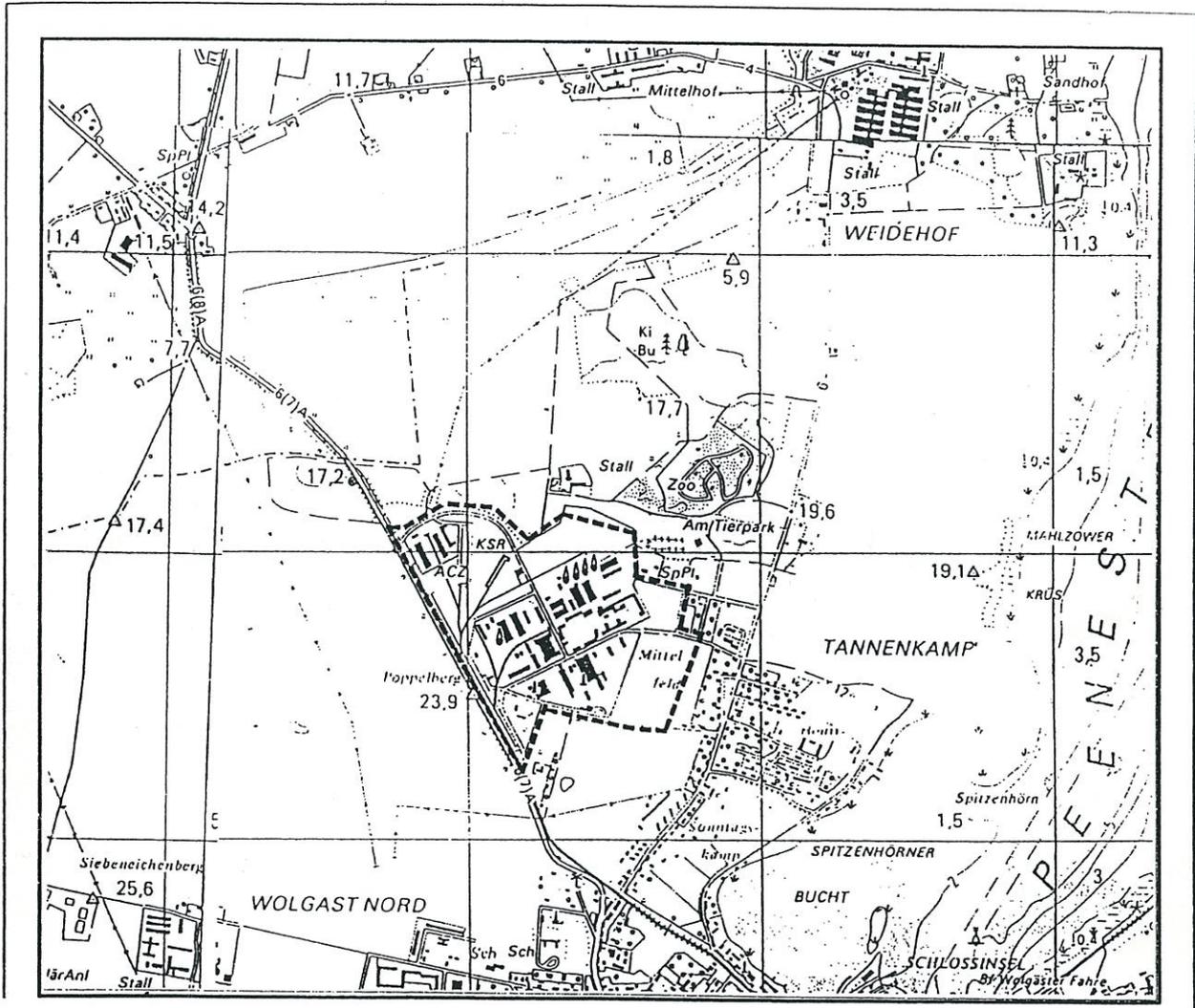


Landkreis Ostvorpommern
Land Mecklenburg-Vorpommern



Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"

Wolgast, 13.03.00
K. K. K.



Gliederung:

1. Allgemeines

2. Lage und Geltungsbereich

3. Bestand

- 3.1 Flächennutzung
- 3.2 vorhandene Erschließung und Infrastruktur
- 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
- 3.4 Zustand von Natur und Landschaft
- 3.5 Immissionsschutz

4. allgemeine Ziele der Planung

5. Planinhalt/Begründung

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 gestalterische Festsetzungen
- 5.3 verkehrliche Erschließung
- 5.4 Ver- und Entsorgung
- 5.5 Grünflächen, Grünordnung und Landschaftspflege
- 5.6 Immissionsschutz
- 5.7 Denkmalpflege

1. Allgemeines

Die Stadt Wolgast ist nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Ostvorpommern des Landes M-V als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eingestuft und ist deshalb prädestinierter Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe

Die überdurchschnittliche Industriedichte von 36 Industriebeschäftigten pro 1000 Einwohner weist Wolgast als regional bedeutenden Wirtschafts- und Industriestandort aus.

Wesentliches Planungsziel des Flächennutzungsplanes ist daher die Sicherung der vorhandenen wirtschaftlichen Funktionen und ihre Weiterentwicklung

Durch Ansiedlung neuer Branchen des be- und verarbeitenden Gewerbes soll die vorhandene wirtschaftliche Basis erweitert, gestärkt und krisenfest gestaltet werden. Es ist zu erwarten, daß durch die zukünftige Einbindung Polens in den EG-Raum und die wachsenden Verflechtungen mit Polen und anderen osteuropäischen Ländern die Bedeutung des Wirtschaftsstandortes Wolgast noch erheblich wachsen wird. Die rechtzeitige Ausweisung und Erschließung ausreichender Industrie- und Gewerbeflächen ist deshalb auch unter diesem Aspekt ein wichtiges Ziel für die städtebauliche Entwicklung. Diesem Ziel soll der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" Rechnung tragen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Es handelt sich um ein bereits seit längerem bebautes Gewerbegebiet, in dem allerdings in den letzten Jahren mehrere Betriebe stillgelegt wurden. Die teilweise großflächigen Grundstücke dieser Betriebe und einige unzureichend erschlossene Randflächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen waren, bedürfen dringend einer planerischen Neuordnung.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist das Plangebiet deshalb besonders wertvoll, weil der Abstand der Flächen im Plangebiet zu den umliegenden Wohngebieten ausreicht, um im nordwestlichen Teil Industriegebiet und im südöstlichen Teil Gewerbegebiet mit nur geringfügiger Beschränkung der zulässigen Lärmpegel ausweisen zu können, ohne Immissionskonflikte befürchten zu müssen.

Zudem ist die Erschließung des Gebietes bereits bis auf wenige Teilbereiche vorhanden und gesichert. Die Haupterschließungsstraßen wurden in den letzten Jahren nach dem aktuellen Stand der Verkehrstechnik ausgebaut.

In den letzten Jahren haben sich im Plangebiet einige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, da mangels entgegenstehender planungsrechtlicher Festsetzungen ein Zulässigkeitsanspruch bestand.

In Anbetracht der besonderen Eignung des Plangebietes als Standort für Betriebe des lt. Rahmenplan förderfähigen Gewerbes sollen im Rahmen der Bauleitplanung überwiegend Flächenreserven hierfür geschaffen werden.

Die Stadt Wolgast hat zur Sicherung der Planung deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt östlich der Greifswalder Straße (L 262) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Es wird im Südwesten durch die L 262 und im Norden durch einen Waldsaum begrenzt, der nach Osten hin in die Grünflächen des Tierparks übergeht.

Im Nordosten schließen an das Plangebiet das Gelände einer Schießsportanlage und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Südosten wird das Plangebiet durch Brachflächen begrenzt, die früher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wurden.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke:

6,1, 6.2, 7.1, 7.2, 8/1, 8/2, 8/3, 9, 10, 11, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/6, 13,7, 14, 15/1, 15/4, 15/6, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/20, 15/21, 15/22, 15/23, 19/1, 19/2, 20, 22, 23, 24,/1, 24/2, 25, 26, 27/1, 27/2, 28 - 37, 38/1, 38/2, 38/3, 39/1, 39/2, 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42 - 45

der Flur 30 , eine ca. 106 qm große Teilfläche des Flurstücks 80 der Flur 14 sowie aus Flur 2 einen 5 m breiten Geländestreifen entlang der Flurgrenze zwischen den Fluren 2 und 30, der die Flurstücke 16/2, 16/3 und die innerhalb dieses Geländestreifens liegenden Teilflächen des Flurstücks 16/4 der Flur 2 umfaßt.

Die Gesamtfläche des Plangebiets ist ca. 50,47 ha groß.

Von dieser Gesamtfläche sind 45,15 ha bereits (in allerdings sehr unterschiedlicher Intensität) bebaut.

