

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**„AM KATHARINENBERG“**

**DER STADT WOLGAST**

**LANDKREIS OSTVORPOMMERN**

**MECKLENBURG - VORPOMMERN**

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3 - 5</b>
1.1 Grundlagen der Planung	3
1.2 Begründung der Planaufstellung	3 - 4
1.3 Beschreibung des Plangebietes	4 - 5
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>6 - 16</b>
<b>2.1 Planrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6 - 12</b>
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	6 - 7
2.1.1.1 Baugebiet	6
2.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WR	6
2.1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA	6 - 7
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7 - 8
2.1.2.1 Grundflächenzahl	7
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	7
2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	8
2.1.3 Bauweise	8 - 9
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	9
2.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	9 - 10
2.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
2.1.8 Öffentliche Grünflächen	10
2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10 - 12
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>12 - 13</b>
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
2.2.1.1 Dachform	12
2.2.1.2 Dachneigung	12
2.2.1.3 Dacheindeckung	12
2.2.1.4 Werbeanlagen	12
2.2.2 Einfriedungen	13
2.2.3 Abfallsammelbehälter	13
<b>2.3 Hinweise</b>	<b>13 - 16</b>
2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege	13
2.3.2 Belange des Immissionsschutzes	13 - 14
2.3.3 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung	14 - 16
2.3.4 Naturschutzfachliche Hinweise	16

	<b>Seite</b>
<b>3.0 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>17 - 20</b>
<b>3.1 Verkehr</b>	<b>17 - 18</b>
<b>3.1.1 Fließender Verkehr</b>	<b>17 - 18</b>
<b>3.1.2 Ruhender Verkehr</b>	<b>18</b>
<b>3.1.3 Fußgänger- und Radverkehr</b>	<b>18</b>
<b>3.2 Ver- und Entsorgung</b>	<b>19 - 21</b>
<b>3.2.1 Wasserversorgung</b>	<b>19</b>
<b>3.2.2 Abwasserbeseitigung</b>	<b>19</b>
<b>3.2.3 Regenentwässerung</b>	<b>20</b>
<b>3.2.4 Elektroerschließung</b>	<b>20</b>
<b>3.2.5 Gasversorgung</b>	<b>20 - 21</b>
<b>3.2.6 Fernmeldenetztechnische Erschließung</b>	<b>21</b>
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>21</b>
<b>5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>21 - 22</b>
<b>5.1 Kompensationsbedarf</b>	<b>21 - 22</b>
<b>5.2 Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>5.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>5.4 Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>23</b>
<b>7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM</b>	<b>24</b>
<b>8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>25 - 26</b>
<b>8.1 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, untere Abfallbehörde</b>	<b>25</b>
<b>8.2 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes</b>	<b>25</b>
<b>8.3 Hinweise des Geologischen Landesamtes</b>	<b>26</b>

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (Gesetz - und Verordnungsblatt M-V, S. 388)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889) vom 12. Februar 1990 (BGBl. S. 205)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes bildet außerdem der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast.

### 1.2 Begründung der Planaufstellung

Die Stadt Wolgast hat am 28.01.1998 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „Am Katharinenberg“ gefaßt.

Mit der Planaufstellung verfolgt die Stadt das Ziel, Flächen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs in Verbindung mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich der Satzung und die angestrebte Nutzung als Reines und Allgemeines Wohngebiet stehen im Einklang mit der Flächennutzungsplanung der Stadt Wolgast.

Laut F- Planung ist das Satzungsgebiet Bestandteil der Wohnbaufläche 20.

Gemäß Planungsanzeige ist beabsichtigt, ca. 50 Wohnungseinheiten sowie im vorderen Bereich am Tannenkampweg (Flurstücke 260/2 und 262/2) zusätzlich

- **die der Versorgung des Gebiets dienende Läden**
- **Schank- und Speisewirtschaften**
- nichtstörende Handwerksbetriebe
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke**
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- **sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe**

zuzulassen.

In der Landesplanerischen Stellungnahme und der Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern werden die Planungsziele der Stadt befürwortet.

Gemäß der Landesplanerischen Stellungnahme vom 29.04.1998 wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes folgende Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in die Planung eingestellt:

„1.

Die Stadt Wolgast als Mittelzentrum im Ländlichen Raum stellt einen Schwerpunkt in der Siedlungsentwicklung dar. In den Zentralen Orten wird eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung angestrebt (RROP VP Pkt. 5.1 (2)).

