

**STADT WOLGAST**  
**AMT AM PEENSESTROM**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32

**‘Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches‘**



**BEGRÜNDUNG**

Entwurfssfassung - 21.08.2021

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für das  
‚Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches‘ der Stadt Wolgast**

Stadt Wolgast  
Amt Am Peenestraom  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

Auftragnehmerin städtebaulicher Leistungen



Ariane Adelsberger M.A. (architecture)  
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde  
Tel.: 0175 – 26 35 527  
E-Mail: [arianeadelsberger@googlemail.com](mailto:arianeadelsberger@googlemail.com)

## INHALT

A	Anlass und Ziel der Planaufstellung	Seite 04
B	Geltungsbereich	Seite 04
C	rechtliche Grundlagen	Seite 05
D	Aufstellungsverfahren	Seite 06
E	Übergeordnete Planungen	Seite 06
F	Bestandssituation	Seite 08
G	städtebauliches Konzept und Festsetzungen	Seite 08
	_Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 09
H	Erschließung	Seite 10
	_Verkehrerschließung	Seite 10
	_Versorgungsträger	Seite 10
	_Regelungen zu Trink- und Brauchwasser	Seite 10
	_Regenwasser	Seite 11
I	Löschwasser	Seite 11

## A Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 32 ‚Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches‘ der Stadt Wolgast ist rechtskräftig.

In dieser Satzung ist der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Jagdtourismus‘ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadtvertretung Wolgast am 09.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 beschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Plangebietes durch den Vorhabenträger zum B-Plan Nr. 32 ‚Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches‘ wurden Änderungen und/oder Ergänzungen des Bauleitplans notwendig, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 soll eine Teilfläche des Baufeldes 2 verschoben sowie eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Weiter soll eine textliche Festsetzung der Zulässigkeit von dauerhaftem Wohnen innerhalb der nördlichen Baugrenze im Baufeld 2 festgeschrieben werden.

## B Geltungsbereich



Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 betrifft die Verschiebung einer Teilfläche des BF2 gen Norden – **Flurstück 329/1**

sowie die Schaffung einer Straßenverkehrsfläche auf dem BF1 - **Flurstück 330/3**

**der Flur 2 der Gemarkung Hohendorf.**

Angesichts des inhaltlich geringen Änderungsumfangs wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei B-Plan Änderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zu Grunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall. Der Änderungsbereich umfasst mit ca. 940 m<sup>2</sup> räumlich nur 0,03 % des Gesamtgeltungsbereichs. Das Baukörperkonzept sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Erschließung bleiben grundsätzlich unverändert erhalten.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig.

### **C rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

## **D Aufstellungsverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für das ‚Sondergebiet Hirschhof – südlich des Mühlenbaches‘ wurde von der Stadtvertretung Wolgast am 09.06.2021 gefasst.

Die mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 verbundene Planungsabsicht befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan – der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 1. Änderung die Grundzüge der Planung, welche mit dem Bebauungsplanes Nr. 32 verfolgt werden, nicht berühren.

Mit der Planänderung wird 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 und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **E Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Wolgast gehört administrativ zum Landkreis Vorpommern-Greifswald und ist Sitz des verwaltenden Amtes Am Peenestrom. Das Gemeindegebiet, das sich ca. 15 km östlich der Kreisstadt Hansestadt Greifswald befindet, erstreckt sich überwiegend an der Westseite des Peenestroms. Der Stadtteil Mahlzow liegt östlich des Peenestroms auf der Insel Usedom. Das westliche Gebiet ist in die Stadtteile der Innenstadt, des Tannenkampfes, Wolgast Nord und Wolgast Süd gegliedert. Zum 1. Januar 2012 wurden die Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf nach Wolgast eingemeindet. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südwestlich von Hohendorf und ca. 1,0 km nordwestlich des Ortsteiles Zarnitz.

Per 31.12.2020 hatte die Stadt Wolgast mit seinen Ortsteilen 11.840 Einwohner.