3. Bestand

3.1 Flächennutzung

Der größte Teil des Plangebietes wurde bereits zu DDR-Zeiten mit Gewerbebetrieben bebaut (45,15 ha) bzw. von ihnen genutzt, darunter auch Betriebe mit extensiven Lagerflächen wie z.B. der ehemalige VEB Handelstransport und der ehemalige VEB Industriebaukombinat.

Viele dieser Betriebe mußten inzwischen stillgelegt werden und hinterließen ausgedehnte Industrie- und Lagerbrachflächen, die sich insbesondere auf den Nordwestteil des Plangebietes erstrecken.

In der Folgezeit entstanden Nachfolgebetriebe und neue Betriebe, die teilweise dem gewerblichen Sektor zuzuordnen sind (z. B. Stahlbaubetriebe, KFZ-Werkstätten, Schweißtechnik, Fensterbau,) und teilweise zum Dienstleistungssektor gehören (z.B. Handels- und Einzelhandelsbetriebe).

Nach der derzeitigen Nutzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt noch eindeutig als Gewerbegebiet einzustufen.

Ein erheblicher Teil der Flächen - insbesondere entlang der L 262 und im nordwestlichen Teil

des Plangebietes- wird durch die Gleisanlagen, Rampen und Verladeeinrichtungen der Bahnanschlußgleise in Anspruch genommen, die früher zu den einzelnen Betrieben führten. Auch diese Bahnanschlußgleise sind inzwischen stillgelegt und teilweise in einem nicht mehr verwendungsfähigem Zustand.

Im Südosten des Plangebietes befinden sich noch Flächen in einem Umfang von ca.5 ha, die nicht bebaut sind und teilweise brach liegen, teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Die vorhandenen Gebäude (einschließlich der nicht mehr genutzten Gebäude) weisen 1 -3 Vollgeschosse und mit wenigen Ausnahmen flachgeneigte Dächer mit bis zu 25° Dachneigung auf.

3.2 vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet wird von der Greifswalder Straße (L 262) aus über eine Zu- und Abfahrt am Nordrand des Plangebietes erschlossen. Von dieser Zu- und Abfahrt aus führt die Krösliner Str. als Hapterschließungsstraße in südöstlicher Richtung in das Plangebiet.

Diese Hapterschließungsstraße führt zu einem Ringstraßensystem (bestehend aus Krösliner Straße, Freester Weg und Karriner Str.) von dem aus der Hollendorfer Weg als weitere Erschließungsstichstraße nach Osten und eine Fußwegverbindung zur L 262 nach Süden abzweigen.

Die Karriner Straße führt von diesem Straßerring in nordöstlicher Richtung weiter zum Ortsteil Tannenkamp.

Zwischen Hollendorfer Weg und L 262 besteht eine weitere Fußwegverbindung.

Das vorbeschriebene Straßensystem wurde in den letzten Jahren nach heutigen verkehrstechnischen Anforderungen ausgebaut. Der Ausbau der Krösliner Straße, des Freester Weges und der Karriner Straße erfolgte mit 2 Fahrbahnen von insgesamt 6 m Breite und kombiniertem Rad- und Gehweg, wobei der Ausbau der Karriner Straße bis in Höhe der Westgrenze des Flurstücks 28 durchgeführt wurde.

Der Hollendorfer Weg wurde mit einer 3,50 m breiten Fahrbahn, Ausweichbuchten und einseitigem Gehweg ausgebaut.

Die Randflächen im Südosten des Plangebietes (Flurstücke 23 und 28) waren baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, wurden deshalb bisher nicht bebaut und sind mit unbefestigten Verkehrsflächen bisher nur unzureichend erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Für die Straßenentwässerung und Grundstücksentwässerung (bei Bedarf) ist ein Regenrückhaltebecken an der L 262 in Höhe Karriner Straße vorhanden, so daß trotz der begrenzten Kapazität der Hauptregenwassersammler entlang der L 262 ein gesicherter Regenwasserabfluß gewährleistet ist. Das Schmutzwasser wird über die

vorhandene Schmutzwasser-Kanalisation im Zuge der Erschließungsstraßen der zentralen Abwasserbehandlungsanlage am Siebeneichenberg zugeführt.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie wird durch Erdkabel entlang der Erschließungsstraßen sichergestellt. Eine 20 KV-Elektrofreileitung führt durch die Nordostecke des Plangebiets dicht an der Plangebietsgrenze entlang.

Die Gasversorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gasversorgung Vorpommern GmbH mit Erdgas. Eine Erdgas-Hochdruckleitung mit dem Durchmesser DN 200 läuft von Norden her in den nordwestlichen Teil des Plangebiets hinein und führt dann entlang der Krösliner Straße zur L 262 und weiter nach Süden durch das Stadtgebiet. Die Großbäckerei an der Karriner Straße wird durch eine gesonderte Erdgasleitung (Niederdruckleitung) versorgt, die im Zuge des Hollendorfer Wegs in das Plangebiet hineinführt.

Die einzelnen Bereiche des Plangebiets sind mit einer Vielzahl von Stichgleisen und einer Bahnstrecke entlang der L 262 an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Diese Gleisanschlüsse sind jedoch inzwischen stillgelegt und teilweise schadhaft.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet gehört zur Grundmoränen-Landschaft der sogenannten "Wolgaster Insel" zwischen dem Urstromtal der Peene und der Niederung der Ziese. Es liegt auf einer flachen Anhöhe oberhalb der Stadt, deren höchster Punkt 24 m über dem Meeresspiegel liegt. Der Baugrund besteht aus ausgedehnten Lehmplatten mit überlagernden Hochflächen-sanden. Es handelt sich somit durchweg um tragfähigen Baugrund.

Das Plangebiet liegt auf der sehr flachen Kuppe der Anhöhe und fällt somit von dem höchsten Punkt an der L 262 westlich des Regenrückhaltebeckens nach allen Seiten flach ab. Dabei ist allerdings das Gefälle nach Süden hin etwas stärker ausgeprägt. Die Höhendifferenz bis zur Südspitze des Plangebiets an der L 262 beträgt hier 6 m, während die Höhendifferenzen vom höchsten Punkt bis zur östlichen Plangebietsgrenze nur ca. 2 m, bis zur nördlichen Plangebietsgrenze nur ca. 3 m betragen.

Das in sich sehr ebene Gelände verursacht weder für ergänzende Erschließungsmaßnahmen noch für großflächige Bebauungen nennenswerte Probleme.

3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen mit großen versiegelten Flächen, Lagerbrachen und sonstigen Brachflächen -teilweise wechselnd mit sogenannten "Ruderalwiesen (Erläuterung s. grünplanerischer Fachbeitrag im Anhang) - sehr stark geprägt.

Insgesamt weist das Plangebiet nur eine lückenhafte und geringe Begrünung auf. Insbesondere fehlt eine Durchgrünung mit Bäumen und Strauchpflanzungen. Vor allem im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets sind hochstämmige Bäume meist nur vereinzelt, Baumgruppen nur an wenigen Stellen zu finden. Eine Straßenbegleitbegrünung ist in diesen Bereichen nur ansatzweise (auf einer Teilstrecke am Freester Weg) vorhanden.

Lediglich die noch nicht bebauten und unzureichend erschlossenen Randflächen im Südosten (Teilgebiete GE 4 und GE 5) weisen noch etwas größere Bestände an Feldhecken und sonstigen Gehölzen sowie Reste landwirtschaftlicher Nutzungen in Form eines Ackers und einer Pferdeweide auf. Auch diese Randflächen wurden jedoch überwiegend als Lager- und Abstellflächen mitgenutzt und teilversiegelt.

Der größte Teil dieser Randflächen wird deshalb heute von Ruderalwiesen (Erläuterung s. grünplanerischer Fachbeitrag) in Anspruch genommen.

Im einzelnen stellen sich die Teilbereiche des Plangebiets wie folgt dar:

- Gi 1: Dieser Teilbereich gehört zum Grundstück der Getreidewirtschaft und war Umschlagplatz für die mit der Bahn angelieferten und ausgelieferten Produkte. Nordwestlich der Gebäude der Getreidewirtschaft liegt eine ca. 0,5 ha große Betonfläche. Im übrigen besteht die Fläche aus Lagerbrachen mit Ruderalwiesen und -kräutern.
- Gi 2: Das Gelände dient einer Schrotthandelsfirma als Schrottplatz und umfaßt eine stark verdichtete unbewachsene Fläche und eine nicht begrünte Brachfläche.
- Gi 3: Das Gelände umfaßt eine unbegrünte Brachfläche mit einem zweigeschossigen Neubau
- Gi 4: Der Teilbereich umfaßt ausgedehnte Betonflächen im Bereich der inzwischen stillgelegten Gebäude des VEB Handelstransport und des VEB Industriebaukombinat und im Bereich der zugehörigen Kranbahnen. Außerdem sind umfangreiche Lagerbrachen mit Ruderalwiesen und -kräutern entlang der Krösliner Straße und südlich der Kranbahn sowie Brachflächen mit Gehölzaufwuchs zwischen den vorhandenen und stillgelegten Gleisanlagen vorhanden.
- GE 1: Dieser Bereich wird von heute noch bestehenden Gewerbebetrieben genutzt. Im Bereich der Gebäude sind die Flächen fast vollständig versiegelt. Lediglich am Ostrand dieses Teilbereichs und innerhalb des Garagenhofes an der Ecke Krösliner Straße /Karriner Straße befinden sich noch Ruderalwiesen von nennenswertem Umfang. Die Ostecke dieses Teilbereichs wird von einer Feldhecke und einer Birkenreihe eingesäumt.
- GE 2: Dieser Bereich wird von den hier ansässigen Firmen sehr intensiv genutzt. Das Umfeld der älteren Gebäude ist überwiegend mit Betonflächen, das der neueren Gebäude (Einzelhandel) überwiegend mit Verbundpflaster befestigt. Im Südwesten der Flurstücke 39/1 und 39/2 sind kleinere Wiesenflächen vorhanden. Im Bereich der Einzelhandelsflächen auf Flurstück 39/2 wurden entlang des Freester Weges Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume angepflanzt. Die befestigten Flächen wurden hier zudem mit Pflanzbeeten aufgelockert. Auch auf dem Flurstück 42 finden sich entlang des Freester Weges Einzelbäume.