2.

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen (LROP MV Pkt. 4.1 (2)), wobei die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen sind, daß ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird (RROP VP Pkt. 5.1 (9)).

3.

Bei der Neugestaltung von Siedlungen ist eine dem Ortsbild, der Landschaft und den regionalen Eigenarten angepaßte Architektur hinsichtlich der Dimension und Außengestaltung der Objekte anzustreben (LROP MV Pkt. 4.2 (2)).

4.

Bedarfsorientiert sollen bundesweit den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, in den Siedlungen ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dem besonderen Bedarf des Zentralen Orts soll Rechnung getragen werden (LROP MV Pkt. 4.3).

5.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung zum Entwurf des RROP VP weist für den Planbereich weder Vorranggebiete noch Vorsorgeräume aus.“

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

#### **Lage im Raum**

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Stadt	Wolgast
Gemarkung	Wolgast
Flur	5
Flurstücke	260/2, 262/2, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270 und Teilfläche aus 18 (Tannenkampweg)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Wolgast.

Es wird im Süden durch ein Kirchengebäude und vorhandener Bebauung mit Einfamilienhäusern, im Osten und Norden durch Ackerflächen und im Westen durch den Tannenkampweg mit anschließender Wohnbebauung begrenzt.

### **Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 44.640 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Darstellung des Sichtdreieckes am Tannenkampweg um Teilflächen aus dem Flurstück 18 erweitert.

Die einbezogene Teilfläche umfaßt ca. 1.110 m<sup>2</sup>.

### **Zustand der Plangebietsfläche**

Die Plangebietsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt (Acker) und ist unversiegelt. Auf ihr befinden sich keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile und geschützten Biotop im Sinne der § 2-4 des Naturschutzgesetzes M-V. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich jedoch die Straßenbaumallee des Tannenkampweges. Sie besteht aus Laubbäumen (Berg-Ahorn) mit einer Höhe von ca. 20 m bei einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm und ist nach § 4 (1) NatSchG MV ein geschützter Landschaftsbestandteil. Diese Bäume stehen unter Bestandsschutz.

Im Plangebiet befinden sich keine ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Die für das Plangebiet erforderlichen Erschließungsleitungen liegen im Bereich des Flurstückes 18 (Tannenkampweg).

Vor Beginn der Planung wurde ein Lage- und Höhenplan erstellt.

Dieser läßt erkennen, daß die Planungsfläche von Nordwesten in Richtung Südosten zur Peene hin um ca. 6 m abfällt.

Die Eigenarten des Geländereiefs wurden bei der Planung berücksichtigt.

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Planrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **2.1.1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)**

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung wird das Satzungsgebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

##### **2.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WR (§ 1 (6) 1 BauNVO)**

Folgende Ausnahmen im Sinne des § 3 (3) BauNVO werden nicht zugelassen:

- Läden
- nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **2.1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 (6) 1 BauNVO)**

Die folgenden Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **Begründung zu Pkt. 2.1.1:**

Die Stadt Wolgast möchte mit Erstellung der Satzung Flächen für die Deckung des individuellen Wohnbedarfs in Verbindung mit den für das Gebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bereitstellen.

Die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sollen insbesondere für die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlage für verschiedenste Zwecke wie Kultur und Sporteinrichtungen bereitstehen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen ist der Standort nicht geeignet. Hier hat die Stadt andere Flächen bereitgestellt bzw. der Bedarf ist nicht gegeben.

Das Reine Wohngebiet soll ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein. Deshalb wurden die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht in die Planung genommen. Die in Abs. 3 des § 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden können.

So werden Nutzungskonflikte im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um die Anlagen gemäß § 19 (4) Pkt. 1 bis Pkt. 3 ist nicht zulässig.

#### Begründung zu Pkt. 2.1.2.1:

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde die Obergrenze für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO angesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen wird nicht erforderlich.

Dies resultiert aus der angedachten Größe der einzelnen Parzellen.

Dabei wurde davon ausgegangen möglichst vielen Bauwilligen Wohneigentum zu verschaffen, dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen und durch Begrenzung der zulässigen Versiegelung die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)**

In den Nutzungsschablonen wurde für alle Teilplanflächen ein Vollgeschoß mit Dachvollgeschoß festgesetzt.

