

-ENTWURF-
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES NR. 10 „SPORTFORUM AM STADION“ DER STADT WOLGAST

Auftraggeber: Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag
Architektenkammer M-V

Fanny Brehmer
B. Sc.

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

Entwurf der Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderungen gegenüber der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10
 - 2.3 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Bebauungskonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 08.03.2017)

Entwurf der Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast wurde am 11.07.2016 in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Wolgast gefasst.

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast ist am 19.11.1998 in Kraft getreten.

Als familienfreundliche Stadt weist Wolgast eine Vielzahl an Einrichtungen für die Kinderbetreuung im gesamten Stadtgebiet auf. Mit den vorhandenen Einrichtungen für die Kinderbetreuung kann jedoch nicht der Bedarf an Krippen- und Kindertagesplätzen sowie Hortplätzen abgedeckt werden.

Um die benötigten Räumlichkeiten zur Betreuung von Krippen-, Kita- und Hortkindern im Stadtgebiet bereitstellen zu können, ist die Errichtung neuer Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Die geplanten Einrichtungen sollen insbesondere zur Verbesserung der Versorgungssituation im Wolgaster Stadtgebiet beitragen.

Ziel des Neubaus der Tagesstätten ist die Bereitstellung zusätzlicher Betreuungsplätze, um den geforderten Bedarf zu sichern. Hierfür werden am neuen Standort der geplanten Einrichtungen die Kapazitäten für die Betreuung erhöht.

Künftig sollen in dieser Einrichtung 18 Krippenkinder und 60 Kindergartenkinder betreut werden. Im vorgesehenen Gebäude für den Hort werden 150 Betreuungsplätze geschaffen.

Im Hinblick auf die Entwicklungstendenzen der Stadt Wolgast geht die Verwaltung davon aus, dass die geschaffenen Krippen-, Kita- und Hortplätze auch in Zukunft ausgelastet sein werden. Ein Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes ist langfristig gesehen erforderlich, um den Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu erleichtern.

Für die vorgesehenen Bauvorhaben auf der brach liegenden Fläche neben der Regionalschule mit Grundschule „C. W. B. Heberlein“ ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast erforderlich.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist es, im Bereich des Sondergebietes 1 mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit zusätzlich zu der bisher zulässigen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Stadtstraße „Zum Stadtpark“ gesichert.

Mit der Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast sollen die Rechtsgrundlagen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Die folgenden Planungsziele sollen erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet durch Schaffung der Rechtsgrundlagen für die geplante Nutzung,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einrichtungen für die Kinderbetreuung,
- städtebauliche Aufwertung des Gebietes mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden Fläche sowie
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortsrandes.

Bei der Innenentwicklung steht generell die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Vordergrund.

Stadtstrukturell geht es insbesondere um die Wiedernutzung von brach liegenden Standorten.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB dient der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13 a Abs. 4 BauGB auch bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans angewendet werden. Die Änderung oder Ergänzung muss dabei inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB dienen.

Der Bebauungsplan darf nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Fall (zulässige zu befestigende Grundfläche 7.350 m²).

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an die entsprechenden Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gebunden.

Demnach darf das Bauleitplanverfahren kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben, der Errichtung von Gebäuden für die Kinderbetreuung, keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Gemeinde im beschleunigten Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

Zur Prüfung, inwieweit mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (siehe Anlage 1).

2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird vorgenommen. Die Entwurfsunterlagen werden vorgelegt.

Die festgesetzte Nutzung des Plangeltungsbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 wird geändert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen im sonstigen Sondergebiet 1 zu schaffen, wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes ergänzend geregelt. Es wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung ausgewiesen.

Für die Planunterlagen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt (Stand 03.08.2016). Die Vermessungsdaten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Stand November 2016) von der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH bilden die Plangrundlage für die Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 folgende Änderungen vorgenommen:

