planzeichnung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Abweichend hiervon ist die Gebäudelänge der Hausgruppe mit mehr als 50 m zulässig.
- 3.3 Einzel- und Doppelhäuser sollen maximal 1 Geschoss haben. Hausgruppen dürfen zweigeschossig sein.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1 Die notwendigen Stellplätze (mind. ein Stellplatz pro Wohnung) sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
- 4.2 Besucherstellplätze (1 Stellplatz/6 Wohnungen) werden im öffentlichen Straßenraum in der festgesetzten Mischverkehrsfläche angeordnet.

- 4.3 Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Einfahrt) und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 3 m lange Zu- bzw. Abfahrten sein.

5. Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von 3 m Breite zulässig. Bei Grundstücken mit mehr als einer Wohnung darf die Zufahrt 6 m breit sein.
- 5.2 Die Planstraße B1 und B2 als auch die Planstraßen C1-C2 sind als Mischverkehrsflächen zu planen und als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen.
- 5.3 Innerhalb der Sichtfelder an den beiden Einmündungen ist die freie Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene zu gewährleisten.
- 5.4 Zur Schonung von vorhandenem und geplantem Grün sowie zur Verkehrssicherheit werden in der Nähe der Einmündung der Planstraße B₁ in die Planstrasse A Grundstücksauffahrten untersagt.
- 5.5 Die Straßen sind mit Straßenbegleitgrün einzugrünen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind freizuhalten.
- 6.2 Die Art der Nutzung und zu wessen Gunsten das Recht festgesetzt wird, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7:

- 6.3 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.**

7. Grünflächen

- 7.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die mit ö-Spielplatz gekennzeichnete Fläche dient zur Anlage eines Bolzplatzes und eines Spielplatzes. Der Bolz- und Spielplatz ist entsprechend den Aussagen des zugehörigen Grünordnungsplans anzulegen.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG
Die mit AF gekennzeichneten Flächen dienen insgesamt als Ausgleichsflächen für die öffentlichen Erschließungsflächen und als Sammelausgleichsflächen für die nicht auf privaten Eingriffsflächen möglichen Ausgleichsmaßnahmen.
Die Ausgleichsflächen sind gemäß dem zugehörigen Grünordnungsplan zu bepflanzen.
- 7.3 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Private Grünflächen sind überwiegend mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß den Empfehlungen des zugehörigen Grünordnungsplanes zu bepflanzen.
Zum Schutz der Linden im Norden und Nordosten des Baugebietes als auch der Gehölz- und Großbaumreihe im Osten des Baugebietes wird ein ca. 8 m breiter Streifen als private Grünfläche entlang dieser Baumreihen ausgewiesen.
- 7.4 Pflanzenlisten
Die nachstehend aufgeführten Pflanzenlisten sind als Empfehlung für die Bepflanzung innerhalb des Bebauungsgebietes zu verstehen.

1. Hochstämme (Pflanzung im Straßenraum und entlang der Nordseite)

Acer platanoides Spitzahorn H. 2xv, StU 14-16 cm

2. Sträucher und Bodendecker zur Unterpflanzung der Bauminselfn im Strassenraum

Hedera helix Efeu
Ribes alpinum "Schmidt " Johannesbeere
Bodendeckende Rosen

3. Sträucher für den Schutzstreifen zur Baumreihe

Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rhamnus frangula Faulbaum
Rubus fruticosus Brombeere
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana wolliger Schneeball

4. Obstgehölze

Äpfel: Alkmene
 Albrechtsapfel
 Roter Boskop
 Klarapfel
 Goldparmäne
Birnen: Clapp's Liebling
 Gute Luise
 Bunte Julibirne

5. Gehölze die Pflanzinseln innerhalb der Ausgleichsflächen

Betula pendula Birke
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Cytisus scoparius Ginster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rubus fruticosus Brombeere
Salix spec. Weiden
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana wolliger Schneeball

6. Gehölze zur Eingrünung des Spiel- und Bolzplatzes

Acer platanoides Spitzahorn
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Salix spec. Weiden
Sambucus nigra Holunder

7. Gehölze zur Aufforstung der Fläche am Hochuferwald

Fagus sylvatica Rotbuche
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Crataegus monogyna Weissdorn
Ilex aquifolium Stechpalme
Pinus sylvestris Kiefer
Prunus spinosa Schlehe
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

8. Röhricht- und Sumpfpflanzen zur Begrünung des Regenwasserrückhaltebeckens

Iris pseudacorus Sumpfris
Lythrum salicaria Blutweiderich
Mentha aquatica Wasserminze
Menyanthes trifoliata Fieberklee
Scirpus lacustris Teichsimse

Typha latifolia

Schmalblättriger Rohrkolben

9. Bepflanzung der privaten Grünflächen

Bäume:

Crataegus laevigata

Sorbus aucuparia

Obstgehölze

Sträucher:

Cornus mas

Kornelkirsche

Crataegus monogyna

Weissdorn

Prunus padus

Traubenkirsche

Rosa spec.