Dabei wurde die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Der Begriff Vollgeschoß wird im § 2 (6) der LBauO M-V wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder, wenn kein darunterliegendes Geschoß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischenböden und Zwischendecken, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoß abtrennen, bleiben bei der Anwendung von Satz 1 unberücksichtigt.“

#### Begründung zu Punkt 2.1.2.2:

Die Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

Die Festsetzung als Höchstgrenze war erforderlich, um die Einpassung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und in die vorhandene Umgebungsbebauung zu gewährleisten.



### **2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen soll durch Festsetzungen der maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen festgelegt werden.

Gemäß Festsetzung in den Nutzungsschablonen wird eine maximale Sockelhöhe (SH) von 0,40 m bestimmt.

Die Sockelhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der traufseitig angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Fahrbahnmittelpunktlinie) - in der Nutzungsschablone als „über FBH“ bezeichnet - und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe im Reinen Wohngebiet soll 3,80 m, im Allgemeinen Wohngebiet 4,80 m betragen.

Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Entsprechend Festsetzung in den Nutzungsschablonen dürfen die Firsthöhen im Reinen Wohngebiet 11,00 m und im Allgemeinen Wohngebiet 13,00 m nicht überschreiten.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

#### Begründung zu Pkt. 2.1.2.3:

Aufgrund der großzügig festgelegten Baugrenzen, Verzicht auf zusätzliche Festlegungen wie Bebauungstiefe und aufgrund des Geländereiefs wurden zusätzliche Vorgaben für die Höhe der baulichen Anlagen erforderlich.

Die Angaben sollen sicherstellen, daß die geplanten Gebäude eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet vermitteln.

Die größeren Trauf- und Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet resultieren aus der zulässigen gewerblichen Nutzung.

### **2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird für das Reine Wohngebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden im Teilplangebiet 1 Einzelhäuser und Doppelhäuser und im Teilplangebiet 2 ausschließlich Einzelhäuser.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise (in Sinne der offenen Bauweise) zugelassen.

Dabei wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert:

Bei der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 60 m errichtet werden.

Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

### Begründung zu Pkt. 2.1.3:

Für das Reine Wohngebiet wurde die offene Bauweise in Verbindung mit fast ausschließlicher Einzelhausbebauung gewählt, um eine lockere Bebauung am Stadtrand zu ermöglichen und dem derzeitigen konkreten Bedarf der Bauwilligen zu entsprechen.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,50 m
- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von 5 m und in einer Tiefe von max. 1,50 m

### Begründung zu Pkt. 2.1.4:

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden festgesetzt, um bei der Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO des Landes M-V sind dabei einzuhalten.

### **2.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß Regelung in § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil der LBauO M-V zulässig.

### Begründung zu Punkt 2.1.5:

Zitat § 23 (5) BauNVO:

„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Festlegungen nach Landesrecht werden im zweiten Teil der LBauO M-V §§ 4 - 9 getroffen.

### **2.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.

Die Bepflanzung ist bis max. 0,70 m zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

#### Begründung zu Punkt 2.1.6:

An den Planstraßen 1 ,3 und 4 und an der Ausfahrt des Wohngebietes wurden Sichtdreiecke mit Sichtfeldern dargestellt um zu gewährleisten, daß die Verkehrssicherheit gegeben ist.

#### **2.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Gemäß Einzeichnung im Plan werden im Plangebiet

- Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich
  - Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen)
  - Gehwege und
  - Geh- und Radwege
- dargestellt.

#### Begründung zu Punkt 2.1.7:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

Nähere Erläuterungen zu den Verkehrsflächen werden in der Begründung im Punkt 3.1 - Verkehr gegeben.

#### **2.1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Auf dem Plangebiet sind vielfältige Grünflächen als

- Straßenbegleitgrün entlang der Planstraßen
  - Rand- und Schutzpflanzung auf der Südseite des Wohngebietes und im Bereich des Kirchengeländes
  - Spiel- und Freizeitanlagen im Zentrum des Wohngebietes
- mit umfangreichen Baumpflanzungen geplant. Sie sind erforderlich, um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit einem attraktiven Freizeitangebot für die Kinder und Jugendlichen zu gewährleisten.

