

# **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **SATZUNG DER STADT WOLGAST**

über die

**Klarstellungssatzung mit Ergänzungen  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil HOHENDORF  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB**



**SATZUNGSFASSUNG VON 12-2016**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3 - 4
2. Rechtsgrundlagen	4 - 5
3. Übergeordnete Planungen	5 - 8
4. Inhalt der Planung	8 - 25
4.1 Geltungsbereich	8 - 9
4.2 Planzeichnung (Teil A)	9 - 13
4.3 Textliche Festsetzungen (Teil B) und Nachrichtliche Hinweise	13 - 25
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	25 - 26
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26 - 36

## 1. Begründung der Planaufstellung

Der Ortsteil Hohendorf ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i. d. F. der 1. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Hohendorfer Berg“ ausgewiesen.

Unmittelbar südlich der Bundesstraße 111 und östlich der Landesstraße 26 entstand in einigem Abstand zur Ortslage ein Gewerbegebiet (Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Ziesegrund“).

Nach der Wende hat die ehemalige Gemeinde Hohendorf große Anstrengungen unternommen, um durch Angebote für Wohnen und Arbeiten sowie durch den Ausbau der Infrastruktur Abwanderungen entgegenwirken. So wurde durch die Erstellung der Bebauungspläne Nr. 1 „Buddenhagener Weg“ und Nr. 3 „Hohendorfer Berg“ Planungssicherheit für die Errichtung von jeweils 9 bzw. 38 Wohneinheiten geschaffen. Auf ca. 90 % der angebotenen Wohnbauflächen wurden bereits Wohngebäude errichtet.

Östlich der Landesstraße 26 und südlich der Straße „Ziesegrund“ sollen auf der Fläche des ehemaligen LPG- Hofes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zieseblick“ bis zu 22 Wohneinheiten entstehen. Das Aufstellungsverfahren hat mehrere Jahre geruht und soll nunmehr wieder aufgenommen werden. Da das Verfahren sowie die erforderliche Erschließung aber noch einen nicht absehbaren Zeitraum in Anspruch nehmen werden, stehen im Ortsteil Hohendorf derzeit nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung.

In den letzten Jahren ist eine Verdichtung des Bebauungsgefüges zu verzeichnen, so dass nunmehr auf den innerörtlichen Grundstücken nur noch wenige kleinteilige Bauflächen zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Hohendorf bietet daher gegenwärtig kaum noch Möglichkeiten, sich städtebaulich und einwohnermäßig zu entwickeln.

Da immer wieder Bauanfragen eingehen, hat die Stadt dies zum Anlass genommen, die aktuelle Bebauungsstruktur einer Bestandsaufnahme zu unterziehen und Möglichkeiten für eine kleinteilige Neuausweisung von Ergänzungsflächen zu schaffen.

Der wirksame Teilflächennutzungsplan fungiert nur als vorbereitender Bauleitplan und entfaltet kein Baurecht für die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung.

Hierzu bedarf es zunächst der Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB.

Die Stadtvertretung Wolgast hat daher am 16.11.2015 die Aufstellung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf beschlossen.

Mit dieser Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung und Abrundung der Ortstruktur geschaffen.

Mit der Aufstellung der Satzung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung und Abrundung der Ortstruktur;
- Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich (Klarstellung);
- Aufnahme einzelner Ergänzungsflächen zur Abrundung des Ortsbildes; Damit werden zeitnah Angebote für Ansiedlungswillige bereitgestellt. Der vorliegende Entwurf ermöglicht die Bebauung mit zusätzlich rd. 16 Wohngebäuden.
- Schaffung eines Planungsinstrumentes zur Erleichterung der behördlichen Beurteilung von Bauvorhaben sowie als rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren.

Nach Rechtskraft der Satzung besteht dann für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke auf der Grundlage der in der Satzung getroffenen Regelungen die Möglichkeit der Bauantragstellung nach § 34 BauGB.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf der Stadt Wolgast:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der derzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 )
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Die Satzung wird aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohendorf i.d.F. der 1. Änderung entwickelt.