Rosen

Syringa vulgaris

Flieder

Viburnum opulus

Schneeball

Ranker:

Clematis alpina

Alpenwaldrebe

Hedera helix

Efeu

Lonicera periclymenum

Geißblatt

Lonicera caprifolium

Echtes Geißblatt

Parthenocissus

quinquefolia

Wilder Wein

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a BNatschG

Im öffentlichen Straßenraum sind im Abstand von max. 15 - 20 m ein Spitzahorn - Hochstamm (Stammumfang 14 -16 cm) zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 6 m² betragen. Die Sträucher müssen zwischen 80 und 200 cm hoch sein.

8.2 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Baumreihen mit Linden, Eschen und Spitzahorn zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Die mit dem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipungen zu schützen.

8.3 Sammelausgleichsflächen

8.3.1 Der Ausgleich für die Versiegelung durch die öffentliche Erschließung wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) und den öffentlichen Grünflächen (Bolz- und Spielplatz, Regenrückhaltebecken, Gehölzpflanzung) zu 100 % realisiert.

8.3.2 Der Ausgleich für die Versiegelung durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des B-Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche (extensive Weide) zu 10 % realisiert. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 90 % wird durch die Sanierung einer ca. 3 ha großen Deponiefläche an der Heberleinstraße ausgeglichen. Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche.

8.3.3 Für die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 50 m² im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und das Fällen von 2 Bäumen werden 4 Linden als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von 16- 18 cm auf der nördlichen Ausgleichsfläche (AF) gepflanzt.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

9.1 Baugestalterische Festsetzungen im reinen Wohngebiet

9.1.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

- 9.1.2 Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit Dachhaut) darf
- bei eingeschossiger Bebauung auf mindestens 2/3 der Außenwandlänge eine Höhe von 3,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten,
 - bei zweigeschossiger Bebauung eine Höhe von 6,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- 9.1.3 Dachformen sind wie in der Planzeichnung je Baugebiet ausgewiesen zu wählen, die Dächer sollen symmetrisch sein und je nach Dachform eine Neigung von 30° bis 50° erhalten. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sowie Flachdächer zulässig.
- 9.1.4 Dachflächen sind in einheitlichem Material und einheitlichen Farbtönen herzustellen.
- 9.1.5 Außenwände sollen in hellen Farben gehalten werden.
- 9.2 Sonstige gestalterische Festsetzungen
- 9.2.1 Die Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Flächen ist als Holzzaun oder als Laubholzhecke auszuführen. Drahtzäune in der Hecke sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 9.2.2 Vorgarteneinfriedungen als Metall-, Draht-, Plast und Betonzäune sind unzulässig.
- 9.2.3 Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, "Ökopflaster").
- 9.3 Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können nach der Bußgeldvorschrift § 84 Abs. 1 Zi. 1 der LBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7:

**9.4 Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)**

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B), Punkte 9.1 und 9.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

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

Hinweise

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7:

Bodendenkmalschutz

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff.), **zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392)**, die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Wegen der vermuteten Bodendenkmalfunde sind die Erdarbeiten auf der Grundlage eines mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erarbeiteten Maßnahmeplanes durchzuführen.
- Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DschG MV der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7:

Hinweise der Abfallwirtschaft

- **An den Abholtagen des Entsorgungsunternehmens sind die Abfallbehälter von den Anliegern der Grundstücke, die sich rückwärtig des Stichweges befinden, unmittelbar am Lindenweg zu deponieren.**
- **Nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.**
- **Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald sofort anzuzeigen.**

Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 5 Abs. 4 LBauO M-V) müssen mit Wendeanlagen ausgestattet werden. Da der geplante Stichweg unter 40 m Länge aufweist, kann auf die Anlage einer Wendeanlage verzichtet werden. Der Hinweis gemäß 1. Anstrich soll bewirken, dass die Entsorgungsfahrzeuge das Gebiet nicht befahren müssen.

Durch einen Anwohner wurde im Zuge der Offenlegung der Entwurfsunterlagen die Vermutung geäußert, dass im Planänderungsgebiet Altlasten vorhanden sein könnten.

Die Stadt Wolgast hat sich bei der Aufstellung der 3. Planänderung mit den Belangen der Abfallwirtschaft auseinandergesetzt und folgendes festgestellt:

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 31.01.2012 zur Planungsanzeige hat der Sachbereich Abfallwirtschaft mitgeteilt, dass „nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

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

Außerdem hat der Grundstückseigentümer eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Im Juli 2012 wurden 3 Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von jeweils 3 m durchgeführt.