#### Begründung zu Punkt 2.1.8:

Gemäß § 8 LBauO M-V ist die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

#### **2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB und § 13 Abs. 4 LNatG M-V)**

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt nachhaltig verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt. Das Mikroklima wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit (zusätzliche Versiegelungen) und die Zunahme der Luftverunreinigung (Heizung, PKW) negativ verändern. Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung wesentlich verändern.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
21.520 m <sup>2</sup>	23.120 m <sup>2</sup>	44.640 m <sup>2</sup>	48,2 %

Da im Bestand keine versiegelten Flächen vorhanden sind, werden nach Abschluß der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

### 21.520 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche

entzogen.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaues auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipnungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudränagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- Die Planstraße 1 ist mit 20 St. Laubbäumen (Spitzahorn - *Acer platanoides* "Cleveland") mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 2 ist mit 33 St. Laubbäumen (eßbare Eberesche - *Sorbus aucuparia* "Edulis") mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.
- Das Rondell ist mit 24 St. Laubbäumen (Vogelkirsche - *Prunus avium* "Plena") mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Mindestens 35% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Eigenheimgrundstücke sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen.

- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken vermieden werden.
- Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Erfahrungen aus der Umsetzung von Bebauungsplänen in der Stadt Wolgast sind in die Überlegungen zum erforderlichen Umfang der Festsetzungen zu den gestalterischen Vorschriften eingeflossen.

Der vorgegebene grobe Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen zum einen die positive Weiterentwicklung des Stadtbildes gewährleisten und zum anderen den Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Planung gewähren.

### 2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

#### 2.2.1.1 Dachform

Gemäß der Einträge in den Nutzungsschablonen werden **für die Hauptgebäude ausschließlich** Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zugelassen.

#### 2.2.1.2 Dachneigung

Entsprechend der Festsetzungen in den Nutzungsschablonen werden für die Hauptdächer Neigungen zwischen 25° und 50° zugelassen.

#### 2.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden **ausschließlich** Dachsteine, Schindeln, Zinkblech und Gründächer zugelassen.

#### 2.2.1.4 Werbeanlagen

Im Reinen Wohngebiet werden keine Werbeanlagen zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> erlaubt sein.

## **2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)**

Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sollen

- Hecken
- Holzzäune und
- Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung

bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen werden.

Bei der Anlage von Hecken sind die Arten gemäß der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung (Pkt. 2.3.3 der Begründung bzw. Pkt. 2 der Hinweise auf der Planzeichnung) zu pflanzen.

Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke gilt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 0,70 m (siehe Pkt. 2.1.6).

## **2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)**

Die Stellflächen für die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u.ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

## **2.3 Hinweise**

### **2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege**

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, Sachbereich Bodendenkmale vom 22.04.1998 sind aus archäologischer Sicht im Satzungsgebiet Funde möglich. Deshalb wurden folgende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen:

„Belange der Bodendenkmalpflege

§ 9 (6) BauGB

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Bl. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).“

### **2.3.2 Belange des Immissionsschutzes**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand.

Es schließt sich unmittelbar an die vorhandenen Wohngebiete des Stadtteils Tannenkamp an. Der Tannenkampweg, Haupterschließungsstraße des Stadtteils Tannenkamp, wird im Abschnitt des geplanten Gebietes fast ausschließlich als Zufahrt zum Tierpark, zum Friedhof und zum Gut „Weidehof“ genutzt.

Deshalb wird durch den Straßenverkehr nicht mit einer erheblichen Immissionsbelastung gerechnet. Weitere Emissionsquellen konnten nicht ermittelt werden, so daß von der Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete ausgegangen wird und das Erfordernis von Festsetzungen im Plan nicht besteht.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 betragen

für

Reine Wohngebiete

tags ( 6.00 - 22.00 Uhr)	50 dB (A) und
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	40 dB (A) und

und für

Allgemeine Wohngebiete

tags ( 6.00 - 22.00 Uhr)	55 dB (A) und
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	45 dB (A).

### 2.3.3 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

#### Großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Roß-Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Scheinakazie	-	Robinia pseudoacacia
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

#### Kleinkronige Bäume

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Sand-Birke	-	Betula pendula
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

### Heister

Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und Kleinkronige Bäume".

#### Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

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

#### Ziersträucher

Glockensauerdom	-	<i>Berberis thunbergii</i> u.a.
Sommerflieder	-	<i>Buddleia davidii</i> in Sorten
Besenheide	-	<i>Calluna vulgaris</i> in Sorten
Scheinquitte	-	<i>Chaenomeles japonica</i> u.a.
Zwergmispel	-	<i>Cotoneaster dammeri</i> "Jürgl"
Gartenginster	-	<i>Cytisus praecox</i> u.a.
Besenginster	-	<i>Cytisus scoparius</i> in Sorten
Deutzie	-	<i>Deutzia scabra</i> u.a.
Ölweide	-	<i>Elaeagnus commutata</i> u.a.
Schneeheide	-	<i>Erica carnea</i> in Sorten
Goldglöckchen	-	<i>Forsythia intermedia</i> in Sorten
Johanniskraut	-	<i>Hypericum</i> "Hidcote" u.a.
Stechpalme	-	<i>Ilex aquifolium</i> "Pyramidalis"
Ranunkelstrauch	-	<i>Kerria japonica</i>
Goldregen	-	<i>Laburnum anagyroides</i>
Blaubeerengeißblatt	-	<i>Lonicera pileata</i>
Mahonie	-	<i>Mahonia aquifolium</i>
Falscher Jasmin	-	<i>Philadelphus coronarius</i> u.a.
Blut-Pflaume	-	<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"
Fünffingerstrauch	-	<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten
Feuerdorn	-	<i>Pyracantha coccinea</i> u.a.
Johannisbeere	-	<i>Ribes sanguineum</i> "Atrorubens"
Strauch- und Wildrosen	-	<i>Rosa</i> in Arten und Sorten
Spierstrauch	-	<i>Spiraea arguta</i> u.a.
Niedrige Purpurbeere	-	<i>Symphoricarpos</i> "Hancock"
Wacholder	-	<i>Juniperus sabina</i> "Femina" u.a.
Bergkiefer	-	<i>Pinus mugo</i> u.a.
Kegel-Eibe	-	<i>Taxus baccata</i> "Overeynderi"



### Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba u.a.
Efeu	-	Hedera helix
Heckenkirsche	-	Lonicera caprifolium u.a.
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" u.a.
Kletterrosen	-	Rosa in Sorten

### Hecken

Berberitzen	-	Berberis thunbergii u.a.
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Rot-Buche	-	Fagus silvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea

### **2.3.4 Naturschutzfachliche Hinweise**

- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 6-14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot und ein Ballspielplatz zu errichten (§ 8 (3) LBauO).
- Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Pflanzenliste in schriftlicher Form zu informieren.

### **3.0 ERSCHLIESSUNG**

#### **3.1 Verkehr**

##### **3.1.1 Fließender Verkehr**

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wird lediglich eine Anbindung als Zu- und Abfahrt zum Tannenkampweg vorgesehen.

Die Anbindung erfolgt in der Straßenachse der gegenüber verlaufenden Zufahrt zum Tierpark.

##### Planstraße 1

Sie verläuft vom Tannenkampweg in Richtung der östlichen Plangebietsgrenze.

Am Ende der Planstraße 1 bis zur Plangebietsgrenze wird eine Grünfläche ausgewiesen, die als Vorbehaltsfläche für eine eventuelle Erweiterung des Wohngebietes entsprechend F-Planung vorgesehen ist.

Als Hauptzufahrt erfolgt die Ausbildung der Planstraße 1 in einer Breite von 5,50 m mit einseitig begleitendem Gehweg von 1,50 m Breite.

Zwischen Fahrbahn und Gehweg wird ein 2 m breiter Grünstreifen für Alleebepflanzung und die Anlage von Längsparkflächen als öffentliche Besucherparkplätze ausgelegt.

Aufpflasterungen der Fahrbahn z. B. im Bereich des Gehweges zur zentralen Grünfläche werden zur Verkehrsberuhigung empfohlen.

##### Planstraße 2

Als Planstraße 2 wird die Umfahrt im Plangebiet bezeichnet.

Die Fahrbahn wird in einer Breite von 4 m vorgesehen.

Einseitig wird eine 2 m breite Alleebepflanzung mit der Möglichkeit der Einordnung von Längsparkplätzen und ein Gehweg in 1 m Breite geplant.

In den Straßenkurven und an den Zufahrten zu den Planstraßen 3 und 4 werden gegenüber der übrigen Fahrbahn leicht erhöhte Aufpflasterungen vorgenommen, die zur Beruhigung des Verkehrs beitragen sollen.

##### Planstraßen 3 und 4

Die Planstraßen 3 und 4 werden als Anliegerwege in 3 m Breite für die von der Planstraße 2 nicht zu erschließenden Grundstücke vorgesehen.

Alle Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche geplant.