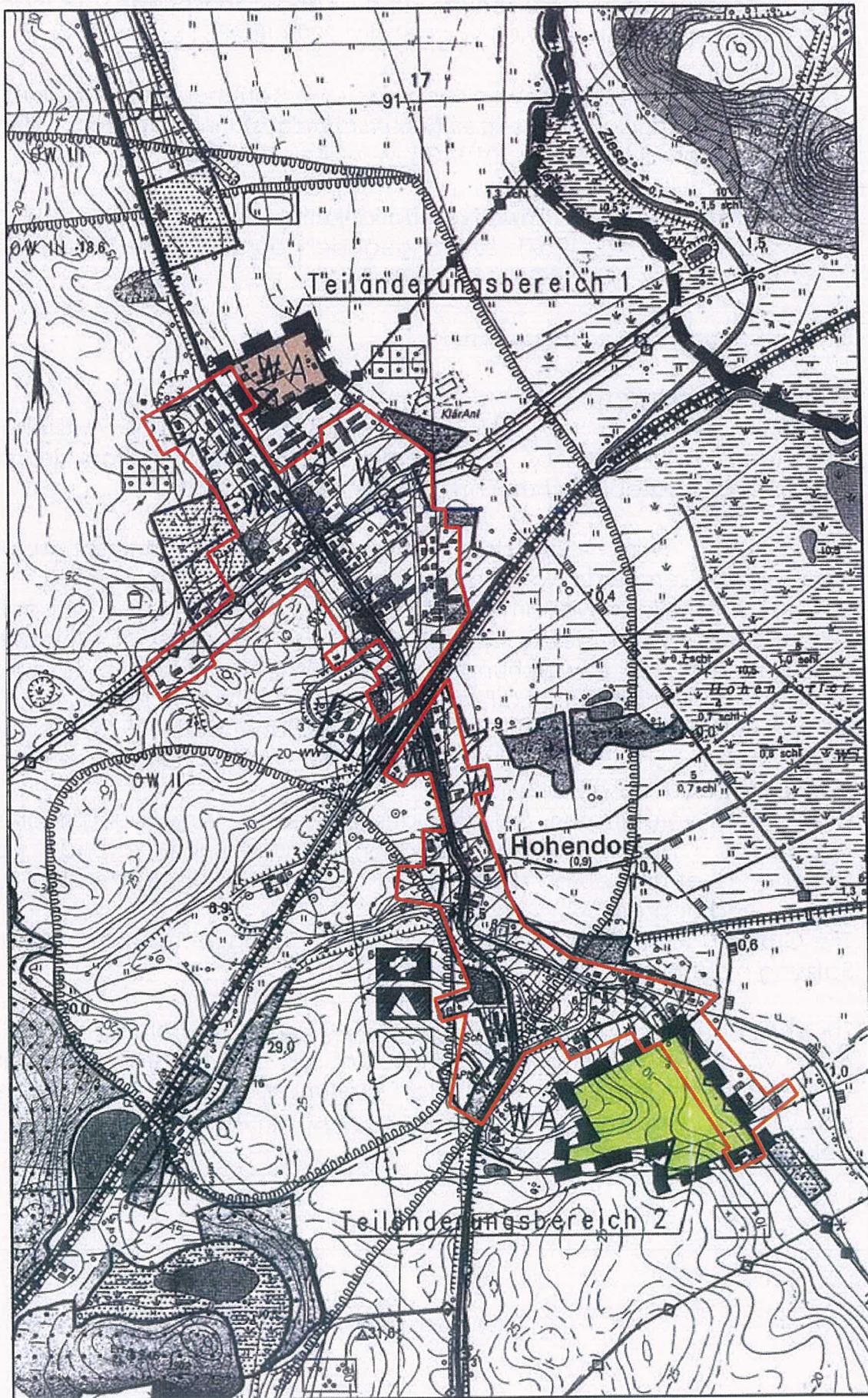
Es werden bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Grundstücke als Satzungsgebiet festgelegt. Nur flächenmäßig untergeordnet sind Abweichungen von den Wohnbauflächen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes i.d.F. der 1. Änderung zu verzeichnen.

Die städtebauliche Entwicklung ist im Ortsteil Hohendorf auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur ausgerichtet.

Die in der vorgelegten Satzung ausgewiesenen Ergänzungsflächen sind gegenüber den Klarstellungsflächen flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden daher durch die Satzung nicht berührt.

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend ein Auszug aus der Planzeichnung aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Hohendorf mit schematischer Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Klarstellungsatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf (in Rot) dargestellt.



## Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 (GVOBl. MV 2016, S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Stadt Wolgast zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt unter Beachtung der Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

*„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“ (Pkt 4.1.(1) RREP VP)*

*„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“ (Pkt 4.1.(4) RREP VP)*

*„Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.“ (Pkt 4.1.(7) RREP VP)*

Entsprechend der abschließenden raumordnerischen Stellungnahme vom 19.07.2016 werden durch die Planung die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

Die Kapazitäten der ausgewiesenen Ergänzungsflächen werden im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung in die Bilanzierung eingestellt.

- Das Stadtgebiet Wolgast liegt im Tourismusentwicklungsraum.
- Das Satzungsgebiet befindet sich teilweise in einem Vorranggebiet Trinkwasser.  
Der Ortsteil Hohendorf befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Hohendorf.  
*„In Vorranggebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen.“ (Pkt. 5.5.1.(1) RREP VP)*

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

## 4. Inhalt der Planung

### 4.1 Geltungsbereich

Die Stadt Wolgast gehört zum Amt „Am Peenestrom“. Amtsangehörig sind die Städte Wolgast und Lassen sowie die Gemeinden Buggenhagen, Krummin, Lütow, Sauzin und Zemitz.

Bis 2011 war die Gemeinde Hohendorf mit den Ortsteilen Hohendorf, Pritzier, Schalense und Zarnitz eine eigenständige Gemeinde. Das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf gehört ab 2012 zur Stadt Wolgast.

Der Ort Hohendorf, erstmals 1319 urkundlich erwähnt, war früher ein Bauern- und Büdnerdorf.

Hohendorf erstreckt sich beidseitig der Landesstraße 26, die innerörtlich Hohendorfer Chaussee genannt wird. In Nordost - Südwest- Richtung wird der Ortsteil durch die Bahnstrecke Züssow - Wolgast geteilt. Das „alte“ Dorf liegt südlich der Bahnstrecke zwischen Bahnhof und Pfarrhof. Die unter Denkmalschutz stehende Kirche einschließlich des angrenzenden Pfarrhofes stellen die Dorfdominanten dar.

Die überwiegende dörfliche Bebauung wird durch Einzelhäuser geprägt. Ausnahmen bilden der 3-geschossige 24 WE - Block an der Straße „Zieseblick“ und die sogenannten „LPG- Häuser“ am nordwestlichen Ortsrand (Oberreihe).

Derzeit hat der Ortsteil Hohendorf 595 Einwohner.

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf werden folgende Grundstücke einbezogen:

Stadt	Wolgast
Ortsteil	Hohendorf
Gemarkung	Hohendorf
Flur	2

Flurstücke 27 teilweise, 37 - 40, 41 teilweise, 42, 44 teilweise, 45 - 47, 48 teilweise, 49 - 53, 54 teilweise, 55 - 83, 85 - 98, 149 - 151, 152 - 154 teilweise, 156 teilweise, 157, 158 teilweise, 160 - 163, 164 teilweise, 168, 169 teilweise, 170, 172 - 174, 176 , 179, 180 teilweise, 183 - 185 teilweise, 188 - 190 teilweise, 191 - 193, 194 teilweise, 196 - 198 teilweise, 228 - 232 teilweise, 233, 234 teilweise, 235 - 245, 246 teilweise, 248 - 249, 250 - 252 teilweise, 254 teilweise, 304 teilweise, 305 -309, 311 - 312 teilweise, 349 teilweise, 350 - 351 teilweise, 353 - 360, 361 teilweise, 362 - 375, 377 - 379, 380 teilweise, 381, 394 - 398, 399 - 401 teilweise, 404/1, 405 - 406, 429 teilweise, 432, 433, 434 teilweise, 435 - 436, 439 - 466, 491 - 493, 494 teilweise, 495 - 499, 500 teilweise, 501 - 505, 507 teilweise, 512 - 517, 518/1 und 518/2, 520 - 524, 526 - 529, 531 - 533, 534/1 und 534/2, 535 - 536, 537 teilweise und 538 - 552

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rd. 36,61 ha.