Das Grundstück wird außerdem auf der Nordseite von einer alten Pappelreihe eingefasst.

- GE 3: Dieser Bereich wurde von den im Teilbereich Gi 4 ansässigen Betrieben als Lagerplatz genutzt. Beiderseits der hier vorhandenen und stillgelegten Gleisanlagen liegen kleinere Ruderalwiesenflächen mit Gehölzsprößlingen . An der Erschließungsstraße wurden auf einem Teilstück Gehölze in Form einer versetzt gepflanzten Feldhecke neu angepflanzt.
- GE 4: Dieser Teilbereich wurde von der Stadtwirtschaft als Lagerplatz gewerblich genutzt und wird überwiegend von Ruderalwiesen in Anspruch genommen. Eine kleine Teilfläche am Ostrand dieses Bereiches blieb landwirtschaftlich genutzt und wird heute als Pferdeweide verwendet.
- GE 5: Der westliche Teil des Teilbereichs GE 5 wurde als Lagerplatz für Baustoffe und Bauelemente gewerblich genutzt, die zum Teil dort verblieben sind. Diese Lagerflächen stellen sich heute als Ruderalwiesen mit einzelnen Gehölzgruppen (vorwiegend Holundersträucher) dar. Der nordöstliche Teil wird noch als Acker bewirtschaftet. An der Südgrenze dieses Ackers zieht sich eine verwilderte 1/4-stämmige Kirschbaumreihe entlang, die mit Holundersträuchern durchmischt ist. Im südlichen Teil des Bereichs GE 5 ist entlang des Hollendorfer Weges eine Ruderalwiese entstanden.
- GE 6: Entlang der Karriner Str. ist das Umfeld der vorhandenen Gebäude weitgehend mit Betonflächen versiegelt. Auf den nördlichen, östlichen und südlichen Randflächen dieses Bereichs sind noch vereinzelte Ruderalwiesen vorhanden. An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 34 verläuft eine Feldhecke . In der Gabelung zwischen Karriner Straße und Hollendorfer Weg befindet sich auf diesem Flurstück eine Baumgruppe. Der Hollendorfer Weg an der Südgrenze dieses Teilbereichs wird auf der Südseite von einer Feldhecke begleitet.
- GE 7: Südlich der auf diesem Teilbereich vorhandenen Gebäude liegt eine ausgedehnte, gärtnerisch gestaltete Wiese mit einzelnen Nadelgehölzen. Der südöstlich angrenzende Fußweg entlang der Plangebietsgrenze wird von einer vorhandenen alten Feldhecke begleitet. Entlang des anderen Fußweges, der diesen Teilbereich nach Südwesten begrenzt, und entlang des Hollendorfer Weges verlaufen hohe Böschungen, die teilweise relativ dicht mit Gehölzen bepflanzt sind.

Zwischen dem Teilbereich GE 7 und der L 262 liegt eine Fläche, die beiderseits der vorhandenen Bahngleise einen ausgedehnten Gehölzbestand aufweist und insgesamt gut begrünt ist. Im Nordteil dieser Fläche liegt das Regenrückhaltebecken, an dessen Südwestrand ebenfalls eine Feldhecke verläuft.

Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldsaum aus Mischwaldbeständen mitbeeinflusst, der sich mit ca. 22,5 m hohen Bäumen bis in den Tierpark hineinzieht.

Ebenfalls außerhalb des Plangebiets, aber das Plangebiet beeinflussend, stehen die Alleebäume der Greifswalder Straße. Diese Allee ist nur noch auf der Teilstrecke in Höhe des Plangebiets vorhanden und auch in diesem Bereich bereits sehr lückenhaft.

3.5 Immissionsschutz

Das gesamte Plangebiet liegt gesondert von den anderen Ortsteilen der Stadt Wolgast auf einer flachen Anhöhe. Direkt an das Plangebiet angrenzende lärmempfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene Baugebiet liegt östlich des Plangebietes am Tannenkampweg. Es ist nach der derzeitigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO einzu-stufen. Östlich des Plangebietes liegt außerdem eine kleinere vorhandene Kleingartenanlage.

Immissionskonflikte durch Lärm von den Gewerbebetrieben sind bisher nicht aufgetreten. Der Abstand zwischen den Grenzen der vorhandenen Wohngrundstücke an der Westseite des Tannenkampweges und der Grenze der nächstgelegenen bebauten Gewerbegrundstücke im Teilbereich GE 6 beträgt ca 280 m. Der geringste Abstand zwischen den Grundstücksgrenzen der vorhandenen Kleingärten und den bebauten Gewerbegrundstücken im Plangebiet (östliche Ecke des Teilbereichs GE 1) beträgt ca. 160 m.

Immissionskonflikte durch von Betrieben im Plangebiet verursachte Luftverunreinigungen und Abgase sind bisher ebenfalls nicht bekannt.

Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz angrenzender Gebiete waren auf Grund dieses Sachverhaltes bisher nicht erforderlich.

Die Berechnungen zum Schallimmissionsplan der Stadt Wolgast vom 30. 9. 1998 auf der Basis angenommener flächenbezogener Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet am Poppelberg weisen allerdings nach, daß nachts Schallimmissionskonflikte entstehen könnten. Bei voller Ausnutzung der im Gewerbegebieten nachts zulässigen Lärmemissionen von bis zu 50 dB aus Gewerbebetrieben würden rein rechnerisch im nordwestlichen Bereich des Wohngebietes am Tannenkampweg die in allgemeinen Wohngebieten nachts zulässigen Schallpegel von 40 dB überschritten. Der Bericht zum Schallimmissionsplan weist deshalb darauf hin, daß bei verstärkter Ansiedlung nächtlich aktiver Gewerbebetriebe oder Auswei-tung der Betriebszeiten detailliertere Schallgutachten und ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Die Planung hat diesen Sachverhalt zu berücksichtigen.

4. allgemeine Ziele der Planung

Die Planung dient folgenden Hauptzielen:

1. Die entstandene Industriebranche soll einer städtebaulich geordneten Neuansiedlung von Arbeitsstätten zwecks Schaffung neuer Arbeitsplätze zugeführt werden.
2. Die südöstlichen Randflächen, die sich z.Z. im Außenbereich befinden, sollen zwecks

geordneter gewerblicher Nutzung dem vorhandenen Gewerbegebiet angegliedert und an die vorhandene Erschließung angeschlossen werden.

Da das Plangebiet auf Grund der bereits vorhandenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen sowie auf Grund seiner von Immissionskonflikten bisher weitgehend unbelasteten Lage für Gewerbe- und Industriebetriebe besonders geeignet und besonders wertvoll ist, sollen vorwiegend produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden.

In Anbetracht der zu erwartenden wirtschaftlichen Impulse aus der zunehmenden Integration Polens in den EG-Wirtschaftsraum steht die Planung außerdem unter dem Ziel, möglichst regional und überregional orientierte Wirtschaftsunternehmen neu anzusiedeln bzw. Standortreserven für solche Betriebe zu schaffen.

Eine weitere Neuansiedlung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben im Plangebiet soll dagegen ausgeschlossen werden, weil sie diesen Zielsetzungen nicht entspricht. Solche Einzelhandels- und Handelsbetriebe können -soweit für sie überhaupt noch Bedarf besteht- zur Ergänzung der innerstädtischen Infrastruktur ebensogut oder besser innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage errichtet werden.

Um auch größere Betriebe ansiedeln zu können und den anzusiedelnden Betrieben möglichst großen Spielraum für die betriebliche Planung zu bieten, geht die Planung von dem Leitgedanken aus, möglichst große, zusammenhängende überbaubare Flächen auszuweisen.