##### Hinweise des Straßenverkehrsamtes und der Polizeiinspektion Wolgast:

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben.

1.

Bei der Ausfahrt vom Grundstück auf die Straße muß eine ausreichende Sicht vorhanden sein.

Straßen sind so anzulegen, daß eine Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs - sowie Rettungsfahrzeuge gegeben ist.

2.

Auf der Grundlage der VVL BauO M-V ist eine ausreichende Anzahl von Stellflächen zu planen.

3.

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

4.

Dem Straßenverkehrsamt ist der Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung zu übergeben.“

### 3.1.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der Regelungen der LBauO M-V nachzuweisen.

Öffentliche Besucherparkplätze werden in ausreichender Zahl an den Planstraßen 1 und 2 als Längsparkplätze vorgesehen.

### 3.1.3 Fußgänger- und Radverkehr

Ab Plangebietsgrenze wird östlich des Tannenkampweges parallel zur vorhandenen Allee ein 1,5 m breiter Gehweg geplant, der die fußläufige Erschließung des Plangebietes über die Gehwege in den Planstraßen 1 und 2 sicherstellt.

Zusätzlich werden von den Planstraßen 1 und 2 aus, in Richtung der zentral gelegenen Grünfläche jeweils Gehwege ausgebildet.

Über die Planstraßen 3 und 4 kann die zentrale Grünfläche ebenfalls fußläufig erreicht werden. Die Anlage eines gesonderten Gehweges ist hier jedoch aufgrund des geringen Anliegerverkehrs nicht erforderlich!

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Straßenquerschnitte wird die Anlage eines gesonderten Radweges in den Straßenkörpern nicht für erforderlich gehalten. Von der Planstraße 2 in Richtung der südlichen Plangebietsgrenze werden zwei kombinierte Geh- und Radwege mit Anbindung an den vorhandenen Geh- und Radweg vorgesehen.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

### **3.2.1 Wasserversorgung**

**Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.**

Die Trinkwasserversorgung kann in die im Bereich des Baufeldes vorhandenen Versorgungsleitungen eingebunden werden. (100 Az Tannenkampweg, 160 PE/80 Az Industriegelände. Für eine ausreichende Trinkwasserversorgung für das Bauvorhaben und gleichzeitig für den vorhandenen Bestand ist es zwingend erforderlich, daß das Teilstück 80 Az (ca. 100 m) gegen eine Leitung PE 160 ausgetauscht wird. Die Kosten dafür sind durch den Bauträger zu tragen.

#### Hinweise des Gesundheitsamtes:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muß sichergestellt sein, daß für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Anschlußarbeiten sind von Fachbetrieben auszuführen. Verwendete Materialien und Geräte müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Hauptanschlußleitungen ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind gemäß der Genehmigungsplanung der Erschließung 4 Hydrantenstandorte an den Eckpunkten der Haupttrinkwasserleitung vorgesehen.

### **3.2.2 Abwasserbeseitigung**

Gemäß Stellungnahme der Peenestrom Wasser GmbH endet im Bereich der Kirche die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung wird darauf verwiesen, daß ohne Erneuerung des Kanalnetzes im Bereich Hauptpumpwerk Wilhelmstraße über Greifswalder Straße bis zur Bahnlinie am Tannenkampweg ein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz im Tannenkampweg nicht erfolgen kann. Der im vorgenannten Bereich vorhandene Schmutzwasserkanal ist mit dem jetzigen Anschlußgrad voll ausgelastet. Ohne Dimensionserweiterung ist der Anschluß des geplanten Bebauungsgebietes nicht möglich. Die Erneuerung des Schmutzwasserkanals ist durch den Zweckverband vorgesehen, eine entsprechende Planung wurde beauftragt.

Die innere Erschließung des Gebietes wird ab dem vom Versorgungsunternehmen vorzugebenden Anschlußschacht im Tannenkampweg vorgenommen.

Die erforderlichen terminlichen Abstimmungen über die äußere Erschließung zur Gewährleistung der Entsorgung des Plangebietes werden zwischen der Stadt Wolgast und der Peenestrom Wasser GmbH geführt.