Der Ortsteil Hohendorf ist an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angebunden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung werden die Träger der Ver- und Entsorgung zum Stand der Erschließung abgefragt und die örtliche Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung gehört.

Nicht in die Satzung einbezogen wurden die Geltungsbereiche der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, da für diese Gebiete zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gesonderte und vertiefende Festsetzungen gelten.

Ebenfalls nicht einbezogen wurden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Friedhof und Kleingartenanlagen sowie vereinzelt Grundstücke, die in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil stehen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

(z. B. Grundstücke auf der Ostseite des „Wiesengrundes“)

## **4.2 Planzeichnung (Teil A)**

- Kartenmaterial

Um rechtssichere Regelungen treffen zu können, wurden als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) die vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald bereitgestellten Katasterdaten mit Stand 12-2015 verwendet.

Die Planzeichnung (Teil A) wurde im Maßstab 1 : 2.000 angelegt.

Die Katasterunterlagen geben den tatsächlichen Gebäudebestand nicht vollständig wieder.

Die nicht in den Katasterunterlagen enthaltenen, jedoch für die städtebauliche Beurteilung relevanten Gebäudebestände, wurden anhand von Luftaufnahmen und Ortsbegehungen ergänzt.

Zur Unterscheidung vom katasterlich vermessenen Bestand wurden die nachträglich eingetragenen Gebäude entsprechend Erläuterung in der Zeichenerklärung grau unterlegt.

- Geltungsbereich  
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer dicken gestrichelten Abgrenzungslinie mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV gekennzeichnet.

Wo nur Teilflächen von Grundstücken einbezogen wurden, erfolgte eine Vermaßung.

Der Ortsteil wird durch die Bahnstrecke Züssow - Wolgast geteilt.

Entsprechend wurden die Geltungsbereichsgrenzen für den Ortsteil nördlich und südlich der Bahnstrecke festgesetzt.

- Klarstellungsflächen  
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Als Klarstellungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklatorisch mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für behördliche Beurteilungen schafft.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand, der Abgrenzung der Hofflächen und der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke. Wo dies zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit notwendig ist, erfolgten Vermaßungen.

- Ergänzungsflächen  
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Über die Klarstellungsflächen hinaus sollen die drei nachfolgend aufgeführten Bereiche als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Diese Flächen sind mit einer Flächenschraffur gekennzeichnet.

Dabei handelt es sich um einzelne Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sind, d. h. den angrenzenden Innenbereichsflächen können Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche als erforderliche Zulässigkeitsmerkmale für die Ergänzungsflächen entnommen werden.

Entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) I. 1. und 2. unterstreichen dies. Die drei Bereiche liegen an öffentlichen Wegen und die Erschließung kann durch Erweiterung der vorhandenen Ortsnetze gesichert werden. Für diese vormals zum Außenbereich gehörenden Grundstücke wird somit durch Einbeziehung in den Innenbereich mit Rechtskraft der Satzung Baurecht geschaffen.

### **Ergänzungsfläche Nr. 1**

- östlich der Landesstraße 26, zwischen Wolgaster Weg und Straße „Zieseblick“  
Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Flurstück 45 und Teilflächen der Flurstücke 44 und 55

Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 7.608 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzungsflächen können so in Grundstücke aufgeteilt werden, dass von Norden die Erschließung über die Straße „Zieseblick“ und von Süden über den Wolgaster Weg für eine jeweils einreihige Bebauung erfolgt. Auf Flurstück 55 könnten zusätzlich zwei Wohngebäude, auf Flurstück 45 ein Wohngebäude und auf Flurstück 44 weitere fünf Wohngebäude errichtet werden.

Kapazität: 8 Wohneinheiten

### **Anmerkung:**

Die im Entwurf von 04-2016 vorgesehene Ergänzungsfläche Nr. 2 westlich der Landesstraße 26 und nördlich der Straße „Am Wäldchen“ (Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 507) wird mit der geänderten Entwurfsfassung von 09.2016 aus der Planung genommen.

Das Forstamt Jägerhof hat seiner Stellungnahme vom 14.07.2016 eine Planskizze beigefügt, die für die Ergänzungsfläche 2 Waldflächen und einzuhaltende Waldabstandsflächen (30 m) zu den sich nördlich fortführenden Waldflächen ausweist.

Bedenken wurden auch durch die Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 20.07.2016 aufgrund des erheblichen Gehölzbestandes vorgebracht.

Innerhalb von Waldflächen ist jegliche Bebauung untersagt und innerhalb des 30 m - Waldabstandes sind Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen unzulässig.

Aus v. g. Gründen wäre ein Bebauung nur möglich, wenn zunächst eine kostenpflichtige Waldumwandlung der betreffenden gemeindlichen Flächen erfolgt. Unter Berücksichtigung der konkreten Standortsituation und der aus einer Waldumwandlung resultierenden Folgekosten wird die Ergänzungsfläche 2 aus der Planung genommen.

Mit den verbleibenden Ergänzungsflächen können insgesamt 14 Bauplätze ausgewiesen werden, so dass die Zielsetzung der Satzung für eine kleinteilige Neuausweisung von Ergänzungsflächen beibehalten wird.

### **Ergänzungsfläche Nr. 3**

- östlich der Landesstraße 26 und südwestlich der Peenestraße  
Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 251

Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 3.044 m<sup>2</sup>.

Die Bebauungstiefe wird mit 30 m, in rechtem Winkel zur Peenestraße gemessen, festgelegt. Sie orientiert sich an der südlich der Ergänzungsfläche angrenzenden Bebauungsstruktur.