- Für die vorgesehene Bebauung (Gebäude für Krippe, Kita und Hort) soll das vorhandene, mittels Baugrenzen aufgezogene Baufeld im sonstigen Sondergebiet 1 genutzt werden. Die Zulässigkeiten sollen im sonstigen Sondergebiet 1 ergänzend geregelt werden. Es wird als sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung neu festgesetzt.
- Die in der Planzeichnung (Teil A) der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 ausgewiesene Fläche für sportliche Freianlagen im sonstigen Sondergebiet 1 entfällt ersatzlos.
- Die in der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast festgesetzten anzupflanzenden Bäume im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes 1 entfallen ersatzlos, weil sie bislang nicht gepflanzt wurden und sie nicht Bestandteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 sind.
- Für eine gesicherte Erschließung der geplanten Nutzungen des sonstigen Sondergebietes 1 werden von den 20 anzupflanzenden Bäumen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nur noch 17 anzupflanzende Bäume entlang der Straße „Zum Stadtpark“ (Planstraße A) festgesetzt.
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 ist festgeschrieben, dass mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebiet 1 als Vegetationsfläche anzulegen sind. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die anzulegende Vegetationsfläche von 60 % auf 40 % minimiert.

- Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 werden die Festsetzungen durch Text unter Punkt III „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Vegetationsbeständen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 neu angeordnet. Sie werden unter den Punkt I „Planungsrechtliche Festsetzungen“ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgeschrieben.
- Im sonstigen Sondergebiet 1 ist ausnahmsweise eine Dachneigung unter 15° zulässig, um das Dach als flach geneigtes Dach ausbilden zu können.
- Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden einige Anpassungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen (z. B. bei der Art der baulichen Nutzung, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Bauvorschriften) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 vorgenommen.
- Die Allgemeinen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 wurden weitestgehend übernommen. Sie sind gemäß der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 den aktuellen Gegebenheiten und Rechtsprechungen angepasst und ergänzt worden.

In der Begründung werden unter Punkt 5.2 Bauungskonzept die entsprechenden Ausführungen zu den Änderungen vorgenommen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast gibt es folgende Begründung:

Die Stadt Wolgast nimmt gemäß dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Stand Juni 2016) und gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) die Funktion eines Mittelzentrums ein.

Wolgast ist als Mittelzentrum nicht nur für die Versorgung des Stadtbereiches zuständig. Die Stadt Wolgast erfüllt ebenfalls Versorgungsaufgaben für seine Verflechtungsbereiche. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sind den jeweiligen Mittelzentren Gemeinden des Nahbereiches zugeordnet.

Die Einrichtungen für Kinderbetreuung leisten einen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Erwerbs- und Privatleben für Frauen und Männer.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sollen deshalb bedarfsorientiert in allen Teilen der Planungsregion Einrichtungen und vielfältige Angebote der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung vorgehalten werden.

Weiterhin sind soziale Einrichtungen räumlich so anzusiedeln, dass verschiedene Dienste miteinander kombiniert werden können und eine Mehrfachnutzung von Gebäuden möglich ist.

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt mit Datum vom 24.08.2016 vor. Das Vorhaben entspricht der Ausstattung eines Mittelzentrums und ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Aus raumordnerischer Sicht wird der 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast zugestimmt.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolgast verfügt seit dem 24.07.2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast ist wirksam.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitsport gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Wolgast wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die festgesetzte Nutzung wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zum Teil beibehalten. Ergänzend zu der bisher ausgewiesenen Nutzung soll das Errichten von Kinderbetreuungseinrichtungen zugelassen werden. Die Bezeichnung des sonstigen Sondergebietes wird angepasst. Es wird neu als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Kinderbetreuung festgesetzt.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist im Wege der Berichtigung, ohne Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, anzupassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