**Das Projekt der Abwasserentsorgung ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.**

### 3.2.3 Regenentwässerung

Der im Tannenkampweg vorhandene Regenwasserkanal B 200 ist gemäß Stellungnahme der Peenestrom Wasser GmbH nur ausreichend für die z. Z. vorhandenen Straßenflächen dimensioniert. Ein Anschluß des Bebauungsgebietes ist nicht möglich.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse vor Ort wird davon ausgegangen, daß eine zentrale Ableitung des Regenwassers erforderlich wird.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Das Regenwasser der Parzellen soll auf den Grundstücken gesammelt und für die Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt werden bzw. versickert werden.

Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist in das neu zu verlegende Regenwassernetz einzuleiten. Einschließlich des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt eine Überleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken ca. 300 m südöstlich des Plangebietes oberhalb des Abzweiges des Geh- und Radweges und des Weges Dreilindengrund.

**Bei Ableitung des Regenwassers über das vorhandene Regenrückhaltebecken ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, daß die zusätzlichen Mengen die Kapazität des Beckens nicht übersteigt. Ebenfalls ist die Einleitgenehmigung durch den Eigentümer zu erbringen.**

**Bei Direkteinleitung in die Peene ist die Einleitgenehmigung durch das STAUN Ueckermünde nachzuweisen.**

### 3.2.4 Elektroerschließung

Gemäß Stellungnahme der HEVAG befinden sich im Bereich des Tannenkampweges 0,4 KV, 20 KV - Kabel und Fernmeldekabel der HEVAG.

Die Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Aussage der HEVAG kann die Versorgung des Gebietes durch Neuerschließung gesichert werden.

**Zur Versorgung der geplanten Bauten ist der Aufbau eines neuen 0,4 - kV Kabelnetzes erforderlich. Die Einspeisung wird von der Trafostation Wolgast Tierpark erfolgen. Auf der südlichen Seite des Plangebietes werden Kabelverbindungen zum vorhandenen Ortsnetz realisiert (Kabelverteilerschrank 16 und 17). Für die Kabeltrassen und Kabelverteilerschränke sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.**

#### Hinweise der HEVAG:

Bei Arbeiten im Bereich der Kabellage ist Handschachtung erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß die erforderliche Elt- Erschließung des Wohngebietes mindestens 24 Wochen vor Stromliefertermin durch den Erschließungsträger oder eines Beauftragen bei der HEVAG zu beantragen ist. Dazu ist der geplante Leistungsbedarf anzugeben und ein Straßen-Erschließungsplan M 1: 500 zu übergeben.

### 3.2.5 Gasversorgung

Gemäß Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH befindet sich im Tannenkampweg eine Niederdruckleitung DN 150, die den Anschluß des Plangebietes an das Gasnetz ermöglicht.

Vor Baubeginn ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Entsprechend der Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG werden durch die Planung weder vorhandene noch laufende Planungen des Versorgungsunternehmens berührt.

## Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist das Versorgungsunternehmen erneut zu beteiligen.

### 3.2.6 Fernmeldenetztechnische Erschließung

Im Straßenbereich des Tannenkampweges befinden sich Fernmeldekabel.

Gemäß Stellungnahme der Telekom ist die Erschließung des Plangebietes möglich. Die Lage der Leitungsbestände wird im Rahmen der Trägerbeteiligung von der Telekom abgefordert.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BZN 66, Leeraner Straße 5, 17438 Wolgast, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

## 4.0 FLÄCHENBILANZ

Plangebietsfläche gesamt ohne Straßenfläche Tannenkampweg (1.110 m <sup>2</sup> )	44.640 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon		
- Reines Wohngebiet (WR)	26.000 m <sup>2</sup>	58,2 %
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.100 m <sup>2</sup>	15,9 %
- öffentliche Verkehrsflächen	6.340 m <sup>2</sup>	14,2 %
- öffentliche Grünflächen	5.200 m <sup>2</sup>	11,7 %

## 5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Straßenfläche Tannenkampweg) dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist.

### 5.1 Kompensationsbedarf

Beim Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich eine nicht vermeidbare Überbauung vorhandener Biotope von 21.520 m<sup>2</sup>.

Dabei entsteht nach der "Bielefelder Methode" folgender Kompensationsbedarf:

<u>überbaute Biotope:</u>	<u>Fläche</u>	<u>Verr.Wert</u>	<u>Kompens.Bedarf</u>
Acker	21.520 m <sup>2</sup>	0,3	6.456 m <sup>2</sup>
Bedarfserhöhung durch Umwandlung: entfällt			
Bedarfsminderung durch Umwandlung: Acker in Gebüschfluren mit Bäumen	2.200 m <sup>2</sup>	1,5	-3.300 m <sup>2</sup>
kein Bedarf: Acker in Ziergärten/Grünflächen	20.920 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf gesamt	<u>44.640 m<sup>2</sup></u>		<u>3.156 m<sup>2</sup></u>

Bei der Bedarfsminderung durch Umwandlung von Ackerflächen in Gebüschfluren wurde die Differenz der beiden unterschiedlichen Verrechnungswerte ( $1,8 - 0,3 = 1,5$ ) zugrunde gelegt.