Die Teilfläche aus Flurstück 251 könnte in bis zu vier Grundstücke für eine einreihige Bebauung aufgeteilt werden.

Kapazität: 4 Wohneinheiten

### **Ergänzungsfläche Nr. 4**

- östlich der Landesstraße 26 und südlich des Bergweges  
Gemarkung Hohendorf, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 246

Die Grundstückseigentümerin hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf einen Antrag zur Einbeziehung des Flurstückes 246 in den Innenbereich gestellt.

Der Sachverhalt wurde bei einer Vorortbegehung am 29.08.2016 mit Vertretern des Amtes „Am Peenestrom“, Bauamt, des Landkreises VG, Sachgebiet Bauleitplanung und dem Planungsbüro erörtert.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung kann eine teilweise Einbeziehung des Flurstückes 246 bis in eine Tiefe von 50 m erfolgen, um eine einreihige Bebauung zu ermöglichen.

Die einbezogene Teilfläche aus Flurstück 246 wird in der Planzeichnung (Teil A) als Ergänzungsfläche gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB dargestellt. Die im Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

In diesem Zusammenhang wurde der Gebäudebestand auf dem benachbarten Flurstück 252 aktualisiert.

Der geänderte Entwurf von 09-2016 mit teilweiser Einbeziehung des Flurstückes 246 wurde der Antragstellerin zur Kenntnis gegeben. Mit Stellungnahme vom 12.10.2016 hat die Antragstellerin den geänderten Entwurf von 09-2016 befürwortet.

Kapazität: 2 Wohneinheiten

### Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Mit der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf wird die Möglichkeit eröffnet, auf den drei ausgewiesenen Ergänzungsflächen zeitnah Bebauungsangebote unterbreiten zu können. Insgesamt könnten rd. 14 Wohneinheiten zusätzlich errichtet werden.

Die kleinteiligen Standorte der Ergänzungsflächen und die geringen zusätzlichen Kapazitäten stellen sicher, dass die vorhandene Ortsstruktur gesichert und abgerundet wird.

Die zusätzlich ausgewiesenen Wohnbaukapazitäten werden im Zuge der nächsten Anpassung des Flächennutzungsplanes in der Gesamtbilanzierung der Wohnbaukapazitäten fortgeschrieben.

## **4.3 Textliche Festsetzungen (Teil B) und Nachrichtliche Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

#### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

(1)

*Auf den Ergänzungsflächen sind in einreihiger Bebauung Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.*

(2)

a) *Für die Flurstücke 513, 531 - 533, 534/1, 536 und 539 - 545 in der Flur 2, Gemarkung Hohendorf wird eine Bebauungstiefe von max. 30,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze an der Oberreihe, festgelegt.*

b) *Für die Flurstücke 85 - 92 und 94 - 98 in der Flur 2, Gemarkung Hohendorf wird eine Bebauungstiefe von max. 40,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze am Wolgaster Weg, festgelegt.*

*Außerhalb der in den Anstrichen a) und b) festgesetzten Bautiefen sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB zugelassen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen.*

#### Begründung der Festsetzung:

Die Regelung gemäß Absatz (1) für eine einreihige Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss korrespondiert mit der im Satzungsgebiet vorhandenen Gebäudestruktur und würdigt eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Untersetzt wird diese städtebauliche Absicht mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung.

In der Landesbauordnung M-V ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss festgelegt, dass *Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse gelten.*

Dies bedeutet, dass der Ausbau des Dachgeschosses zulässig ist, wenn dieser gemäß vorgenannter Definition unter zwei Drittel der Grundfläche erfolgt.

Die unter Absatz (2) aufgeführten Grundstücke auf der Westseite der Oberreihe und auf der Ostseite des Wolgaster Weges zeichnen sich überwiegend durch einreihige Bebauung aus. Die Grundstücke weisen jedoch ausgedehnte Hofnutzungen mit Nebenanlagen auf.

Um die Zulässigkeit weiterer Bebauung klar zu regeln, wurde für v. g. Bereiche Bautiefen für die Errichtung von Hauptgebäuden festgelegt. Die Bautiefen orientieren sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Außerhalb der festgesetzten Bautiefen sollen ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB zugelassen werden, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen.

Damit wird eine Bebauung mit Hauptnutzung in 2. und 3. Reihe ausgeschlossen und die Beibehaltung des vorhandener Bauegefüges gesichert.

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

*Für die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.*

### Begründung der Festsetzung:

Die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung soll in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO erfolgen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit dieser Regelung wird bewirkt, dass sich die geplante Bebauung der in der Ortslage vorherrschenden Bauweise anpasst.

### **3. Festsetzungen zum Naturschutz für die Ergänzungsflächen gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**

(1)

Der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:  
In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(4)

Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen. Die Gebäude sind außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

(5)

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmass zu beschränken.

#### Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzungen zum Naturschutz berücksichtigen das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit den Festlegungen zum Ausgleich der Biotopverluste durch geplante Bebauungen sowie den Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke werden Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert bzw. kompensiert. Neben der Art des Ausgleichs werden auch Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Besonderes Augenmerk wird auf den Baumbestand in den Ergänzungsbereichen der Klarstellungssatzung gelegt. Bei der Einordnung der Gebäude sind der annehmbare Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m), die Krone und der Stammbereich der Bäume vor Schädigungen zu schützen und entsprechende Abstandsflächen der geplanten Gebäude zu dem Baumbestand einzuhalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)**

#### **1.1 Fassade**

Für die auf den Ergänzungsflächen geplanten Hauptgebäude sind für die Oberflächen der Fassaden nur Putz, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Naturholzverkleidungen und Glaskonstruktionen zulässig.

#### **1.2 Dachform und Dachneigung**

Für die Hauptgebäude auf den Ergänzungsflächen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Zelt-, Sattel- sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig.

#### **1.3 Dacheindeckung**

Als Bedachungsmaterial der Hauptgebäude auf den Ergänzungsflächen ist nur Hartbedachung in Rot- und Brauntönen und in Anthrazit zulässig.

#### **1.4 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude auf den Ergänzungsflächen sind in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig.

