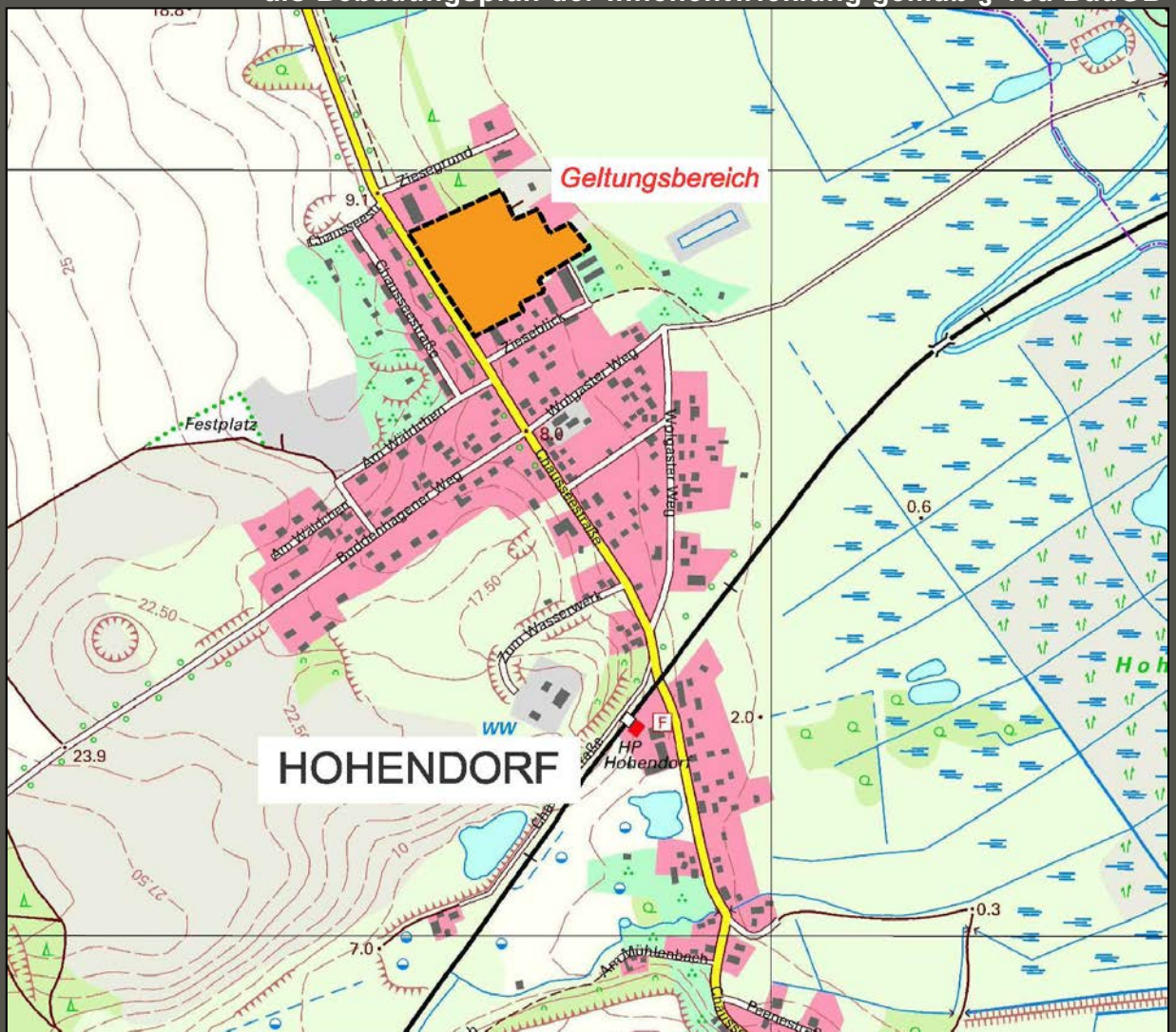


Stadt Wolgast

# Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Begründung

06.04.2018

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehrskonzept	12
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	13
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	14
8.5	Brandschutz	14
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>16</b>
9.1	Baudenkmale	16
9.2	Bodendenkmale	16
<b>10.</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>16</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Stadt Wolgast obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen um zusätzliche Wohnbauflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die Funktion als bedeutsamer Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung durch die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauplätzen im Stadtgebiet zu stärken.