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Standort sind zusätzlich zu den bereits in Punkt 5.1 berücksichtigten 2.200 m<sup>2</sup> standortgerechten Rand- und Schutzpflanzungen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

50 Stck. Straßenbäume x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	= 1.000 m <sup>2</sup>
32 Stck. Bäume auf den Grünflächen x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	= 640 m <sup>2</sup>
90 Stck. Bäume auf den Grundstücken x 12,5 m <sup>2</sup> Kronentraufe	= <u>1.125 m<sup>2</sup></u>
Ausgleichsmaßnahmen durch überschirmende Biotope gesamt	= <u>2.765 m<sup>2</sup></u>

Für den einen zu fällenden Baum (Spitz-Ahorn mit Stammdurchmesser 30 cm und Höhe 17 m) wurden drei geplante Straßenbäume abgezogen.

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Differenz von

$$3.156 \text{ m}^2 \text{ Kompensationsbedarf} - 2.765 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsmaßnahmen} = \underline{-391 \text{ m}^2}$$

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

## 5.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch die Stadt Wolgast durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8 a (1 - 4) BNatSchG).

## 5.4 Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahme auszuführen.

Die Aussagen gemäß der Punkte 5.3 und 5.4 wurden unter III. Sonstige Festsetzungen im Text (Teil B) vermerkt.

## 6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Menschen.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Wohnbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten, da die beiden Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen.

Äußere Lärmquellen, die Schutzmaßnahmen erfordern würden, sind nicht auszumachen.

In der Bauphase ist durch die Bauherren jedoch darauf zu achten, daß der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Durch den geplanten Bodenverbrauch wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert.

Hierzu werden im Grünordnungsplan Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Vorsorge- oder Vorranggebieten.

Insbesondere die Festlegungen im Text (Teil B) des B- Planes wie kleinteilige Bebauungsstrukturen, geringe Geschossigkeiten und der Anschluß an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt sollen die Anpassung des Gebietes an die vorhandene Umgebungsbebauung, die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Belange des Naturschutzes gewährleisten.

Als positive Auswirkungen der Planung werden insbesondere folgende Aspekte gewertet:

- Schaffung von Wohnbaukapazitäten entsprechend des konkreten Bedarfs mit Anspruch an landschaftsbezogenes Wohnen
- Belebung der vorhandenen Gewerbe, Dienstleistungen und des Einzelhandels
- Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung kleiner Gewerbe, Gastronomie und kleinen Läden zur Versorgung des Gebietes.

Die Stadt Wolgast beabsichtigt die Erschließung des Gebietes selbst durchzuführen und die Parzellen direkt an die Bauwilligen zu veräußern.

Entsprechend dem derzeitigen Stand der Planung werden für die Vorbereitung, Planung und Erschließung des Gebietes ca. 1,6 Mio DM benötigt. Die erforderlichen Mittel sind in den Haushalt der Stadt einzustellen.



## 7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluß	28.01.1998
Planungsanzeige	25.03.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27.05.1998
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	07.07.1998
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	08/98 - 09/98
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	08/98 - 09/98
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	10/98
Satzungsbeschluß	10/98
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	10/98
Erschließungsplanung	III/98 - IV/98
Bauarbeiten zur Erschließung	1999
Parzellierung und Grundstückserwerb ab	1999
Hochbau	ab 1999

## **8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **8.1 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde und des StaUN ,Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz**

Gemäß Stellungnahme zur Planungsanzeige sind folgende Hinweise zu beachten:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

**Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW -/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestbüAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, einzuholen.**

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

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 136).

### **8.2 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes**

**Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

**Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.**

### 8.3 Hinweise des Geologischen Landesamtes

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M.: 1: 100 000 stehen im Plangebiet sowohl nichtbindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Obere Sande und Obere Sande über Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach der gen. Karte ca. 15 m. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M.: 1 : 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt.

Wolgast, 02.11.1998



Kanehl  
Bürgermeister