Angetroffen wurden Mutterboden, Auffüllungen bestehend aus Sanden mit Bauschutt und Schlackeresten gefolgt von Geschiebelehm und Geschiebemergel.

Die angetroffenen Auffüllungen waren organoleptisch völlig unauffällig. Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind ggfs. Bodenaustauschmaßnahmen durchzuführen.

Die Untersuchung wird zu den Verfahrensakten genommen.

Da für den Baugrund die geäußerten Vermutungen des Vorhandenseins von Flächen, die als Altlasten einzustufen sind, konnten sowohl behördlicherseits als auch durch die Baugrunduntersuchungen nicht bestätigt werden.

Um die Aufmerksamkeit für die Belange der Abfallwirtschaft zu wahren, wurden in die Satzungsfassung der Planung im Text (Teil B) unter „Hinweise der Abfallwirtschaft“ die v. g. Ausführungen des Sachbereiches Abfallwirtschaft vom 31.01.2012 aufgenommen.

Nutzungsschablone

In der Ursprungssatzung waren im Änderungsgebiet

- maximal zweigeschossige Reihenhausbebauung in abweichender Bauweise (Gebäuelängen von über 50 m waren zulässig) und
- eine öffentliche Spielplatzfläche für den Bedarf der Reihenhäuser ausgewiesen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte eingeschossige Bebauung mit 3 Einzelhäusern und wahlweise einem Einzel- oder Doppelhaus vor.

Daher müssen die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Dabei wurde auf die für die angrenzende Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 7 getroffenen Festsetzungen zur Eingeschossigkeit und offenen Bauweise abgestellt.

Dies stellt sicher, dass sich die geplante Bebauung nahtlos in das Baugebiet einfügt.

Festsetzungen gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 7 i. d. F. 2. Änderung

beantragte Festsetzungen gemäß 3. Änderung

Art der baulichen Nutzung

anteilig rd. 2.291 m²

WR 1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

anteilig rd. 750 m²

private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit Zweckbestimmung Spielplatz

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4
GFZ 0,8

0,4
/*

Geschossigkeit

II

I

Bauweise

a
In der abweichenden Bauweise
sind Hausgruppen bis über 50 m
zulässig.

o E/D
offene Bauweise, zulässig sind nur
Einzel- und Doppelhäuser

Dachform

SD
(Satteldach)

SD

*Anmerkung:

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Fassung der 2. Änderung erfolgten Vorgaben zur Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Festsetzung einer GFZ wird für das Änderungsgebiet nicht für notwendig erachtet, da mit den Regelungen zur Grundflächenzahl, Eingeschossigkeit und zulässigen Dachgestaltung ein ausreichender Regelungsrahmen gegeben ist.

Erschließung

Da das Bebauungsplangebiet Nr. 7 bereits fast vollständig bebaut ist, liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen für die im Planänderungsgebiet geplante Bebauung bereits im Lindenweg an.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf der 3. Änderung werden die Träger der Ver- und Entsorgung erneut beteiligt und die aktuelle Erschließungssituation abgefragt:

2.3 Bilanzierung der Flächen und der Kapazitäten

Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Änderungsgebietes 3.041 m²

davon

- Baufeld 1 617 m²
- Baufeld 2 1.200 m²
- Baufeld 3 1.013 m²

- Flächen mit GFL 211 m²

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Veränderungen der baulichen Nutzungen ist nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von maximal **5 Wohneinheiten**.

Obwohl in der Ursprungssatzung eine Teilfläche des Änderungsgebietes als Grünfläche ausgewiesen war, ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten der 3. Änderung hinter den bei Umsetzung der Zulassungsregelungen der Ursprungssatzung angenommenen Kapazitäten zurückbleiben.

Dies liegt darin begründet, dass die Bauweise von vormals abweichend und Reihenhausbebauung auf offenen Bauweise und Einzelhäuser bzw. ein Einzel- oder Doppelhaus zurückgenommen wurde.

3.0 HINWEISE

Im Rahmen der Planungsanzeige sind bereits folgende Hinweise eingegangen:

- **Landkreis Vorpommern - Greifswald,
Sachgebiet Abfallwirtschaft**
(Stellungnahme vom 31.01.2012)

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o. g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise zu:

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

Diese Satzung ist über die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) zu erhalten oder über die Internetseiten des LK (<http://www.kreis-ovp.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP mbH (<http://www.veo-karlsburg.de/>) verfügbar. (H)

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

Die Straßen und Wege sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

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 UVV - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. (A)“

Anmerkung:

Wendeanlagen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke soll über einen kurzen Stichweg (rd. 40 m) erfolgen, der lediglich zur verkehrs- und medienseitigen Anbindung der Anlieger erforderlich wird.