Mit Verweis auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans soll sich diese Entwicklung auch in der Ortslage Hohendorf vollziehen. Hier ist der in Rede stehende Planungsraum als Wohnbaufläche dargestellt.

Hohendorf zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Das Zentrum von Wolgast ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto oder dem Rad in wenigen Minuten zu erreichen.

Sowohl für junge Familien als auch die ältere Generation zählen kurze Wege für Arztbesuche, Einkäufe oder zu sozialen und kulturellen Einrichtungen zu den grundlegenden Faktoren bei der Wahl eines geeigneten Baugrundstückes.

So ist es nicht verwunderlich, dass die in Hohendorf vorhandenen Baugebiete am „Hohendorfer Berg“ sowie am „Buddenhagener Weg“ bereits ausgelastet sind.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Wolgast/Hohendorf gerecht zu werden, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten darauf ab, im Norden von Hohendorf im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes eines landwirtschaftlichen Betriebes die Erschließung von mindestens 20 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser umzusetzen.

Dazu wurde bereits der Rückbau der dort vorhandenen baulichen Anlagen realisiert. Der Planungsraum gilt also als wirtschaftliche Konversionsfläche, die nun zu Wohnzwecken nachgenutzt werden soll.

Entsprechend hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast mit Beschluss vom 11.09.2017 hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ beschlossen. Zielstellung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Aufgrund der Einfassung mit vorhandenen Siedlungsstrukturen und der oben beschriebenen Vorprägung als wirtschaftliche Konversionsfläche wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die dazu notwendigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Vorliegend ist die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohendorf geplant.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO nicht möglich sein.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. August 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S.431, 436)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Hauptsatzung** der Stadt Wolgast in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom Januar 2018
- Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl. - Ing. (FH) Reinhard Schröder, 17449 Trassenheide vom 08.11.2004 (Lagebezug: 42/83; Höhenbezug HN76)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,09 ha. Er erstreckt sich auf den Flurstücken 31, 32, 33, 34, 35 und 36 der Flur 2 in der Gemarkung Hohendorf.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Wolgast ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen **(LEP 4.1 (5) (Z))**.

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden **(LEP 4.1 (3) (G))**.

Laut dem Programmsatz sind die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung **(LEP 4.2 (1) (Z))**.

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus dem RREP VP 2010. Es beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren **(RREP VP 4.1 [3] (Z))**.

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat **(RREP VP 4.1 [4] (Z))**.

Vorliegend handelt sich um die Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Technikstützpunktes der Peeneland Agrar GmbH als Maßnahme des Innenbereichs. Außenbereichsflächen werden nicht beansprucht.

Hohendorf ist ein Ortsteil der Stadt Wolgast. Laut der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms ist die Stadt Wolgast im System der Zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sind unter anderem Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Die Zentralen Orte stellen ein verlässliches Gerüst zur Versorgung der Bevölkerung.

Durch die Lage des Ortsteils Hohendorf sind umfangreiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar.

Die Festlegungskarten des RREP VP und des LEP M-V stellen den Geltungsbereich als Tourismusentwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Mit Verweis auf die Vorprägung des Planungsraumes als Konversionsstandort, die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und die hoheitlichen Aufgabe des Mittelzentrums Wolgast als bedeutsamer Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung ist der Erschließung von zusätzlichen Wohnbauplätzen Vorrang vor der Nutzung des Planungsraumes als landwirtschaftliche Produktionsfläche im Sinne des **Programmsatzes 3.1.4 (1) RREP VP** einzuräumen.