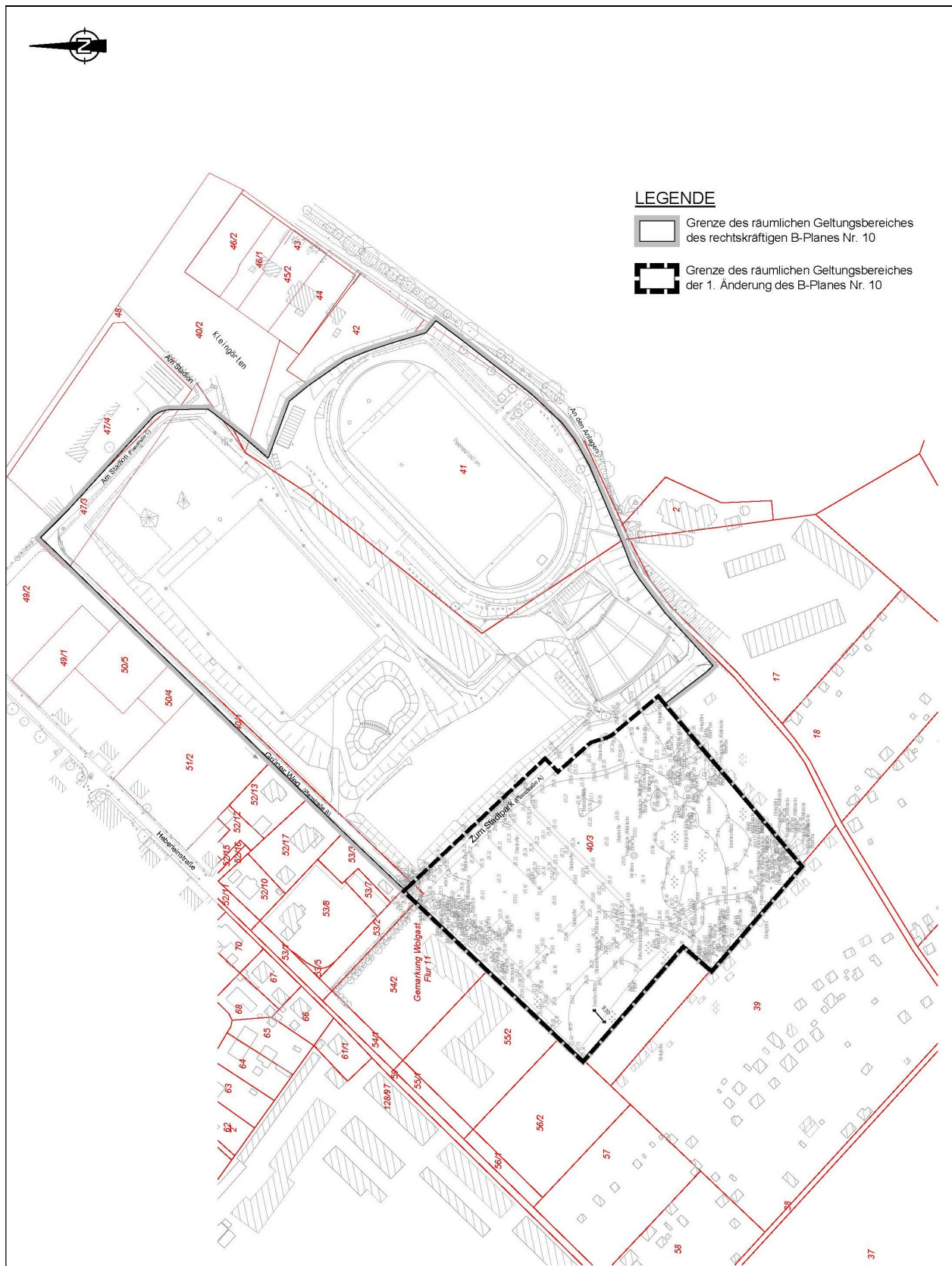
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt in der Stadt Wolgast. Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Schulgrundstück der regionalen Schule mit Grundschule „C. W. B. Heberlein“ begrenzt. Im Westen und Süden bilden die vorhandenen Dauerkleingärten die Grenze. Die östliche Begrenzung erfolgt durch das Sportforum.

Im Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befinden sich teilweise die Flurstücke 40/3 und 40/1 der Flur 11, Gemarkung Wolgast.

Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt 24.500 m² (2,45 ha).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast umfasst eine Fläche von 9,4 ha.

Flurkartenübersicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Wolgast



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Stadt Wolgast befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Großteil der Stadt liegt am Westufer des Peenestroms. Im Süden grenzt Wolgast an den Ziesaberg.

Zur Stadt Wolgast zählen sechs weitere Ortsteile. Die Ortsteile sind Hohendorf, Pritzier, Schallensee, Buddenhagen und Zarnitz.

Der Ortsteil Mahlzow befindet sich östlich des Peenestroms auf der Insel Usedom. Verbunden wird dieser Bereich mit Wolgast über zwei Brücken. Die Stadt Wolgast ist auch als "Tor zur Insel Usedom" bekannt.