### **2. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 bis 1.4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

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

#### **Begründung der Festsetzungen:**

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen sollen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Die Bebauung im Ortsteil Hohendorf ist vornehmlich von einer eingeschossigen Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern gekennzeichnet. In der Fassadengestaltung sind Putz und Sichtmauerwerk dominierend.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer Mindestdachneigung von 28° wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

Die Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung betreffen ausdrücklich nur die Hauptgebäude, um den Bauherrn bei der Errichtung der untergeordneten Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäuden den notwendigen Planungsspielraum einzuräumen.

Rohreindeckung wurde auf den Ergänzungsflächen ausgeschlossen, da die maßgeblichen Umgebungsbebauungen durch Harteindeckung geprägt sind. Außerdem kann die Gemeinde nach dem derzeitigen Erschließungsstand nicht in allen Bereichen das für Rohreindeckung vorgeschriebene Mindestlöschwasservolumen von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherstellen.

Die Einschränkung für die Anordnung von Carports, Garagen und Nebengebäuden wurde vornehmlich aus gestalterischen Gründen getroffen. Carports, Garagen und Nebengebäude sollen nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baufluchten der Hauptgebäude zulässig sein, um die Hauptansichten der geplanten Wohngebäude nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung gemäß Punkt 2 stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Anordnung von Garagen, Carports und Nebengebäude dar.

### **III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG**

(1)

*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

(2)

Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

(3)

Vor Abbruch von Gebäuden ist der Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu führen, dass eine Betroffenheit geschützter Arten nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen wird.

#### Begründung der Festsetzung:

Im Geltungsbereich der Satzung sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, die eine Tötung, Störung und Schädigung von besonders und streng geschützten Tierarten, ihren Habitaten und Nistplätzen verbieten.

Im Siedlungsbereich sind insbesondere Gebäude und Gehölzbestände potentielle Lebensräume für geschützte Tierarten. Werden Baumfällungen und Gebäudeabbrüche erforderlich, sind diese in den gemäß BNatSchG festgesetzten Zeiträumen umzusetzen.

#### Nachrichtliche Hinweise

##### **1. Denkmalschutz**

##### **Belange der Baudenkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale:

- Kirche und Friedhofmauer mit Portal, Hohendorfer Chaussee
- Pfarrhof, bestehend aus Pfarrhaus, Scheune und kleinem Nebengebäude, Kirchberg 1
- Kate, Hohendorfer Chaussee 2

Die Standorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich mit einem D gekennzeichnet.

##### **Belange der Bodendenkmalpflege**

(1)

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Das Planzeichen 14 der PlanzV kennzeichnet in der Planzeichnung (Teil A) Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

(2)

Es sind jederzeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.

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

#### Begründung der Festsetzung:

Belange der Baudenkmalpflege:

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden in der Planzeichnung (Teil A) mit dem entsprechenden Planzeichen 14.3 der PlanZV  versehen.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Sämtliche Baumaßnahmen an den Baudenkmalen und in der Umgebung der Denkmale bedürfen gemäß § 7 DSchG M-V der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Belange der Bodendenkmalpflege:

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 30.06.2016 sowie der unteren Denkmalbehörde vom 20.07.2016 weist der Geltungsbereich der Satzung drei Bodendenkmalbereiche aus. Es sind dies Flächen an der Kirche, südlich der Peenestraße und südlich des Bergweges.

Die Bereiche wurden in ihrer flächigen Ausdehnung nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) als Bodendenkmalbereiche gekennzeichnet.

Im Text (Teil B) wurden unter „Nachrichtliche Hinweise“, „1. Denkmalschutz“ die zu beachtenden Belange zum Schutz der Bodendenkmale aufgeführt.

## 2. Gehölzschutz

(1)

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

<b>Stammumfang des zu fällendes Baumes</b>	<b>Anzahl der Ersatzbäume</b>
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

#### Begründung der Festsetzung:

Die Stadt Wolgast mit dem Ortsteil Hohendorf verfügt über keine Baumschutzsatzung. Es sind demzufolge die Maßgaben des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten.

Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

### **3. Biotopschutz**

*Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Es sind dieses:*

- *Quellwiese am Rande der Hohendorfer Wisch  
(Nr. im Biotopverzeichnis OVP 03452)*
- *Naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald am Graben  
(Nr. im Biotopverzeichnis OVP 03455).*

*Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind unzulässig.*

#### Begründung der Festsetzung:

Die Biotope wurden nachrichtlich in die Satzung aufgenommen, um auf den besonderen Schutz zu verweisen und Beeinträchtigungen und Schädigungen des Bestandes auszuschließen. Es handelt sich hierbei um Feuchtbiotope am Rande der Hohendorfer Wisch (Flurstücke 168, 174 und 176) und um naturnahe Feldgehölze entlang eines Grabens (Flurstück 169). Die Biotope befinden sich außerhalb der Ergänzungsflächen der Satzung.

### **4. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes**

*Für den Bereich Hohendorf ist hinsichtlich einer Hochwassergefährdung der „Peenestrom“ relevant.*

*Nach der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für diesen Küstenabschnitt 2,10 m NHN.*

*Die Ortslage Hohendorf weist (lt. topografischer Karte) zum größten Teil Höhenlagen > 2,50 m NHN auf, die Ergänzungsflächen dürften landseitig dieser 2,50 m NHN - Höhenlinie liegen und somit Höhenlagen oberhalb des BHW aufweisen.*

Lediglich einige östlich gelegene Teilgebiete der Ortslage (z. B. Peenestraße, Hohendorfer Chaussee zwischen Bahnlinie und Peenestraße) können aufgrund ihrer Höhenlage hochwassergefährdet sein.

Bei Neubebauungen ist mittels einer auf das amtliche Höhensystem bezogenen Vermessung die Hochwassergefährdung konkret zu ermitteln.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist die Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN einzuhalten.

(2)

Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,10 m NHN) sicherzustellen.

(3)

Eine Unterkellerung der Wohn- und Beherbergungsbebauung ist unzulässig.

(4)

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,10 m über NHN zu gewährleisten.