Um dieses Ziel nicht zu unterlaufen, richten sich die grünplanerischen Festsetzungen der Planzeichnung in erster Linie auf eine Umgrünung des Plangebietes und eine Begrünung entlang der Erschließungsstraßen aus.

Die Umgrünung des Plangebietes hat gleichzeitig eine bessere Einbindung in die Landschaft und eine optische Abschirmung gegenüber den Wohngebieten im weiteren Umfeld zum Ziel.

Sowohl die Umgrünung des Plangebietes als auch die Begrünung entlang der Erschließungsstraßen sollen im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die für bauliche Eingriffe mit bestandsüberschreitenden Belastungen des Naturhaushaltes bei Neubauvorhaben oder ihnen bauordnungsrechtlich gleichzustellenden Umbauten und Nutzungsänderungen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich werden.

Im übrigen ist es jedoch -zwecks Ausweisung großer zusammenhängender überbaubarer Flächen - Ziel und Absicht des Bebauungsplans, den Gesamtumfang der auf den privaten Grundstücken durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen nur textlich festzulegen (vergl. Ziffer 7.2.2 der textlichen Festsetzungen). Die räumliche Zuordnung der durch diese Festsetzungen vorgeschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen soll bewußt den Betrieben selbst überlassen bleiben, um die betrieblichen Planungen so wenig wie möglich zu behindern. Mit Hilfe dieser Festsetzungen und ihrer Verwirklichung im Rahmen von Neubauvorhaben soll auf Dauer insgesamt auch eine stärkere Durchgrünung der bereits bebauten Teile des Plangebietes erreicht werden.

5. Begründung des Planinhalts

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes, der die größten nicht mehr genutzten Brachflächen und unbebauten Flächenteile umfaßt, weist den größten Abstand zu den Wohngebieten und Kleingartenanlagen im Osten und Süden auf. Er wird deshalb in Übereinstimmung

mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Industriegebiet ausgewiesen. Die Krösliner Str. führt als Haupteerschließungsstraße teilweise durch dieses Industriegebiet und gliedert es in 4 Teilbereiche GI 1 - GI 4 auf. Die Grundflächenzahl für diese Industriegebietsflächen wird in Übereinstimmung mit § 17 Bau NVO auf max. 0,8 festgesetzt. Da die vorhandene Bebauung innerhalb der Gebiete GI 1 - GI 4 bis zu 3 Vollgeschossen aufweist, ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf max. III festgelegt.

Die Landesbauordnung des Landes M-V enthält keine Bestimmungen über die maximale Höhe von Vollgeschossen. Aus landschaftsgestalterischen Gründen sollen die maximalen Gebäudehöhen jedoch deutlich unter der maximal erreichbaren Wuchs- und Wipfelhöhe der vorhandenen Bäume des nördlich angrenzenden Waldsaumes und der neu anzupflanzenden großkronigen Bäume (22,5 - 25 m) bleiben.

Deshalb wird auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Bau NVO zusätzlich die Firsthöhe baulicher Anlagen in den Gebieten GI 1 - GI 4 auf max. 18,5 m festgesetzt.

Um die Ansiedlung auch größerer Betriebe nicht zu behindern, ist nach § 22 Abs. 4 Bau NVO eine abweichende Bauweise festgelegt.

Der südöstliche Teil des Plangebietes, der geringere Abstände zu den umliegenden Wohngebieten und Kleingartenanlagen aufweist und dessen vorhandene Bebauung als Gewerbegebiet einzustufen ist, wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es ist durch die vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen und auf Grund unterschiedlicher Maße der Nutzung in 7 Teilgebiete GE 1 - GE 7 untergliedert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl dieser Teilgebiete liegt in Übereinstimmung mit § 17 Bau NVO bei max. 0,8. In Anpassung an die in den Teilgebieten GE 1, GE 2 und GE 6 vorhandene Bebauung wird für diese Teilgebiete eine zulässige Geschößzahl von max. III festgesetzt. Da das Plangebiet auf einer Kuppe liegt und insbesondere die Bebauung im stärker abfallenden südöstlichen Randbereich besonders stark in Erscheinung tritt, sind mit Rücksicht auf die Fernwirkung vor allem für die tiefer liegende Wohnbebauung im Osten in den Teilgebieten GE 3 - GE 5 und GE 7 nur max. 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Um auch in den Gewerbegebieten die Bebauung niedriger zu halten als die Höhe maximale Höhe vorhandener und neu anzupflanzender großkroniger Bäume, wird zusätzlich die Firsthöhe für die ausgewiesene max. 3-geschossige Bebauung auf max. 18,5 m, für die max. 2-geschossige Bebauung auf max. 15,0 m festgelegt. Die vorhandene Bebauung in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 6 weist vielfach bereits Abmessungen von über 50 m Länge bzw. Tiefe auf. Deshalb ist auch in den Teilgebieten GE 1 - GE 7 abweichende Bauweise festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen bestimmen in Punkt 1.1 auf der Grundlage des § 1 Bau NVO, daß Betriebe des Einzelhandels und Großhandels mit Konsumgütern, des Versandhandels

sowie des Transport- und Lagergewerbes nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Bestimmung bleiben nur Betriebe des Import-Export-Großhandels, weil sie überregional tätig sind und die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt auch überregional stärken und tragen helfen können. Die Gründe für den Zulässigkeitsausschluß der vorgenannten Betriebe wurden bereits in Punkt 4 der Begründung angesprochen.

Die Stadt wird die zu erwartenden Impulse aus den zunehmenden Verflechtungen mit den osteuropäischen Ländern und gleichzeitig ihr Arbeitskräftepotential des produzierenden Sektors nur nutzen können, wenn sie Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes - insbesondere Industriebetriebe -- bereitstellen kann.

Diese Betriebe sind in der Regel von ihren geschäftlichen Aktivitäten her in der Lage, solche überregionalen Verflechtungen zu nutzen und zu intensivieren.

Allerdings müssen die Standorte für diese Betriebe verkehrsgünstig liegen und so beschaffen sein, daß Produktion und Konkurrenzfähigkeit bei den ohnehin schwierigen deutschen Standortbedingungen möglichst wenig mit Kosten aus Emissionsschutzaufgaben belastet werden. Das Plangebiet erfüllt diese Bedingungen in besonderem Maß. Seine Flächen sind deshalb für die weitere Entwicklung der Stadt besonders wertvoll und müssen vor Zulässigkeitsansprüchen für nicht zweckentsprechende Nutzungen geschützt werden.

Neuansiedlungen von Einzelhandels-, Handels-, Transport- und Lagerbetrieben gem. Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen sollen deshalb ausgeschlossen bleiben.

Die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung vorhandener und Bestandsschutz genießender Betriebe nach Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen sollen gem. Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung wird im Einzelfall davon abhängig zu machen sein, ob Erweiterungs- oder Änderungsvorhaben innerhalb der Grenzen der bei Inkrafttreten der Veränderungssperre genutzten Grundstücke bleiben und den Fördergrundsätzen entsprechen.

5.2 gestalterische Festsetzungen

Da es erklärtes Ziel der Planung ist, den Betrieben bei der Betriebsplanung möglichst viel Freiraum zu gewähren und sie so wenig wie möglich mit Auflagen und Festsetzungen zu belasten, wird auf Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper verzichtet.

Dagegen wird eine intensive Grüngestaltung im Rahmen erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen bei Neubauvorhaben angestrebt und festgesetzt.

Eine Ausweisung zu begrünender Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen diesen überbaubaren Flächen und den Erschließungsstraßen würde ebenfalls dem Ziel freizügiger Betriebsplanung zuwiderlaufen. Denn dann könnten große zusammenhängende überbaubare Flächen nicht mehr zur Verfügung gestellt werden und auch die Lage der Grundstückszufahrten müßte dann vorab festgelegt werden.

Grünflächenfestlegungen in Form privater Grünflächen an Erschließungsstraßen weist die Planzeichnung deshalb lediglich im Bereich der gestalterisch besonders zu berücksichtigenden Einfahrt von der L 262 in das Plangebiet (dem auch der Besucherparkplatz zugeordnet ist) und an der Ausfahrt der Karriner Straße aus dem Plangebiet in Höhe der Teilbereiche GE 4 und GE 5 aus.

Da jedoch die Grüngestaltung entlang der Erschließungsstraßen planerisch wichtig ist, werden die vorbeschriebenen Festsetzungen der Planzeichnung durch die textliche Festsetzung unter Punkt 5.1 ergänzt. Nach dieser Festsetzung sind die Zwischenräume zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von mind. 3 m zu begrünen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge genutzt werden und soweit sie nicht durch Hecken eingefriedet sind.

In Übereinstimmung mit § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V und in Verbindung mit Punkt 7.2.2 der textlichen Festsetzungen legt Punkt 5.2 der gestalterischen Festsetzungen außerdem fest, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke bei der Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in dem Maß mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wie es Punkt 7.2.2 der textlichen Festsetzungen vorgibt. Der verbleibende Rest der unbebauten Flächen ist zu begrünen.