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine negativen Auswirkungen auf den Tourismus der Region Wolgast im Sinne des **RREP VP 3.1.3 [1] (G)** und **LEP M-V 4.6 (4)(G)** nicht zu erwarten.

Zusammenfassend erscheinen die mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ der Stadt Wolgast verfolgten Planungsziele nicht im Widerspruch mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu stehen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für den Planungsraum ist die erste Änderung des Teilflächennutzungsplans für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohendorf in der Fassung der 1. Änderung vom 26.03.2004 maßgebend. Der Geltungsbereich wird darin bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Hohendorf der Stadt Wolgast. Erschlossen wird er von der westlich des Planungsraums verlaufenden Landesstraße L26 (Hohendorfer Chaussee) über den Weg „Wiesengrund“. Die Chausseestraße wird von einer Ahornallee gesäumt.

Es handelt sich bei der Fläche um den ehemaligen Technikstützpunkt der Peeneland Agrar GmbH. Die Gebäude dieses Stützpunktes wurden bereits abgebrochen. Lediglich das Bürogebäude der *Peeneland Agrar GmbH* im Süden des Planungsraums wird fortwährend genutzt.

Die Freifläche wird intensiv beweidet. Nicht beweidete Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Aus diesem Grund konnte sich keine artenreiche Vegetation ausbilden. Vereinzelt befinden sich jüngere Gehölze, wie Kiefern und Birken innerhalb des Geltungsbereichs. Größtenteils ist die Fläche jedoch gehölzfrei (s. *Abbildung 1*).



**Abbildung 1:** Blick über den Planungsraum von Südwesten Richtung Nordosten (Baukonzept Neubrandenburg GmbH, 10. März 2018)

Die Straße Wiesengrund erschließt das im Osten gelegene Einfamilienhaus. Es handelt sich um einen teilversiegelten Weg. Im Norden schließt ein Mehrfamilienhaus sowie eine Weihnachtsbaumplantage an den Geltungsbereich. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus Birken und Pappeln. Südlich schließen weitere Mehrfamilienhäuser an den Planungsraum. Der Planungsraum ist somit von Wohnnutzungen umgeben.

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Vorhabens. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung durch den ÖPNV und einem guten Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähigen Wohnstandort im Bereich der Ortslage Hohendorf anzusehen.

Das städtebauliche Konzept der Stadt Wolgast ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass die vorhandene Infrastruktur der westlich verlaufenden Hohendorfer Chaussee mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen als Haupterschließung des Planungsraumes genutzt und erweitert werden kann.

Angesichts der aktuellen Bodenrichtwerte und der zu erwartenden hohen Nachfrage sollen kleine Grundstücke gebildet und ausgehend von der L 26 über neu herzustellende Anliegerstraßen erschlossen werden.

Vorhandene Gebäude und Flächenbefestigungen des ehemaligen Technikstützpunktes wurden bereits altlastenfrei zurückgebaut. Die im Norden, und Westen bestehenden Gehölzstrukturen bilden eine natürliche Eingrünung des Planungsraumes zu vorhandenen Siedlungsstrukturen, so dass keine weiteren landschaftsgestaltenden Maßnahmen zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich werden.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Fokus. Daher die die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO für den in Rede stehenden Planungsraum nicht zweckmäßig.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des Planungsraumes mit einer Fläche von rund 2 ha maximal 0,8 ha Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Unter Anwendung der Vorschriften des § 19 abs. 4 BauNVO sind für Nebenanlagen Überschreitungen der Grundflächenzahl bis hin zu einem Versiegelungsgrad von rund 1,25 ha möglich. Dennoch wird die in § 13a BauGB angegebene maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Mit Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Wolgast die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 9,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe der geplanten Anliegerstraße maßgebend sein.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich feste Dacheindeckungen mit braunen, rötlichen oder anthrazitfarbigen Dachsteinen zulässig.*

### **6.4 Umweltprüfung**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der intensiven Beweidung sowie regelmäßigen Mahd und des dadurch vorherrschenden artenarmen Vegetationsbestandes nicht zu befürchten.