An das überregionale Straßennetz ist Wolgast über die Bundesstraße B 111 angebunden. Die B 111 schließt direkt an die 30 km entfernte Autobahn A 20 an.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Hansestadt Anklam befinden sich jeweils in einer Entfernung von circa 30 km.

Mit der Schienentrasse der "Usedomer Bäderbahn", die eine Tochtergesellschaft der "Deutschen Bahn" ist, ist die Stadt Wolgast an das nationale aber auch an das internationale Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Wolgast ist gemäß dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden.

Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) ist zu entnehmen, dass Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Weiterhin erfüllt ein Mittelzentrum vorrangig Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Nahbereichs und trägt damit wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Darüber hinaus haben die Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung.

4.2 Nutzung

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits befestigt. Der Bereich ist unter den Bürgern und Bürgerinnen der Stadt Wolgast als DIVI-Platz bekannt.

Der Platz ist für die Allgemeinheit frei zugänglich und kann von der Bevölkerung genutzt werden.

Der versiegelte Bereich wird derzeit von den Lehrern/innen der Regionalschule mit Grundschule „C. W. B. Heberlein“ als provisorischer Parkplatz genutzt, weil die vorhandenen Stellplätze für PKWs auf dem Schulgelände nicht ausreichen.

Im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird vorwiegend für den Schülerverkehr der unmittelbar angrenzenden Schule im nördlichen Bereich des Plangebietes genutzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch das innerstädtische Straßennetz erschlossen. Die Erschließungsstraße ist die Straße „Zum Stadtpark“.

■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung der Stadt Wolgast angeschlossen.

Es befinden sich im Umfeld (Heberleinstraße) des Plangebietes Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen.

■ Gasversorgung

Im Straßenraum der Straße „Zum Stadtpark“ befinden sich Leitungen für Erdgas. Eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist gesichert.

■ Elektroversorgung

Die elektrotechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen der E.DIS AG.

■ Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Das Plangebiet des Entwurfs der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist in der Nutzung als sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Es ermöglicht die Errichtung von Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden für das sonstige Sondergebiet 1 ergänzende Regelungen getroffen. Es wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung festgesetzt.

Durch die Ergänzung der Nutzung im sonstigen Sondergebiet 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Plangebiet Einrichtungen für die Kinderbetreuung zu errichten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast sollen diese Planungsziele baurechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund des Bedarfs an Einrichtungen für die Kinderbetreuung im Wolgaster Stadtgebiet sowie der besonderen Lage des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an das Schulgrundstück in der Heberleinstraße, ist es das Anliegen der Stadt Wolgast, zusätzlich Betreuungseinrichtungen zu schaffen.

5.2 Bebauungskonzept

Mit der Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Stadtgebiet Wolgast sichergestellt. Der zu bebauende Standort in Stadtrandlage mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung trägt zur harmonischen Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes bei.

- **Bebauung**

Das im sonstigen Sondergebiet 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 großflächig mittels Baugrenzen aufgezugene Baufenster wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht verändert.

Folglich sind die Lage und die Größe des Baufeldes in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 identisch mit dem Baufeld im sonstigen Sondergebiet 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.

Die Nutzungsschablone des sonstigen Sondergebietes 1 wird überwiegend beibehalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die Art der Nutzung an die geplanten Vorhaben angepasst. Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes 1 Sport und Freizeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 wird ergänzend geregelt. Es wird ein sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung ausgewiesen.

Im Baufeld des sonstigen Sondergebietes 1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise wird ausgewiesen, wenn die Bauweise nicht eindeutig offen oder geschlossen ist. Wenn beispielsweise Bauwerke mit mehr als 50 m Länge und allseitigem Grenzabstand errichtet werden, zählt dies zur abweichenden Bauweise.

Analog zur offenen Bauweise ist bei der Errichtung der Baukörper im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise werden Gebäudelängen bis maximal 135,00 m ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen zu befestigenden Grundfläche ist vorgesehen, im Baufeld des sonstigen Sondergebietes 1 zwei Betreuungseinrichtungen für Kinder zu errichten.

Im räumlichen Geltungsbereich beträgt die maximal zu befestigende Grundfläche 7.350 m². Zur zu befestigenden Grundfläche zählen die geplanten Hauptgebäude (Krippe/Kita und Hort), Nebenanlagen und Erschließungswege sowie weitere versiegelte Flächen.