Für die mit Neubauvorhaben verbundenen weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt legt der Bebauungsplan auf diese Weise ein bestimmtes Maß an Begrünungsmaßnahmen fest, die auf dem Baugrundstück selbst durchgeführt werden müssen.

Im Rahmen dieser Verpflichtungen ist die Anpflanzung von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung ausgewiesenen und vorgegebenen Standorten nach den weiteren Regelungen des Punktes 5.2 der gestalterischen Festsetzungen vorrangig.

Diese weiteren Regelungen stellen auch klar, daß die Anpflanzungen festgesetzter Einzelbäume und die Anpflanzungen von Hecken im Zuge von Grundstückseinfriedungen auf die insgesamt durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen (in den Teilbereichen GE 4 und GE 5 zu 50%, in den übrigen Teilbereichen zu 100%) anzurechnen sind.

Eine zu starke Beeinträchtigung des Straßenbildes und der Begrünung entlang der Erschließungsstraßen durch Werbeanlagen soll verhindert werden. Deshalb sehen die gestalterischen Festsetzungen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung oder in Form von Sammelhinweisschildern vor. (Punkt 5.3 der gestalterischen Festsetzungen)

5.3 verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 262 (Greifswalder Straße) und eine Zu- und Abfahrt von der L 262 am Nordrand des Plangebietes erschlossen. Das Straßenerschließungssystem wurde in den letzten Jahren nach dem heutigen Stand der Technik ausgebaut (S. Punkt 3.2 der Begründung) und wird durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) wie folgt ergänzt.

- Am Ende des Hollendorfer Weges ist eine private Verkehrsfläche für einen LKW-Wendeplatz ausgewiesen. Von diesem Wendeplatz bis zur Karriner Straße ist am Westrand des Teilgebietes GE 5 die Trasse eines Privatweges mit 6 m Breite festgesetzt. Dieser Privatweg und der Wendeplatz sollen die weitere Erschließung sicherstellen für den Fall, daß hier kleinere Betriebe ansässig werden, die die Aufteilung in mehrere kleine Grundstücke erforderlich machen. Der weitere Ausbau bleibt in diesem Fall den anzusiedelnden Betrieben überlassen. Für den Wendeplatz und den Privatweg ist zur Absicherung dieser Planungsabsicht die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Da die Privatstraßen somit nur durch Anliegerverkehr sowie Ver- und Entsorgungsfahr-

zeuge befahren werden, ist die zu erwartende Verkehrsbelastung sehr gering. Die Planung geht daher davon aus, daß diese Privatstraße als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden kann. Die vorgesehene Breite von 6 m läßt in jedem Fall Begegnungsverkehr auch von Lastkraftwagen auf einer derartigen Mischverkehrsfläche zu.

- Aus den vorgenannten Gründen sind auch die Trassen von zwei weiteren Privatwegen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden, am südöstlichen Rand des Teilgebietes GI 1 und (vom Freester Weg nach Nordwesten führend) im Teilgebiet GI 4 ausgewiesen. Auch diese Trassen sind für einen Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer reite von 6 m und einem Wendeplatz geplant.
- Die Karriner Straße soll in ausgebauter Form außerhalb des Plangebietes bis zum Tannenkampweg weiterführen. Der Bebauungsplan sieht deshalb innerhalb des Plangebietes den Ausbau (gem. Straßenprofil-Festlegung A-A) bis zur Plangebietsgrenze vor.
- Der Gehweg westlich des Teilgebietes GE 7 zwischen Karriner Straße und L 262 soll als kombinierter Geh- und Radweg erhalten bleiben und ist bereits nach modernem Standard ausgebaut. Er ist deshalb als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nach dem Ausbau dieses kombinierten Geh- und Radweges ist der bisher ebenfalls von der Allgemeinheit als Gehweg genutzte private Weg östlich des Teilgebietes GE 7 (zwischen L 262 und Hollendorfer Weg) nur noch von untergeordneter Bedeutung. Da er in sehr schlechtem Zustand ist, soll er zukünftig der öffentlichen Nutzung als Gehweg entzogen werden. Dem Eigentümer des Weges sowie den vorhandenen und neu anzusiedelnden Betrieben im Teilbereich G 7 soll aber die Möglichkeit bleiben, diesen Weg wie auch bisher schon als private Verkehrsfläche zur Erschließung zu nutzen und auszubauen. Er wird deshalb in der Planzeichnung als Privatweg ausgewiesen.

- An der Krösliner Straße im Einfahrtsbereich zum Plangebiet wird für Besucher ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der Platz für den Ausbau von bis zu 70 Stellplätzen bietet. Der Bedarf hängt wie in allen Gewerbe- und Industriegebieten in erster Linie vom zukünftigen Anteil an Büronutzungen innerhalb der Unternehmen und der je nach Automatisierungsgrad stark differierenden Anzahl von Beschäftigten insgesamt ab. Für die derzeit ansässigen Betriebe errechnet sich nach den Richtzahlentabellen ein Bedarf von annähernd 35 Stellplätzen. In Anbetracht der großen Flächenreserven in den Teilgebieten GI 1 und GI 4 muß jedoch mit einer Verdoppelung des Stellplatzbedarfs gerechnet werden. Der Parkplatz soll deshalb schrittweise in Anpassung an die Bedarfsentwicklung ausgebaut werden.

Es ist vorgesehen, über diesen Parkplatz im Bedarfsfall auch eine Zufahrt zu den dahinterliegenden Flächen des Teilgebiets GI 4 zuzulassen. Deshalb ist hier eine zusätzliche Zufahrt in der Planzeichnung festgesetzt.

Von der Krösliner Straße zweigen am Nordwestrand des Plangebietes zwei vorhandene,

unbefestigte Privatwege ab, für die keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorgesehen sind.

Die vorhandenen, bereits stillgelegten Gleisanlagen im Plangebiet sollen in absehbarer Zukunft abgebaut werden. Sie sind in der Planzeichenerklärung der Planzeichnung deshalb als zukünftig entfallende Gleisanlagen gekennzeichnet. Die erheblichen Kosten einer Instandsetzung stünden in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem zukünftig zu erwartenden Nutzen, nachdem sich der Güterverkehr fast ausnahmslos auf den LKW-Container-Verkehr verlagert hat.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind bereits mit Wasser, Erdgas, Elektroenergie, Fernmeldeeinrichtungen und Abwasserentsorgungsanlagen (im Trennsystem) hinreichend versorgt bzw. entsorgt. Die Kapazität der vorhandenen Leitungsnetze reicht aus, auch die bisher nicht bebauten Teilbereiche zu versorgen und zu entsorgen. Die vorhandenen Leitungen müssen insoweit im wesentlichen nur verlängert werden.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen gefaßt und über den bereits bestehenden Hauptkanal zur zentralen Abwasserbehandlungsanlage am Siebeneichenberg geführt.

Regenwasser:

Das Regenwasser soll zwecks Wahrung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts soweit wie möglich örtlich versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Dies kann allerdings naturgemäß nur für Regenwasser gelten, das nicht durch Kontakt mit Flächenverunreinigungen und Stoffen grundwasserschädlich kontaminiert oder verunreinigt ist.

Die textlichen Festsetzungen bestimmen daher, daß nur das Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser von solchen Flächen auf den privaten Grundstücken örtlich zu versickern ist, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Grundwasserschädlich verunreinigtes oder kontaminiertes Regenwasser muß nach ausreichender Vorbehandlung auf den Betriebsgrundstücken durch Regenwasserleitungen gefaßt und in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet werden.

Löschwasser

Der Querschnitt der Wasserversorgungsleitungen reicht aus, die Frischwasserversorgung des Plangebietes sicherzustellen. Die Leitungskapazität reicht jedoch überwiegend nicht aus, um im Brandfall darüber hinaus auch den jeweils kurzfristig hohen Löschwasserbedarf im erforderlichen Umfang zu decken. Es wird deshalb notwendig werden, zusätzliche Löschwasserreservoirs (z.B. in Form von Löschteichen oder unterirdischen Zisternen) anzulegen.

Für die noch zu erschließenden Teilgebiete GE 4 und GE 5 wird die vorhandene Löschwasserversorgung in Absprache mit der Feuerwehr im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ergänzt. Sie wird vor Beginn der Baumaßnahmen u.a. der Feuerwehr zur Stellungnahme vorgelegt.

In den bereits erschlossenen und bebauten übrigen Teilbereichen sind bei nicht ausreichender Löschwasserversorgung im Rahmen von Neubauvorhaben ergänzende Einrichtungen für die Löschwasserversorgung auf den privaten Grundstücken in Absprache mit der Feuerwehr herzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde deshalb in den Text-Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gas, Elektroenergie, Telekommunikation

Die notwendige Verlegung ergänzender Leitungen und Einrichtungen wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen der e-dis Energie Nord AG, der Gasversorgung Vorpommern GmbH, der Deutschen Telekom und ggf. zusätzlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt und eingeplant. Um eine möglichst enge Koordinierung zwischen den Erschließungsmaßnahmen und den Maßnahmen für die Verlegung von Versorgungsleitungen zu erreichen, soll der Beginn der Erschließungsmaßnahmen den Versorgungsunternehmen vorher angezeigt werden.