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) vorgegeben.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V von Juni 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Wolgast als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung, als regional bedeutsamer Wirtschaftstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf auch für den Ortsteil Hohendorf von Bedeutung. Das Plangebiet südwestlich von Hohendorf liegt im ländlichen Raum mit zu entwickelnder Wirtschaftsbasis, laut den Kartendarstellungen M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP VP im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwasser, außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Programmsätze für die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1 und 5) RREP VP) sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) sind bei der Planung berücksichtigt worden:

Gemäß Programmsatz 3.2.3 (3) des RREP VP soll Wolgast als regional bedeutsamer Wirtschaftstandort gestärkt und weiterentwickelt werden und für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen. Das Plangebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Hier werden unter Nutzung der spezifischen örtlichen Potenziale vorrangig eine qualitative Entwicklung und die Ergänzung ganzjährig nutzbarer Angebote zur Entlastung und Ergänzung des Fremdenverkehrsangebotes der Hauptferienorte in den Tourismusschwerpunkträumen angestrebt. Dabei wird die Bedeutung ausgewogener Tourismusangebote als Erwerbsmöglichkeit für die Bevölkerung und Einnahmequellen für die Gemeinden unterstrichen. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll dabei möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote und vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden (3.1.3 (6) RREP VP).

Weiter soll entsprechend dem Programmsatz 3.1.4 (5) RREP VP, für die Veredelung, Weiterverarbeitung und die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geeignete Strukturen aufgebaut sowie das Ernährungsgewerbe durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen unterstützt werden.

In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets bestehen keine weiteren Bebauungspläne. In ca. 1,2 km Entfernung (nordöstlich am Ortseingang Hohendorf) besteht der rechtskräftige B-Plan Nr. 3 „Hohendorfer Berg, 1. Änderung“.

## **F Bestandssituation**

Der Hirschhof, Am Mühlenbach 6, ist ein alter Bauernhof, auf dem vor 1990 ca. 500 Schweine, 200 Hühner, Schafe und Ziegen gehalten und Getreide und Hackfrüchte auf den umliegenden Ackerflächen angebaut wurden. Insgesamt standen acht Ställe und ein Wohnhaus auf dem Hof, wovon gegenwärtig noch das Wohnhaus und zwei landwirtschaftliche Gebäude (eine Scheune und ein Stallgebäude) erhalten geblieben sind. Die Scheune und das ehemalige Stallgebäude sind in einem baufälligen Zustand und werden gelegentlich als Abstell- und Lagereinrichtung genutzt. Das Wohnhaus mit ausgeübter Wohnnutzung, eingeschossig mit Satteldach, ist saniert und bewohnt. Hinzu kommen ein Carport sowie sonstige befestigte Flächen im Bereich der Stallgebäude.

Für das Wohnhaus im Bestand liegt eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE (Wohneinheiten) vom 15.04.1998 (Az. 08556-97) sowie in Ergänzung die Änderungsgenehmigung zum Anbau von 2 Balkonen vom 03.05.2000 (Az. 00839-00-13) vor.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Flurstück 327 von der L26 in Form einer asphaltierten Straße, die im Bereich des Flurstückes 330/3 in einen privaten teilbefestigten Weg übergeht, der vor dem Wohnhaus in einem Rondell endet. Das Stallgebäude mit befestigtem Vorplatz ist über einen unbefestigten Weg erreichbar.

Der Weg zum Wohnhaus ist beidseitig von Bäumen bestanden. Die bebauten Bereiche sind von Grünstrukturen in Form von Haus- und Obstgärten, Scherrasenflächen, Siedlungsgehölzen und Hecken sowie einer älteren Parkanlage in Nähe des nördlich angrenzenden Mühlenbaches umgeben.

Gemäß Umweltbericht wurde auf jeweils 65 m Länge und 7,5 m Breite an der Südseite und an der Nordostseite des Plangebietes eine 3-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artenzusammensetzung gepflanzt (Maßnahme 1). Weiter wurde im Nordosten des Plangebiets eine Streuobstwiese auf 2.300 m<sup>2</sup> hergestellt (Maßnahme 2).