Im südlichen Bereich des Baufeldes ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einer Kinderkrippe und einer Kindertagesstätte geplant.

Perspektivisch sollen in der Kinderkrippe 18 und in der Kindertagesstätte 60 Kinder betreut werden.

Entlang der östlichen Baufeldgrenze soll ein Gebäude für den geplanten Hort errichtet werden.

Für die Betreuung der Hortkinder der angrenzenden Regionalschule in der Heberleinstraße werden 120 Betreuungsplätze geschaffen. Mit der Erhöhung der Hortplätze soll der vorhandene Bedarf auch zukünftig gedeckt werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast ausgewiesenen Trauf- und Firsthöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse werden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beibehalten.

Im Baufeld des sonstigen Sondergebietes 1 sind als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Folglich kann die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestlegungen eindeutig zu regeln, werden für das Baufeld im sonstigen Sondergebiet 1 auch die Traufhöhe mit 8,00 m und die Firsthöhe mit 15,00 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude.

Der neue Standort der Einrichtungen für die Kinderbetreuung verkürzt die Wege zwischen der Regionalschule mit Grundschule „C. W. B. Heberlein“ und dem Hort wesentlich.

Gleichzeit findet durch die gebündelte Lage von Kindergrippe, Kindertagesstätte, Hort und Regionalschule mit Grundschule eine Erleichterung für die Eltern statt. Durch die Schaffung eines zentralen Ortes im Stadtgebiet Wolgast mit allen wichtigen sozialen Einrichtungen bezüglich der Kinderbetreuung werden die Wegebeziehungen für die Eltern verkürzt. Es werden Erleichterungen bei der Unterbringung von Geschwisterkindern geschaffen.

- **Stellplätze**

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im sonstigen Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung auch Stellplätze errichtet.

Ein Stellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient.

Um eine Realisierung des Parkplatzes auch außerhalb des aufgezogenen Baufeldes im sonstigen Sondergebiet 1 zu ermöglichen, wurde eine Festsetzung durch Text im Punkt I 4 getroffen.

Im sonstigen Sondergebiet 1 sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Der vorgesehene Parkplatz ist funktional der Hauptnutzung untergeordnet. Durch die geschaffenen Stellflächen für PKWs wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt. Die Kraftfahrzeuge werden in einem zentralen Bereich untergebracht.

Perspektivisch dienen die geplanten PKW-Stellplätze für die Gebäude der Kindertageseinrichtungen im sonstigen Sondergebiet 1 und für die unmittelbar im Norden angrenzende Regionalschule mit Grundschule „C. W. B. Heberlein“.

Derzeit sind die vorhandenen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Schulgrundstück für die Lehrer/innen und für die Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen bzw. von der Schule abholen, nicht ausreichend. Es besteht ein großes Defizit an Stellplätzen für die Schule. Der Bedarf soll mit dem vorgesehenen Parkplatz im sonstigen Sondergebiet 1 gedeckt werden.

Die benötigte Fläche für den geplanten Stellplatzbedarf sowie die Lage werden erst bei der objektkonkreten Planung festgelegt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast wurde deshalb in der Planzeichnung (Teil A) keine Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 zu örtlichen Bauvorschriften getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach oder als Pultdach auszubilden.

Im Baufeld des sonstigen Sondergebietes 1 ist ausnahmsweise eine Dachneigung von weniger als 15° zulässig.

So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Auch Gründächer können realisiert werden.

Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.

Bei der Gestaltung der Abfallsammelbehälter und ihrer Zufahrten sind die Belange der Unfallverhütungsvorschrift (§ 16 VBG 126) zu berücksichtigen.

Als Einfriedung sind Hecken, Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune zulässig. Soweit nicht über 2,00 m hohe Zäune als Ballfangzäune erforderlich sind, sind Hecken in Kombination mit Maschendrahtzäunen zulässig. Für die Anpflanzung von Hecken sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Wege sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterfläche, weitufiges Pflaster) auszuführen.

- Bäume

Im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes 1 der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden anzupflanzende Bäume ausgewiesen.

Die anzupflanzenden Bäume sind nicht Bestandteil der im Grünordnungsplan der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 ermittelten Ausgleichsmaßnahmen.