Die von Norden her in das Plangebiet führende Erdgas-Hochdruckleitung verläuft teilweise durch die überbaubare Fläche des Teilbereiches GI 1 und würde die Bebauungsmöglichkeiten erheblich beeinträchtigen. Deshalb ist eine Alternativtrasse für diesen Teil der Leitung innerhalb der 30 m-Schutzabstandsfläche entlang des Waldrandes ausgewiesen. Auf diese Alternativtrasse kann der zukünftige Eigentümer und Nutzer der Grundstücksfläche die Hochdruckleitung umverlegen, falls er dies wünscht und die Kosten übernimmt. Solange die Umverlegung nicht erfolgt ist, müssen bauliche Anlagen von der Gashochdruckleitung innerhalb der überbaubaren Fläche beiderseits einen Abstand von 10 m einhalten. Darauf wird in den Hinweisen im Anschluß an die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Im Plangebiet sind unterirdische 0,4- und 20 KV-Kabel verlegt, die größtenteils entlang der Erschließungsstraßen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen verlaufen. Die genaue Lage ist nicht bekannt, so daß bei Erd- und Tiefbauarbeiten auf straßenbegrenzenden privaten Grundstücksflächen sowohl außerhalb als auch im Randbereich innerhalb der überbaubaren Flächen Vorsicht geboten ist.

Nach den vorliegenden Informationen durchqueren unterirdische 20 KV-Kabel an zwei Stellen im Plangebiet festgesetzte überbaubare Flächen, nämlich im Bereich des Flurstücks 15/15 und im nördlichen Eckbereich des Flurstücks 36 der Flur 30. Diese beiden 20 KV-Kabelstrecken sind deshalb in der Planzeichnung dargestellt und als abgängig gekennzeichnet.

Die Eigentümer der Flurstücke können im Bedarfsfall eine Umverlegung dieser Kabelstrecken unter der Voraussetzung verlangen, daß sie die Kosten für diese Umverlegung übernehmen. Der genaue Verlauf der Kabel ist allerdings auch für diese beiden Kabelstrecke nicht bekannt.

Abfallbeseitigung/Altlasten

Die Abfallentsorgung für hausmüllähnlichen Gewerbemüll erfolgt durch den Kreis Ostvorpommern. Diese Abfälle werden auf der Deponie in Neppermin entsorgt.

Für nicht hausmüllähnliche gewerbliche Abfälle sind die abfallverursachenden Gewerbe- und Industriebetriebe selbst beseitigungspflichtig.

Im Bereich des Teilgebietes Gi 4 liegen Flächen des ehemaligen ACZ Wolgast, für die ein Verdacht auf Altlasten bestand. Sie wurden von der URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald im Auftrag der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH untersucht. Der Untersuchungsbericht vom 3.11.1998 führt zu dem Ergebnis, daß auf diesen Flächen oberflächennahe Bodenverunreinigungen vorliegen, die im Bereich der ehemaligen Tankstelle als Mineralölverunreinigungen (MKW-Konzentrationen bis 9350 mg/kg TS Boden) nachgewiesen wurden und die sowohl lateral als auch vertikal schnell abnehmen. Die betroffene Fläche beträgt ca. 50 qm. Die Menge des kontaminierten Bodens wird auf ca. 90 t geschätzt.

Darüber hinaus wurden im Bereich der Freilagerflächen und des ehemaligen Umschlagplatzes entlang des Anschlußgleises in den Bodenbereichen zum Teil hohe Nährstoffgehalte –z.B. Sulfat bis 1457 mg/l im Eluat– nachgewiesen. Weitere Schadstoffe, die aus der Lagerung und dem Umgang mit u.a. Pflanzenschutzmitteln herrühren, wurden in den Konzentrationen weit unterhalb von üblichen Richt- und Grenzwerten nachgewiesen.

Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit und/oder die öffentliche Ordnung und Sicherheit besteht nicht. Der Standort kann deshalb aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Er verbleibt jedoch im Altlastenkataster des Landkreises Ostvorpommern, da bei möglichen Rückbaumaßnahmen der Tankstelle oder von Tief- und Erdbauarbeiten in diesem Bereich der anfallende Boden gem. TR-LAGA dem Zuordnungswert größer Z 2 einzustufen ist.

Unter der Voraussetzung einer weiteren gewerblichen Nutzung des Standortes ist eine Entfernung des düngemittelhaltigen Oberbodens im Bereich der ehemaligen Freilagerflächen und des Umschlagplatzes aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Konkrete Absprachen sind jedoch im Einzelfall mit den zuständigen Behörden zu treffen. Im Fall einer Bebauung dieser Flächen ist auf die Betonaggressivität von Sickerwasser hinzuweisen.

Der ölkontaminierte Boden der ehemaligen Tankstelle kann und soll im Fall einer gewerblichen Nutzung einer –von Sachverständigen begleiteten– Ausbaumaßnahme und anschließender mikrobieller Dekontamination unterzogen werden. Diese mikrobielle Dekontamination ist ausschließlich in einer für diese Abfallart zugelassenen Entsorgungsanlage unter Beachtung der Annahmegrenzwerte dieser Anlage vorzunehmen.

Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, da sie im Altlastenkataster verbleiben und daher im Bebauungsplan auszuweisen sind.

Der Altlastenverdacht für die Flurstücke 40/1 und 41/1 der Flur 30 hat sich in zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt.

Für Flurstück 24 der Flur 30 werden im Bereich eines ehemaligen Öllagers bei geplanten Baumaßnahmen vorherige Bodenuntersuchungen seitens der unteren Abfallbehörde für erforderlich erachtet.

5.5 Grünflächen, Grünordnung und Landschaftspflege

Für die noch nicht bebauten Teilbereiche GE 4 und GE 5 des Plangebietes ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft herbeizuführen.

Auf Grund des relativ geringen Flächenanteils dieser Bereiche an der Gesamtfläche des Plangebietes in Höhe von ca. 10 % (ca. 5 ha von 50,47 ha) werden die grünordnerischen Planinhalte in Form eines grünordnerischen Fachbeitrages erarbeitet, der der Begründung als Anlage beigelegt ist. Die Ergebnisse dieses grünordnerischen Fachbeitrages sind in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Zu den Einzelheiten wird auf den Fachbeitrag verwiesen. Nur die Hauptergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

Für die bereits bebauten bzw. durch Betriebsstillegungen nicht mehr genutzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist eine Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Bestandsschutzes nicht vorgeschrieben. Für den Fall, daß innerhalb dieser Flächen im Rahmen von Neubauvorhaben, Umbauten oder Nutzungsänderungen zusätzliche Eingriffe erfolgen und ausgeglichen werden müssen, kommen jedoch die Festlegungen der Punkte 5.1, 5.2 und 7.2.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der Planzeichnung bezüglich der Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken ebenfalls zum Tragen.

Weder im Bereich der noch nicht bebauten Flächen in GE 4 und GE 5 noch im übrigen Plangebiet wurden bei einer Untersuchung in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Gernot Hübner, Greifswald, Biotope nach § 20 c Bat SchG festgestellt.

Ebensowenig waren Naturdenkmale oder Rote-Liste-Arten aufzufinden.

Die Eingriffsflächen besitzen also von den vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften her keine herausragende Bedeutung. Auch im übergeordneten Zusammenhang betrachtet ist die Bedeutung der Eingriffsflächen nicht allzu hoch einzuschätzen, da durch die intensive Nutzung der Umgebung eine erhebliche Vorbelastung festzustellen ist.

Gleichwohl haben die auf den Eingriffsflächen im Lauf der Zeit entstandenen Ruderalfluren, Brachen und Gehölzgruppen in sich einen nicht unbeträchtlichen ökologischen Wert (s.S. 5 des Fachbeitrags), der entsprechende, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten baulichen Eingriffe erforderlich macht.

Dieser ökologische Wert wurde ebenso wie die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe des Punktbewertungssystems der Ausgleichsabgabeverordnung (AAV) des Landes Hessen berechnet, die in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde als Grundlage für die Bilanzierung verwendet wurde.

Ein vollständiger Ausgleich auf den Eingriffsflächen selbst ist nicht möglich, da sonst die Bauflächen so gering blieben, daß das Hauptziel der Planung –die Bereitstellung von ausreichend großen gewerblichen Bauflächen- nicht erreicht würde. Daher legt der grünplanerische Fachbeitrag fest, daß nur ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich durchgeführt wird. Die übrigen vorgesehenen Maßnahmen erstrecken sich auf Flächen außerhalb des Eingriffsbereichs, die z.T. sogar außerhalb des Plangebietes, aber in engem Zusammenhang mit ihm liegen.