Sofern Gehölze beseitigt werden müssen, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu fällen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Alleen und Baumreihen sind zwingend zu erhalten.

## **6.5 Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Landesstraße L 26 sichergestellt.

Innerhalb des Planungsraums sind Anliegerstraßen mit dazugehörigen Wendeeinrichtungen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Wendemöglichkeiten werden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bzw. Lkw mit einer Gesamtlänge von 10 m als Bemessungsfahrzeug vorgehalten.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Anzuwenden ist die Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast in der Fassung vom 01.04.2011. Demnach ist für Ein- und Mehrfamilienhäuser je 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorzuhalten.

## **7. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll im Bereich von versiegelten Dach- und Verkehrsflächen gesammelt und über Regenentwässerungsleitungen in die östlich bestehende Vorflut eingeleitet werden. Hierzu bedarf es einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis durch die un-

tere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes soll die Trassenführung in Richtung Osten planungsrechtlich abgesichert werden.

Die konkrete Erschließungsplanung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ der Stadt Wolgast liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Hohendorf Schutzzone III.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Planungsraum.

Bei einer beabsichtigten Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser, muss dieses auf relevante Schadstoffe untersucht werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

## **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des gesamten Plangebietes ist die Erweiterung vorhandener Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom AG 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 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH angezeigt werden.

## 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Der Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Technikstützpunkt der *Peeneland Agrar GmbH*. Der Planungsraum, mit dem ehemals vorhandenen Gebäudebestand wurde zur Wartung und Reparatur von Landtechnik und zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte genutzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Altlasten sind im Jahr 1998 saniert worden. Es handelte sich um Bodenverunreinigungen im Bereich des Holzimprägnierplatzes, sowie festgestellte oberflächennahe punktuelle Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen in den Bereichen der ehemaligen Garagen und Reparaturwerkstatt und des Baulagers. Weder bei dem Grundwassermonitoring im Jahr 2002, noch bei dem Grundwassermonitoring im Jahr 2016 konnten Belastungen des Grundwassers mit relevanten Schadstoffen festgestellt werden. Laut des Gutachtens der Analysen Service GmbH vom August 2016 sind die Analyseergebnisse der untersuchten Parameter unauffällig. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte wurden nicht überschritten. Es hat demnach eine erfolgreiche Sanierung stattgefunden.

Sollten während der Bauarbeiten dennoch Hinweise auf Belastungen im Boden und Grundwasser auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

## 8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend soll der Löschwasserbedarf durch eine unterirdische Zisterne mit rund 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen abgesichert werden. Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die Entnahmestelle selbst werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die archäologische Fundstätte Pritzier (Fundplatz Nr. 12). Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.

Zur Sicherung von Bodendenkmalen ist folgende Rechtslage zu berücksichtigen:

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.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **10. Hinweise**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) sind zu erhalten. Eine durch bauliche Maßnahmen erforderliche Änderung der Lage der GWMS ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.



Auf Grund der Historie des Standortes können im gesamten Planungsraum bisher nicht erkannte punktuelle oder auch kleinflächige Bodenverunreinigungen vorhanden sein.

Während der Bauarbeiten auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden und Grundwasser sind der unteren Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Während der Baumaßnahmen ist ein Grundwasseranschnitt zu vermeiden. Wird das Grundwasser angeschnitten, so ist dieses auf Verunreinigungen zu prüfen, und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist zu informieren.

Darüber hinaus ist der Verbleib eines nicht mehr genutzten Brauchwasserbrunnens unklar. Wird dieser Brauchwasserbrunnen bei Bauarbeiten gefunden, so ist die Behörde ebenfalls zu benachrichtigen.