Ziel der Ausweisung der anzupflanzenden Bäume im Norden des sonstigen Sondergebietes 1 ist es, die Durchgrünung in diesem Bereich zu unterstützen. Die Bäume haben neben der ökologischen Funktion auch einen gestalterischen Effekt.

Für die vorgesehenen Kinderbetreuungseinrichtungen ist mit einer Vielzahl an Stellplätzen für PKWs und Erschließungswegen zu rechnen.

Zur Realisierung der geplanten Stellplätze für PKWs und für das Wegenetz werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast die anzupflanzenden Bäume im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches nicht wieder festgesetzt. Sie entfallen ersatzlos.

- Kompensationsmaßnahmen

Die nachstehenden Kompensationsmaßnahmen wurden mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege am 31. Januar 2017 abgestimmt.

Im Grünordnungsplan der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast wurde unter anderem der zu erbringende Ausgleich für das sonstige Sondergebiet 1 ermittelt.

Für die Durchgrünung des sonstigen Sondergebietes 1 wurde in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgelegt, dass 60 % der nicht überbaubaren Fläche als Vegetationsfläche auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten sind.

Dabei sind mind. 30 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Weiterhin ist auf 200 m² Vegetationsfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Das ergibt insgesamt 48 anzupflanzende Laubbäume im sonstigen Sondergebiet 1.

Diese 48 Bäume entsprechen der ermittelten Ausgleichsmaßnahme im Grünordnungsplan für das sonstige Sondergebiet 1.

Da die 48 Bäume derzeit noch nicht gepflanzt wurden, hat sich das Amt Am Peenestrom in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege dafür entschieden, den geforderten Ausgleich durch eine Zahlung auf das Ökokonto „Wolgast Weidehof“ zu kompensieren.

Aufgrund der festgesetzten Bepflanzung von 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Realisierung von notwendigen Stellplätzen, Erschließungswegen und von Spielplätzen im räumlichen Geltungsbereich kaum umsetzbar.

Im Rahmen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast wird die anzulegende Vegetationsfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von 60 % auf 40 % minimiert.

Dadurch erhöht sich der zu erbringende Ausgleich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 um 16 Bäume.

Die 16 zusätzlichen Bäume werden ebenfalls über die Einzahlung auf das Ökokonto „Wolgast-Weidehof“ ausgeglichen.

Im Grünordnungsplan der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde festgesetzt, dass entlang der Planstraße A eine Baumreihe mit 20 Bäumen anzupflanzen ist.

Für eine gesicherte Erschließung der geplanten Nutzungen im sonstigen Sondergebiet 1 werden drei der geforderten anzupflanzenden 20 Bäume entlang der Straße „Zum Stadtpark“ (Planstraße A) ebenfalls durch die Einzahlung auf das Ökokonto „Wolgast Weidehof“ kompensiert.

Folglich muss das Amt Am Peenestrom im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für 67 Bäume einen Ausgleich erbringen. Das ergibt ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.675.

Das Amt Am Peenestrom besitzt noch ein Guthaben an Kompensationspunkten. Das Guthaben auf dem Ökokonto "Wolgast- Weidehof" entstand auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung.

Das zur Verfügung stehende Guthaben soll für diese Maßnahme genutzt werden, um den erforderlichen Ausgleich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast zu kompensieren.

Die Fläche des Ökokontos „Wolgast-Weidehof“ beträgt insgesamt 6,3440 ha und befindet sich in der Gemeinde Rubenow auf den Flurstücken 24, 32, 36, 39, 43, 44 und 53/1 der Flur 1 in der Gemarkung Karrin-Mittelhof.

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung von Intensivacker und -grünland in strukturreiches Extensivgrünland mit Anlage von Gehölzinseln, eine dauerhafte naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Standorte, die Anlage einer Feldhecke und die Anlage einer Streuobstwiese.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Das Plangebiet des Entwurfs der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist über die Straße „Zum Stadtpark“ an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits unter Punkt 4.3 einige Aussagen getroffen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Trinkwasseranschluss ist über die vorhandenen Leitungssysteme in der Heberleinstraße vorgesehen.

Über das bestehende Leitungssystem in der Heberleinstraße erfolgt ebenfalls die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes.

■ Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplanten Gebäude für die Kinderbetreuung mit 48 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Im Umfeld des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befinden sich im Umkreis < 300 m zwei Löschwasserentnahmestellen.