Innerhalb des Eingriffsbereichs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zunächst wird für die vorhandenen Gehölze in den Teilbereichen GE 1 und GE 4 entlang der Grenze zwischen diesen Teilbereichen ein Erhaltungsgebot in Punkt 7.1.1 festgesetzt. Die nachfolgenden Punkte 7.1.2 und 7.1.3 legen Einzelheiten zum Schutz und zur Erhaltung sowie zur Pflege der zu erhaltenden Gehölze fest, um Schädigungen so weit wie möglich vorzubeugen.

Nachdrücklich ist darauf hinzuweisen, daß über diese Erhaltungsgebote hinaus die Eingriffs- und Schädigungsverbote des Landesnaturschutzgesetzes M-V zu beachten sind. Geplante Eingriffe in den Grünbestand sind dem zuständigen Ordnungsamt

anzuzeigen und dessen Auflagen für Schutz-, Pflege- und Ersatzbepflanzungsmaßnahmen zu erfüllen. Der Bebauungsplan überläßt deshalb in Anbetracht der weitgehenden Sanierungs- und Umgestaltungserfordernisse des Geländes (in Folge der vielen Einschnitte, Böschungen und Rampen durch Gleisanlagen) die Erhaltung oder Nichterhaltung sonstiger vorhandener Einzelgehölze und die Festlegung von Ersatzbepflanzungen im Fall der Nichterhaltung bewußt der Abwägung im Einzelfall.

In Punkt 7.1.3 ist außerdem festgelegt, daß nicht nur für zu erhaltende, sondern auch für anzupflanzende Bäume und Sträucher bei deren Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen sind. Auf diese Weise soll die dauerhafte Erhaltung auch von Neuanpflanzungen gesichert werden. Es liegt im Interesse und es ist Sache der ausgleichspflichtigen Bauherren, durch entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen kostspieligen Ersatzbepflanzungen vorzubeugen.

- Die vorhandenen Gehölze an der Grenze zwischen den Teilbereichen GE 1 und GE 4 sollen durch zusätzlich vorgesehene Anpflanzungen zu einer Baumhecke ergänzt bzw. in eine großflächige Aufforstung mit gehölzunterpflanzten Bäumen im nordwestlichen Teil des Flurstücks 23 integriert werden.
Die Erschließung dieses Teils des Flurstücks 23 wäre von der Karriner Straße aus nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Eine Erschließung von der Zufahrt zur Schießsportanlage aus (Wegeparzelle 22) würde dagegen zu erheblichen Störungen für die Schießsportanlage und den benachbarten Reitplatz führen.

Die Planung strebt eine Grünabschirmung dieser Freizeiteinrichtungen an, um ihnen eine ungestörte Weiterentwicklung zu ermöglichen.

- Die Teilbereiche GE 4 und GE 5 (und zusätzlich der Südostrand des Teilbereichs GE 1) sollen insgesamt durch großflächige Baumhecken mit Unterpflanzungen eingefast werden. Diese Baumhecken dienen der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Da das Plangebiet auf einer Kuppe liegt, sind diese Baumhecken in Zukunft weiterhin sichtbare und prägende Landschaftsbestandteile, die gleichzeitig die Bebauung des Plangebietes vor allem gegenüber den tieferliegenden Wohngebieten optisch abschirmen können. Gleichzeitig nehmen sie positiven Einfluß auf Naturhaushalt, Kleinklima und Fauna auch größerer angrenzender Flächen außerhalb des Plangebiets, der allerdings später bei Ausweitung der Wohnbebauung am Tannenkamp wieder eingeschränkt wird.
- Die anzupflanzenden Baumhecken sollen gemäß Punkt 7.2.3 der textlichen Festsetzungen aus 3 gegeneinander versetzten Baumreihen mit einer Vor- bzw. Unterpflanzung aus kleinen Bäumen und Sträuchern bestehen. Auf diese Weise soll eine möglichst dichte Begrünung erreicht werden, die nicht nur der optischen Abschirmung dient, sondern auch Vögeln und Kleinsäugetieren einen angemessenen Lebensraum bieten kann. Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre ökologischen und gestalterischen Funktionen übernehmen können, wird in Punkt 7.2.4 eine Mindest-Pflanzqualität festgelegt.
- Entlang der Karriner Straße werden im Bereich der Teilgebiete GE 4 und GE 5 die Zwischenräume zwischen der Straße und den überbaubaren Flächen als Grünflächen mit Standorten für anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt. Je eine Zufahrt zu den angrenzenden Baugrundstücken soll innerhalb dieser Grünflächen zulässig bleiben.

In Punkt 7.2.1 der textlichen Festsetzungen ist deshalb festgelegt, daß die Anpflanzung der Einzelbäume mit Rücksicht auf eine zulässige Grundstückszufahrt variabel vorgenommen werden kann. Die Einzelbäume sollen mit Sträuchern und Stauden unterpflanzt werden, um eine intensive Begrünung entlang der Ausfahrt aus dem Plangebiet (in Richtung Tannenkamp) zu erreichen.

- Zusätzlich soll auf den nicht bebauten Teilflächen innerhalb der überbaubaren Flächen ebenfalls eine Begrünung erfolgen. Punkt 7.2.2 der textlichen Festsetzungen schreibt deshalb vor, daß bei Flächenversiegelungen durch Neubauvorhaben pro 200 qm versiegelter Fläche 30 qm Gehölzpflanzungen und ein großkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen sind. Die Standortwahl für diese Bepflanzungen bleibt –wie in Punkt 5.2 der Begründung ausgeführt – den Betrieben überlassen, um die betrieblichen Planungen möglichst wenig zu behindern.
- Diese Bepflanzungsverpflichtung gilt für alle Teilbereiche des Plangebietes. Um die Belastungen durch diese Bepflanzungsverpflichtung möglichst gering zu halten, wird in Punkt 7.2.2 jedoch gleichzeitig festgelegt, daß in den Eingriffsbereichen GE 4 und GE 5 diese Verpflichtung zu max. 50% durch Anpflanzungen abgegolten werden kann, die in den durch die Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen vorgenommen werden .
- Mit dieser Regelung ergibt sich aus den Berechnungen des grünordnerischen Fachbeitrags eine innerhalb der überbaubaren Flächen der Teilbereiche GE 4 und GE 5 zu bepflanzende Gesamtfläche von ca. 2.650 qm.
In den übrigen bereits bebauten Teilbereichen können wegen des bestehenden Bestandsschutzes Anpflanzungen nur bei zusätzlichen Neubauvorhaben gefordert werden.
(S. § 8, Abs. 1 LbauO).
- Die Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen soll aus gestalterischen und ökologischen Gründen jedoch möglichst kurzfristig realisiert werden. Deshalb legt Punkt 7.2.2 für die übrigen Bereiche GEI – GI 4, GE 1 – GE 3 und GE 7 fest, daß die vorbeschriebenen Bepflanzungsverpflichtungen durch Anpflanzungen auf den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen) bis zu 100% abgegolten werden können. Soweit nach Erfüllung der Bepflanzungsverpflichtungen noch unbebaute Grundstücksflächen verbleiben, sind sie nach den Regelungen des Punktes 7.2.2 gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.

Mit den vorbeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen in den Eingriffsbereichen GE 4 und GE 5 kann ein Ausgleich jedoch nur zu 58,3% erreicht werden (682.985 Biotopwertpunkte von 1.171.270 erforderlichen Punkten gem. Auflistungen der Seiten 8 und 9 im grünordnerischen Fachbeitrag). Deshalb sieht der grünordnerische Fachbeitrag auf Flächen außerhalb des Eingriffsbereiches folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen vor:

- Innerhalb der Wegeparzelle des Hollendorfer Weges (Flurstücke 31 und 32) sollen 18 Einzelbäume ergänzend zu der vorhandenen Feldhecke gepflanzt werden, die die Grünabschirmung des Baugebietes und die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

entlang der südlichen Plangebietsgrenze bewirken sollen. Die Baumpflanzungen bewirken gleichzeitig bei der Bilanzierung eine Aufwertung der vorhandenen Hecke.

- Entlang der Krösliner Straße ist als Begrünung vor dem begleitenden Waldsaum auf ca. 500 qm Flächen, die einen Abstand von mehr als 4 m von der entlang der Straße verlaufenden Gashochdruckleitung einhalten, die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen. Die übrigen Flächen vor dem Waldsaum sollen mit naturnaher Grünlandeinsaat als straßenbegleitende, extensive Kräuterwiese angelegt werden. Die Strauchpflanzungen bewirken gleichzeitig eine bessere Gestaltung und Schließung des Waldrandes, die auch der Sicherung gegen Waldbrandgefahr dient.

- Entlang der Landstraße L 262 wird die Anpflanzung von Alleebäumen in Ergänzung und Fortsetzung des vorhandenen, aber lückenhaften Bestandes festgesetzt. Die Alle entlang der L 262 liegt zwar nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wegen ihres engen räumlichen Zusammenhangs mit diesem wären Ergänzungsbepflanzungen jedoch als Ausgleichsmaßnahme zu werten.