#### Begründung der Festsetzungen:

Das zuständige Staatliche Amt für Umwelt und Natur Vorpommern hat im Rahmen der Entwurfsbeteiligung am 12.07.2016 eine Stellungnahme abgegeben.

„Für den Bereich Hohendorf ist hinsichtlich einer Hochwassergefährdung der „Peenestrom“ relevant.“

Nach der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für diesen Küstenabschnitt 2,10 m NHN.

Die Ortslage Hohendorf weist (lt. topografischer Karte) zum größten Teil Höhenlagen > 2,50 m NHN auf, die Erweiterungsgebiete dürften landseitig dieser 2,50 m NHN - Höhenlinie liegen und somit Höhenlagen oberhalb des BHW aufweisen.

Lediglich einige östlich gelegene Teilgebiete der Ortslage (z. B. Peenestraße, Chausseestraße zwischen Bahnlinie und Peenestraße - siehe auch S. 21 „Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes“ der Begründung) können aufgrund ihrer Höhenlage hochwassergefährdet sein.

Der vorhandene südlich der „Hohendorfer Wisch“/westlich des Peenestroms verlaufende landwirtschaftliche Deich kann das BHW aufgrund seiner Kontur (z.B. Deichhöhe, Böschungsneigung) nicht kehren. Öffentliche Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen sind für die Ortslage Hohendorf nicht vorhanden und auch nicht geplant, da sich die Bebauung in Hohendorf fast ausschließlich auf überflutungsfreiem Gelände befindet (siehe oben) und somit das Schadenspotenzial relativ gering ist.

Da in den vorliegenden Unterlagen keine Höhenangaben enthalten sind, sollte insbesondere bei Neuausweisungen von Baugebieten mittels einer auf das amtliche Höhensystem bezogenen Vermessung die Hochwassergefährdung konkret ermittelt werden. Sofern die Vermessung ergibt, dass Flächen des Satzungsgebietes unterhalb BHW liegen, sind diese Bereiche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ zu kennzeichnen.

Des Weiteren ist im Textteil festzusetzen (§ 9 Abs. 3 BauGB), dass zum Zwecke des Hochwasser- bzw. Überflutungsschutzes bei einem Neubau insbesondere von Wohn- und Beherbergungsbebauung die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFF) mind. 2,10 m NHN (entspricht BHW) betragen muss.

Als weitere (leider im Sinne des BauGB nicht festsetzbare) Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind der Verzicht auf Unterkellerung und die Gewährleistung einer Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber 2,10 m NHN (entspricht BHW) sowie etwaigen Seegangbelastungen zu empfehlen. Ebenso sollte bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe das BHW zwingend beachtet werden.

Ich weise daraufhin, dass gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Die wesentlichen Inhalte, die bei der Umsetzung der Planungen hinsichtlich der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu beachten sind, wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise aufgenommen.

## **5. Belange des Trinkwasserschutzes**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Hohendorf (1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzone geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Für Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II ist daher im Rahmen des Bauantrages eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV zu beantragen.

Begründung der Festsetzung:

Teilflächen des Plangebietes liegen in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Hohendorf.

Betroffen sind:

- nördlich der Bahnstrecke die Grundstücke südlich des Buddenhagener Weges und westlich der Hohendorfer Chaussee
- südlich der Bahnstrecke die Grundstücke bis auf Höhe des Bergweges

Die als Ergänzungsflächen ausgewiesenen Grundstücke liegen außerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

Zur Veranschaulichung ist der Verlauf der Trinkwasserschutzzone II in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich mit einer „Strich - Punkt - Strich“ Linie dargestellt.

Das Sachgebiet Wasserwirtschaft hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 20.07.2016 dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zugestimmt:

„In der Begründung werden die Belange des Trinkwasserschutzes dargestellt und auf die Möglichkeit der Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV (LWaG) für Bauvorhaben in der Trinkwasserschutzzone II hingewiesen. An dieser Stelle soll noch einmal betont werden, dass es sich bei der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG für Bauvorhaben in einer Trinkwasserschutzzone II stets um eine Einzelfallentscheidung durch die zuständige untere Wasserbehörde auf der Grundlage einer geologisch / hydrogeologischen Standortbeurteilung handelt. Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG wird im Einvernehmen mit dem zuständigen öffentlichen Wasserversorger (hier: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast) in seiner Eigenschaft als Betreiber der Wasserfassung Hohendorf getroffen. Der Wasserversorger wird durch die untere Wasserbehörde zum gegebenen Zeitpunkt am jeweiligen Genehmigungsverfahren beteiligt. (H)

Wie in der Begründung zur Klarstellungssatzung korrekt dargestellt, liegen die als Ergänzungsflächen Nr. 1,2 und 3 ausgewiesenen Grundstücke außerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Hohendorf. Daher ist für Bauvorhaben auf den Grundstücken dieser drei Ergänzungsflächen keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG erforderlich. (H)“

## **5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist „Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.“

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planung erfüllt:

Die Satzung wird aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung entwickelt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es werden bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Grundstücke als Satzungsgebiet festgelegt. Nur flächenmäßig untergeordnet sind Abweichungen von der Wohnbauflächenausweisung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes i.d.F. der 1. Änderung zu verzeichnen.

Bei den innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Flächen handelt es sich weitestgehend um bereits bebaute Bereiche.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die Ergänzungsflächen sind gegenüber den Klarstellungsflächen flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden daher durch die Satzung nicht berührt.

Die Stadt Wolgast möchte mit Erstellung der Satzung im Ortsteil Hohendorf kleinteilige Standortreserven erschließen und für nachgefragte Grundstücke kurzfristig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf den Ergänzungsflächen zulässigen baulichen Anlagen von der Kubatur und äußeren Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

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

Der Geltungsbereich der Satzung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Damit ergeben sich durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB). In einer Entfernung von ca. 300 m zum Geltungsbereich der Satzung befinden sich das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) sowie das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Aufgrund der Spezifik der Flächenausweisungen der Innenbereichssatzung und der großen Entfernungen zu den Schutzgebieten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete (Zierarten, Lebensräume) zu erwarten.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

## **6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind bereits folgende Hinweise eingegangen:

### **Bundesbehörden**

- **Bergamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 11.07.2016)

*„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf der Stadt Wogast befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.*

*Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.*

*Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“*

Auswirkungen der Bergbauberechtigung auf die Planungen im Satzungsgebiet bestehen somit nicht.