Für die Sicherstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs im Brandfall können die zwei Hydranten durch die Feuerwehr genutzt werden.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird über die vorhandenen Hydranten in der angrenzenden Heberleinstraße ausreichend gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

■ Regenentwässerung

Im Rahmen der objektkonkreten Planung wird eine Baugrunduntersuchung mit Ermittlung des k_f -Werts vorgenommen.

Ergibt die Untersuchung, dass die Bodeneigenschaften bezüglich der Wasseraufnahme und Wasserwegsamkeit eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zulassen, wird das anfallende Niederschlagswasser (einschließlich der Dachflächen) gesammelt und für die Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt.

Das überschüssige unverschmutzte Regenwasser soll soweit wie möglich schadlos gegen Anlieger am Anfallort versickern.

Andernfalls wird das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassernetz in der Heberleinstraße eingeleitet. Dazu ist eine Erweiterung des vorhandenen Leitungssystems für Niederschlagswasser vorzunehmen.

■ **Gasversorgung**

Für die Versorgung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist ein Anschluss an die vorhandene Erdgasleitung vorzunehmen.

■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Anlagen der E.DIS AG.

■ **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH gesichert.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden auf der brach liegenden und zum Teil versiegelten Fläche im räumlichen Geltungsbereich Einrichtungen für die Kinderbetreuung errichtet. Das gesamte Gelände wird in diesem Zusammenhang aufgewertet.

■ **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Vor der geplanten Bebauung des Plangebietes sind ein mögliches Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Hierfür ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 08.03.2017) aufgestellt worden. Dieser ist dem Entwurf der Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast als Anlage 1 beigelegt.

Bei der Aufstellung der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Jahr 1998 fand der Artenschutz noch keine Berücksichtigung.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde grundlegend untersucht, ob bei der Realisierung der geplanten Bebauung des sonstigen Sondergebietes 1 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beschränkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf der Grundlage zweier Ortsbegehungen am 07.02.2017 und 04.03.2017 sowie einer Potenzialanalyse durchgeführt.

Als potenziell betroffene Artengruppe wurden ausschließlich Brutvögel identifiziert.

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 - 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) mit Brutvögeln ist die Baufeldfreimachung, d. h. die Rodung der Kirschgehölze und die Beseitigung der Vegetationsdecke, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 01. September bis 15. Februar des Folgejahres, durchzuführen.

- Für eine mögliche Anpassung (Verlängerung) des Zeitraumes für die Baufeldfreimachung ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Brutvogelerfassung durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Brutvogelerfassung ist unter Umständen eine Anpassung des Zeitraumes für die Baufeldfreimachung entsprechend den nachgewiesenen Vogelarten möglich.
- Für den potenziellen Verlust von Brutrevieren der drei Grasmücken-Arten Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) und/oder Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) ist eine naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das gutachterliche Fazit stellt fest, dass weder dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1 noch der dafür geplanten Nutzungserweiterung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse im Sinne der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen stehen. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportforum Am Stadion“ der Stadt Wolgast werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

Im Plangeltungsbereich liegen keine bekannten Bodendenkmale.

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

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich.

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 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft**

Die Satzung des Landkreises Ostvorpommern über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen ist zu berücksichtigen.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 887), zuletzt geändert am 17. Juli 2011, ist einzuhalten.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer dürfen nicht durch, auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante, Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen.

Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Im Bereich der Kindertagesstätte (Krippe/Kita/Hort) sind genügend (Kurzzeit-)Parkplätze zu schaffen, um Parkdruck zu vermeiden.

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 (gemäß § 45 StVO Abs. 6) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßenspernung, 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 Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

5.7 Flächenbilanz

| Flächennutzung | Flächengröße in m ² | Flächengröße in % |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| Größe des Plangebietes | 24.464 | 100,00 |
| sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung | 20.934 | 85,57 |
| - davon im Baufeld | 7.356 | 30,07 |
| - verbleibende Fläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Kinderbetreuung | 13.578 | 55,50 |
| Verkehrsflächen | 983 | 4,02 |
| - Straßenverkehrsfläche | 629 | 2,57 |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) | 354 | 1,45 |
| Grünflächen | 2.547 | 10,41 |
| - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 663 | 2,71 |
| - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1.884 | 7,70 |