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

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

- **Landkreis Vorpommern - Greifswald,
Straßenverkehrsamt, Verkehrsstelle**
(Stellungnahmen vom 31.01.2012 und 15.05.2012)

„Grundsätzlich bestehen unsererseits zur o.g. Änderung des Bebauungsplan keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.“

- **Landkreis Vorpommern - Greifswald,
Gesundheitsamt**
(Stellungnahme vom 15.05.2012)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf.

Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Festland Wolgast.

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

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast hat mit Stellungnahme vom 04.05.2012 bestätigt, dass die im Lindenweg vorhandenen öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen für die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung des Planänderungsgebietes ausreichend dimensioniert sind.

Hinweise der Träger der Ver- und Entsorgung

- Löschwasserversorgung

Die Feuerwehr Wolgast wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 16.05.2012 mitgeteilt, dass „die Sicherheit der Löschwasserversorgung gegeben ist, da die Entfernung der Löschwasser - Entnahmestelle vom zu schützenden Objekt weniger als 300 m beträgt.“

Es handelt sich bei der Löschwasserentnahmestelle um einen Hydranten im Lindenweg.

Im erweiterten Gebiet steht ein weiterer Hydrant im Kreuzungsbereich Amselweg/Lindenweg/Spitzenhörnweg zur Verfügung.

Die neu eingezogenen Baugrundstücke sind für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über einen kurzen Stichweg mit einer Länge von unter 40 m und einer Ausbaubreite von 5,00 m erreichbar.

Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 5 Abs. 4 LBauO M-V) müssen mit Wendeanlagen ausgestattet werden. Da der geplante Stichweg unter 40 m Länge aufweist, kann auf die Anlage einer Wendeanlage verzichtet werden.

Bepflanzungen entlang des Stichweges sind nicht geplant und nicht festgesetzt, so dass eine Einengung der Wegebreite für Löschfahrzeuge durch Bepflanzungen ausgeschlossen werden kann.

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme vom 13.04.2012)

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs. PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist zu ersehen, dass der Leitungsbestand im Lindenweg verläuft.

- **E.ON edis AG**
(Stellungnahme vom 11.04.2012)

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

Eine ausreichende Versorgung der geplanten Lückenbebauungen mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

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

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**
(Stellungnahme vom 16.05.2012)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH. Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH im o.a. Bereich ersichtlich ist.

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

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

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

Anmerkungen:

Gegen die Änderung des B- Planes Nr. 7 „Am Tannenkamp“ hat die Gasversorgung Vorpommern GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Ist gewünscht, ist dafür der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung notwendig. (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon – Nr.: 03834/8540-5319).“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist zu ersehen, dass der Leitungsbestand im Lindenweg verläuft und ein Hausanschluss für das Planänderungsgebiet bereits im Bereich des geplanten Erschließungsweges vorhanden ist.

- **ONTRAS - VNG Gastransport GmbH**
VNG Gasspeicher GmbH
(Stellungnahme vom 02.05.2012)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

- **Zweckverband Wasserversorgung
und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast
(Stellungnahme vom 04.05.2012)**

„Wasserversorgung

Im Lindenweg betreibt der Zweckverband eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung. Diese Leitung ist ausreichend dimensioniert und sie kann für die Wasserversorgung genutzt werden, Lageplan s. Anlage.

Eine Löschwasserbereitstellung kann über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz im Bereich des Bebauungsgebietes nicht abgesichert werden. Diese muss durch den Erschließungsträger eigenständig und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden realisiert werden.

Abwasserbeseitigung

Im Lindenweg betreibt der Zweckverband je eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung. Diese Leitungen sind ausreichend dimensioniert und können für die Abwasserbeseitigung genutzt werden, Lageplan s. Anlage.

Vor Baubeginn hat der Erschließungsträger mit dem Zweckverband eine vertragliche Regelung über die technischen Bedingungen zum Anschluss des Baugebietes an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie über den Umfang der Nutzung dieser Anlagen abzuschließen.“

Aus den übergebenen Plänen ist ersichtlich, dass die Ver- und Entsorgung durch die im Lindenweg vorhandenen Leitungen erfolgen kann. Trinkwasserseitig ist bereits ein Hausanschluss im Bereich des geplanten Erschließungsweges vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung erfolgte gesondert die Beteiligung der Feuerwehr Wolgast, die mit Stellungnahme vom 16.05.2012 mitteilte, dass die Sicherung der Löschwasserversorgung gegeben ist, da in einer Entfernung von weniger als 300 m eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden ist.

Wolgast im April 2013

Der Bürgermeister