### **Landesbehörden**

- **Straßenbauamt Neustrelitz**  
(Stellungnahme vom 05.07.2016)

*„Die verkehrliche Erschließung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen an der Landesstraße 26 ist zunächst über vorhandene Zufahrten mit gleichartiger Nutzung bzw. öffentliche Wege abzusichern.*

*Sofern dennoch neue Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt erforderlich werden, sind diese im Detail mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.*

*Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 26 berücksichtigt wird und die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke ausreichend vor Immissionen geschützt werden.*

*Die Straßenbauverwaltung wird infolge der zukünftigen Bebauung der angrenzenden Grundstücke keine Kosten für gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen.“*

Durch die Bauherren sind die immissionsschutzrechtlichen Belange in die Objektplanung einzustellen und ggfs. notwendige passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 12.07.2016)

*„Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.*

*Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.*

*Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“*

Die Bauherren haben rechtzeitig vor Bauausführung ein entsprechendes Auskunftersuchen zu beantragen.

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt und hat keine weiteren Hinweise zu den Munitionsbelangen vorgebracht.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**  
**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**  
(Stellungnahme vom 24.06.2016)

*„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.*

*Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.*

*Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:*

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.*

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Ich behalte mir vor, ggf. Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen."

Die fünf im Plangebiet befindlichen Festpunkte wurden nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Das Kataster- und Vermessungsamt hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 19.07.2016 keine Hinweise vorgebracht.

- **Forstamt Jägerhof**  
(Stellungnahme vom 01.11.2016)

„... **Grundsätzlich** ist bei allen baulichen Anlagen der Waldbestand gemäß § 20 LWaldG zu Waldflächen einzuhalten. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens oder Einzelverfahren, je nach Art der Lage, genehmigt werden. Die Festlegung der Innenbereichs-Grenze ersetzt das vorgenannte Verfahren nicht.“

## **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 20.07.2016)

### **- Gesundheitsamt**

#### „Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf.

Der Betreiber des Wasserwerkes und Verantwortlicher für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Festland in Wolgast.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für die Planvorhaben gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Anschlussarbeiten für die neu zu verlegende Trinkwasserleitung ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

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

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

### **- Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise bei der späteren Bebauung zu:

#### Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z.B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der § 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

Die allgemeingültigen immissionsschutzrechtlichen Hinweise sind durch die Grundstückseigentümer der Ergänzungsflächen bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

#### - **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn:

- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- die Straßen so angelegt werden, dass die (ev. nach Fertigstellung angedachte) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig erkennbar ist,
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche – Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltswirkung überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.)
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren

Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

### **Träger der Ver- und Entsorgung**

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**  
(Stellungnahme vom 15.07.2016)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollte von den Bauherren, der noch zu erschließenden Grundstücke, eine Erschließung durch die Telekom gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hierzu kann separat, durch den jeweiligen Bauherren, ein Auftrag über unseren Bauherrens-service, unter der Rufnummer 0800 330 1903, zur Herstellung eines Hauptanschlusses gestellt werden.“

- **E.ON edis AG**  
(Stellungnahme vom 29.06.2016)

„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass im gesamten angezeigten Bereich Versorgungskabel unseres Unternehmens verlegt sind. Eine Überbauung ist nicht gestattet, eine Einbeziehung in diese Maßnahmen wird notwendig sein.“

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist derzeit ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen sind realisierbar. Über die technischen Lösungen können erst nach Vorliegen objektkonkreter Bedarfsanmeldungen Aussagen getroffen werden.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur zu den separat ausgereichten Planungsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zum gegebenen Zeitpunkt technische Lösungen analysiert und ausgereicht werden können.

Dadurch kann auf ständige Veränderungen, die unser Netz ebenfalls unterliegen, konkret und individuell eingegangen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist zu dieser Zeit nicht möglich, worin perspektivisch über benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen getroffen werden können. Daher bitten wir Sie, unsere Bemerkungen zur Kenntnis zu nehmen und Ihre weiteren Planungen mit uns abzustimmen.

Sollten sich in Teilbereichen evtl. Kabelumverlegungen, Tieferlegungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen, sind diese zu gegebener Zeit gesondert mit uns abzustimmen.“

Die Grundstückseigentümer/Baubetriebe haben sich vor Baubeginn in den Anlagenbestand einweisen zu lassen und mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

- **GDM com**  
**Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**  
**i. A.**  
**ONTRAS VNG Gastransport GmbH**  
**VNG Gasspeicher GmbH**  
(Stellungnahme vom 04.07.2016)

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

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Auflage:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**  
(Stellungnahme 01.07.2016)

„In und bei Hohendorf befinden sich zahlreiche Gräben, die als Gewässer 2. Ordnung vom Wasser- und Bodenverband unterhalten werden.

Aus Sicht der Gewässerunterhaltung müssen wir darauf hinweisen, dass eine Unterhaltungstrasse an Gräben freigehalten werden muss. Diese Trasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Insbesondere bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass hereinragender Bewuchs nicht die Nutzung der Trasse einschränkt. Es wird ein Lichtraumprofil von mind. 5 m Breite benötigt. Kann die herkömmliche Unterhaltungstechnik wegen Platzmangel nicht eingesetzt werden, weisen wir darauf hin, dass bei der Gewässerunterhaltung mit Mehrkosten durch Einsatz von Handarbeitskräften bzw. Einsatz spezieller Technik gerechnet werden muss, die gemäß der Veranlagungsregel zur Satzung des WBV in Rechnung gestellt werden können.

Die Gewässerunterhaltung erfolgt im Regelfall durch Kettenbagger mit Krautkorb. Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 09 t bis 20 t schwer.