Die auf der Kuppe des Poppelberges weithin sichtbare Alle entlang der L 262 bereichert das gesamte Landschaftsbild des Wolgaster Raumes. Darauf wird bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan hingewiesen, der seinerseits mehrfach Bezug nimmt auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern. Ausgleichsmaßnahmen zur Ergänzung dieser Allee haben wegen ihrer weiträumigen Wirkung deshalb einen besonders hohen Biotopwert.

- Im Bereich der Gleisanlagen entlang der L 262 am Westrand des Plangebietes sollen ebenfalls Ergänzungspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Unter Einbeziehung der dort bereits bestehenden, sukzessiv entstandenen Feldgehölze soll mit diesen ergänzenden Bepflanzungen ein z.T. bis zu 40 m breiter Feldgehölzstreifen entstehen, der zusammen mit der vorgelagerten Allee ebenfalls eine hohe Wirkung für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und für den Naturhaushalt besitzt. Dieser Feldgehölzstreifen liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes, erstreckt sich teilweise aber auch auf die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bis zur Oberkante der Straßenböschung.

Diese Feldgehölzpflanzungen wirken zusammen mit den Alleebaumbepflanzungen als prägende und gliedernde Landschaftsbestandteile der Großlandschaft des Wolgaster Raumes und begrenzen kulissenartig die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen südwestlich der L 262. Sie bewirken außerdem Verbesserungen des Wind- und Erosionsschutzes, des Kleinklimas und des Naturhaushaltes dieser Flächen und führen damit auch zu einer Aufwertung dieses Bereiches.

- Der obere Teil der Böschung des Regenrückhaltebeckens soll mit Ufergehölzen bepflanzt werden, um dieser Anlage ein naturnäheres Erscheinungsbild zu geben. Diese Bepflanzungsmaßnahme rundet die Gesamtanpflanzung des großflächigen Feldgehölzes entlang der L 262 ab.

Für alle vorgesehenen Anpflanzungen legt Punkt 7.2.4 Pflanzlisten einheimischer Gehölze fest, untergliedert nach Anpflanzungen für Einzelbäume, Bäumen und Sträuchern als Feldgehölz sowie Bäumen und Sträuchern als Ufergehölz. Um eine kurzfristige gestalterische

und ökologische Funktionsfähigkeit sicherzustellen, wird gleichzeitig jeweils die Qualität des Pflanzmaterials festgesetzt.

In den Punkten 7.4.1 und 7.4.2 ist jeweils die erste auf den Abschluß der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode als Zeitraum für die Ausgleichspflanzungen festgelegt. Unter Abschluß der Baumaßnahme ist der Abschluß der Hochbauarbeiten zu verstehen.

Ein solcher Abschluß ist mit erfolgter bauaufsichtlicher End- bzw. Gebrauchsabnahme oder falls diese nicht erfolgt- mit der ersten tatsächlichen Ingebrauchnahme neu errichteter baulicher Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück gegeben. Für jedes private Grundstück sind somit die Anpflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die baulichen Eingriffe anteilig in der ersten Pflanzperiode (Herbst und Frühjahr) nach dem Abschluß der Hochbaumaßnahmen auf diesem Grundstück durchzuführen.

Der grünordnerische Fachbeitrag bewertet die festgesetzten vorbeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen mit Biotopwertpunkten pro qm auf der Grundlage der vorgenannten Ausgleichsabgaben-Verordnung (AAV) mittels einer Grundbewertung für die ausgleichenden örtlichen Wirkungen für den Eingriffsbereich und mittels einer Zusatzbewertung für die ausgleichenden und positiven Auswirkungen für Flächen außerhalb des Plangebietes und für die Großlandschaft des Wolgaster Raumes.

Der damit berechnete Gesamtbiotopwert für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegt bei 1.183.390 Punkten und ist somit höher als der auszugleichende Gesamtwert der baulichen Eingriffe in Höhe von 1.171.270 Punkten (vergleiche Berechnungen auf Seiten 8 und 9 des grünordnerischen Fachbeitrags).

Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung weist also nach, daß mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich für die vorgesehenen baulichen Eingriffe erreicht wird.

5.6 Immissionsschutz

Der Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Westseite des Tannenkampweges und der Grenze der überbaubaren Fläche des Teilbereichs GE 5 beträgt zwischen 200 und 270 m. Der Abstand zwischen der Grenze der überbaubaren Fläche des Teilbereichs GE 4 und dem nächstgelegenen Kleingarten beträgt ca. 125 m.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Wolgast vom 30. 9. 1998 weist nach, daß sich der im Gewerbegebiet zulässige Lärmpegel unter den diesem Plan zugrundegelegten Annahmen und den gegebenen örtlichen Verhältnissen in 125 m Entfernung vom Teilbereich 4 bereits um etwa mehr als 5 dB(A) mindert. Eine Verminderung des Lärmpegels um weitere 5 dB (A) ergibt sich (vermutlich auf Grund der topographischen Verhältnisse) aber erst in ca. 300 bis 350 m Entfernung von den Teilbereichen GE 4 und GE 5.

Somit wäre damit zu rechnen, daß bei Ausschöpfung der in Gewerbegebieten zulässigen Lärmpegel von max. 65 dB (A) tagsüber und max. 50 dB (A) nachts in dem Kleingartengebiet tagsüber eine Schallbelastung von fast 60 dB (A) und nachts eine Schallbelastung von ca. 45 dB (A) auftreten würde.

Im Wohngebiet am Tannenkamp wäre mit Schallbelastungen von noch über 55 dB (A) tagsüber und noch über 40 dB(A) nachts zu rechnen.

Bis auf den Nachtschallpegel für die Kleingärten (zulässig max. 55 dB (A) liegen diese zu er-

wartenden Schallbelastungen über den nach DIN 18005 zulässigen Werten von max. 55 dB (A) für Kleingärten und allgemeine Wohngebiete tagsüber sowie von max. 40 dB (A) für allgemeine Wohngebiete nachts.

Der Bericht zum Schallimmissionsplan weist zwar auch darauf hin, daß die berechneten Schallpegelwerte auf Grund der angenommenen schlechtestmöglichen Verhältnisse weit über den tatsächlichen Schallpegeln liegen können. Aber andererseits ist in Zukunft noch ein begrenzte Ausweitung des Wohngebietes am Tannenkanmp geplant . Spätestens dann würde eine akute Konfliktsituation entstehen.

Unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen werden deshalb verminderte Schallpegel für die Teilbereiche GE 4 und GE 5 von max. 60 dB (A) tagsüber und max. 45 dB (A) nachts festgelegt.

Der geringste Abstand zwischen der überbaubaren Fläche des Industriegebietes im Teilbereich GI 1 und der Wohnbebauung am Tannenkanmpweg beträgt 500 m. Der Abstand zum nächstgelegenen Kleingarten liegt bei etwas über 300 m. Nach dem Rund-erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW (Abstandserlaß) vom 21.3.1990 und den darin enthaltenen Abstandsregelungen (die auch im Land M-V gelten) sind bei diesen vorbeschriebenen Abständen bereits Industrie-triebe mit erheblichen Lärmemissionen zulässig.

Da die DIN 18005 keine Orientierungswerte für Industriebetriebe enthält, müßten Grenzwerte für Lärmemissionen aus den Teilbereichen GI 1 – GI 4 auf der Basis eines Schallschutzgutachtens ermittelt werden. Da Art und Umfang der zukünftigen Bebauung in den angrenzenden Gewerbegebieten noch nicht bekannt sind, auf die mögliche Schallminderung jedoch entscheidenden Einfluß nehmen, ist die Erarbeitung eines ausreichend aussagekräftigen Schallschutzgutachtens jedoch noch nicht möglich. Somit können für die Teilbereiche GI 1 – GI 4 weder aus der DIN 18005 noch aus einem Schallschutzgutachten Orientierungswerte für max. zulässige Lärmemissionen abgeleitet werden. Deshalb wurde in die textlichen Festsetzungen die Bestimmung aufgenommen, daß in den Teilbereichen GI 1 – GI 4 neu anzusiedelnde Industriebetriebe durch Schallschutzgutachten die Einhaltung der max. zulässigen Lärmimmissionswerte in den umliegenden Wohngebieten und Kleingärten nachzuweisen haben, soweit sie nicht gem. dem Abstandserlaß auf Grund ihres Abstandes von diesen Gebieten in der Regel zulässig sind.

5.7 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet ausweislich der Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern für die Stadt Wolgast nicht vorhanden.

Da jedoch durch zahlreiche Fundstellen eine intensive Besiedlung des Stadtgebietes schon in ur- und frühgeschichtlicher Zeit belegt ist, sind Bodenfunde und Bodendenkmale im Plangebiet nicht auszuschließen. Zur Sicherung und zum Schutz eventueller Bodenfunde wurden deshalb in die textlichen Festsetzungen entsprechende, zweckdienliche Hinweise aufgenommen.