Die an der Ziese und am Peenestrom verlaufenden Deiche dienen nur dem Hochwasserschutz von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Ortslage Hohendorf liegt in den Einzugsbereichen von zwei Schöpfwerken. Der überwiegende Teil gehört zum EZG des Schöpfwerkes Ziese I, das sich unterhalb des Ziesa-Bergs befindet. Südlich liegt ein Teil der Ortslage im EZG des SW Hohendorf, welches sich weiter südlich am Peenestrom befindet.

Dazwischen verläuft der Mühlgraben, welcher ein eigenes Einzugsgebiet hat. Gegen Einleitung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Bei Einleitung in ein Gewässer 2. Ordnung bitten wir jedoch folgendes zu beachten: Es ist mindestens eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers über Schlammfang und Tauchwände notwendig. Die Funktionalität des Schlammfangs ist durch regelmäßige Reinigung durch den späteren Betreiber sicherzustellen.

Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung durch das Einleiten von Abwasser, sind dem Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten im Sinne des § 56 LWaG zu ersetzen.

Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht (§68 LWaG M-V).

Alle mit geplanten Maßnahmen am Gewässer zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.“

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan ist ablesbar, dass Berührungspunkte mit dem Plangebiet lediglich im Bereich des Mühlenbachs gegeben sind.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Festland Wolgast**  
(Stellungnahme vom 22.07.2016)

„Der Zweckverband betreibt in Hohendorf, im Bereich der drei Ergänzungsflächen, eine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung und eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung. Beide Einrichtungen sind so dimensioniert, dass die Ver- und Entsorgung für die Ergänzungsflächen 1-3 möglich ist. Der Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen hat auf der Grundlage der Satzung des Zweckverbandes zu erfolgen.

Einschränkend weisen wir darauf hin, dass die Ergänzungsfläche 1 von einer Schmutzwasser- und von einer - gefälleleitung gequert wird und somit nicht im vollen Umfang genutzt werden kann, Plan s. Anlage. Die die Ergänzungsfläche 2 tangierende Trinkwasserleitung ist nicht ausreichend dimensioniert, um weitere Anschlussnehmer zu versorgen. Eine Dimensionserweiterung ist möglich, die Umsetzung und alle damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen sind mit dem Zweckverband zu klären.

Eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband im Bereich der Ergänzungsflächen 1-3 nicht. Die Herstellung einer solchen Einrichtung ist von Seiten des Zweckverbandes auch nicht vorgesehen.“

Aus den übergebenen Leitungsplänen ist ersichtlich, dass sich die Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im Randbereich befinden.

Hinsichtlich der Ergänzungsflächen 1 und 2 wird angemerkt:

- Der Leitungsbestand Abwasser, der die Ergänzungsfläche 1 mehrfach quert, wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Aus der Trassierung der Leitungen ist ersichtlich, dass im Rahmen der Planung und Parzellierung erneut eine detaillierte Abstimmung mit dem Zweckverband zu führen ist. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden, Freihalteflächen sind abzustimmen und vor Baubeginn hat durch die Bauherren eine genaue Einweisung in den Leitungsbestand zu erfolgen.
- Die Ergänzungsfläche 2 wurde gemäß Abwägung zur Stellungnahme des Forstamtes Jägerhof aus der Planung genommen, so dass für die Leitungsbestände in diesem Bereich keine Betroffenheiten mehr vorliegen.

Zu der mit dem geänderten Entwurf von 09-2016 zusätzlich ausgewiesenen Ergänzungsfläche 4 (Flurstück 246 teilweise) erfolgte eine erneute Beteiligung des Zweckverbandes. Mit Stellungnahme vom 04.11.2016 teilte der Zweckverband mit, „dass die Hinweise und Forderungen des Zweckverbandes in der überarbeiteten Fassung der Klarstellungssatzung berücksichtigt wurden. Weitere Zusätze bzw. Forderungen werden durch den Zweckverband nicht geltend gemacht. Durch den Zweckverband wird die Klarstellungssatzung bestätigt.“



- **Freiwillige Feuerwehr Hohendorf**

(Stellungnahmen vom 27.09.2016 und 04.12.2016)

Zitat Stellungnahme vom 27.09.2016 zu den Ergänzungsflächen 1 und 3:

„Flurstück 44/45 (Zieseblick): die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gegeben, da die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle vom zu schützenden Objekt weniger als 300 m beträgt.

Flurstück 251/304 (Peenestraße): die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gegeben, da die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle vom zu schützenden Objekt weniger als 300 m beträgt.“

Zitat ergänzende Stellungnahme vom 04.12.2016:

„Nördlicher Teil:

Im nördlichen Teil des Ortsteils befinden sich eine offene Löschwasserentnahmestelle und ca. 25 Hydranten. Alle Hydranten sind nicht als Löschwasserhydranten durch den Wasseranbieter freigegeben. Sollte es zu einem Schadensereignis kommen, werden die OF Hohendorf, OF Wolgast und Fw Zemitz alarmiert. Durch die wasserführenden Fahrzeuge wären zum Erstangriff erstmal ca. 6500 l Wasser vor Ort. Innerhalb von 15 Minuten lässt sich eine Wasserförderung über lange Wegestrecke bzw. ein Pendelverkehr zur offenen Lw.-Entnahmestelle aufbauen um den Bedarf an Löschwasser zu sichern.

Südlicher Teil:

Im südlichen Teil des Ortsteils befinden sich drei offene Löschwasserentnahmestellen und ca. 30 Hydranten. Alle Hydranten sind nicht als Löschwasserhydranten durch den Wasseranbieter freigegeben. Sollte es zu einem Schadensereignis kommen, werden die OF Hohendorf, OF Wolgast und Fw Zemitz alarmiert. Durch die wasserführenden Fahrzeuge wären zum Erstangriff erstmal ca. 6500 l Wasser vor Ort. Innerhalb von 15 Minuten lässt sich eine Wasserförderung über lange Wegestrecke bzw. ein Pendelverkehr zur offenen Lw.-Entnahmestelle aufbauen um den Bedarf an Löschwasser zu sichern.“

Wolgast , 23.01.2017

Weigler  
Bürgermeister