## **G städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind geringfügige Ergänzungen notwendig geworden, um für den Vorhabenträger eine Optimierung des Plangebietes sicher zu stellen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen folgende, kleinere konzeptionelle Anpassung erfolgen:

1. Verschiebung einer Teilfläche des Baufeldes 2 einschließlich Schaffung einer zusätzlichen Straßenverkehrsfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Baufeldes 2 ist mit einer L-förmigen Baugrenze festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenze verläuft eine ca. 20 m breite Hecke, bestehend aus Kiefern, wilder Kirsche, Ginster und anderen, ebenfalls nicht unter Naturschutz stehenden, Pflanzen. Zum Schutze und Erhalt dieser Hecke wird die Baugrenze unterbrochen. Eine Breite von 20 m des Baufeldes wird separiert und nach Norden verschoben. Dadurch wird der Erhalt der Hecke sichergestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenze festgesetzt. Für die Erschließung dieses Bereiches wird eine zusätzliche, private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2. Zusätzliche textliche Festsetzungen im Baufeld 2

Zusätzliche textliche Festsetzung der Zulässigkeit von dauerhaftem Wohnen innerhalb der nördlichen Baugrenze im Baufeld 2. Dauerhafte Wohnnutzung ist im Baufeld 1 in einem Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen zulässig. Diese Festlegung soll auf maximal 2 Wohnungen festgeschrieben werden – die verbleibenden 2 dauerhaften Wohneinheiten werden in der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 2 festgeschrieben.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich sämtlicher übriger plangraphischer Festsetzung bleiben dem Sinne nach unverändert erhalten!

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

Zur Verwirklichung der Planungsziele werden folgende Änderungen zu den ursprünglichen rechtskräftigen textlichen Festsetzungen festgesetzt:

### **Baufeld 1**

Dauerhafte Wohnnutzung ist im Baufeld 1 (BF1) in einem Wohngebäude mit maximal ~~vier~~ **zwei** Wohnungen zulässig. Maximal ~~2~~ **1 Wohnung** in diesem Wohngebäude kann alternativ auch als Ferienwohnung genutzt werden.

### **Baufeld 2**

Im Baufeld 2 (BF2) ist ein Gebäude, das dem betriebsbedingten Wohnen dient, mit einer Betriebswohnung zulässig. **Ebenfalls sind auch 2 dauerhafte WE zulässig.** Das Gebäude mit der Betriebswohnung ist von den (nach 1.2) m Baufeld 2 (BF2) zulässigen Gebäuden für Ferienwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen baulich getrennt zu realisieren.

## **H Erschließung**

### **\_Verkehrerschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße auf dem stadteigenen Flurstück 327 und ist somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die zusätzlich zu schaffende Straßenverkehrsfläche zur inneren Erschließung ist bedarfsgerecht, dem Minimierungsprinzip folgend und den technischen Erfordernissen entsprechend auszubauen.

### **\_Versorgungsträger**

Auf dem Flurstück 330/3 verlaufen Erdkabel der E.DIS AG.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (der Telekom Deutschland GmbH).

Die Zuwegung auf dem Flurstück 327 wird von einer Ferngasleitung (Eigentümer: ONTRAS Gastransport GmbH), einer Hochdruckgasleitung (Eigentümer: Gasversorgung Vorpommern GmbH) sowie dem Gewässer II. Ordnung Graben 64 Märchen und Märchen 1 gekreuzt.

Leitungen anderer Versorgungsträger sind nicht vorhanden.

## **\_ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast öffentliche Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung betreibt. Das Plangebiet wird durch einen eigenen Brunnen, der sich im Südosten des Flurstückes 329/1 befindet, mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserqualität ist gegeben. Für die Nutzung des Brunnens liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Das Plangebiet ist Bestandteil der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hohendorf (Nr. MV-WSG-1948-04). Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss MV-WSG- 1948-04 vom 25.07.1974 sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser-Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten.

Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb des Bereiches, in dem der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast öffentliche Einrichtungen zur Abwasserentsorgung betreibt. Das Plangebiet ist somit nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Es besteht eine biologische Kleinkläranlage für die Entsorgung des häuslichen Abwassers.

## **\_ Regenwasser**

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt getrennt vom Abwasser – das Niederschlagswasser der Dachflächen versickert auf den Grundstücken.

## **I Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden (gem. Arbeitsblatt W 405 der DVGW) kann bei Entnahme aus der Löschwasserentnahmestelle am Kleingewässer südlich der Zuwegung gewährleistet werden. Dazu ist die Entnahmestelle durch Herrichtung einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge sowie eines frostfreien Ansaugstutzens ertüchtigt worden. Das Gewässer im derzeitigen Zustand ist von Art und Größe geeignet, die erforderlichen Wassermengen jederzeit vorzuhalten, um die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Der Löschbereich / Wirkradius der Wasserentnahmestelle von maximal 300 m überdeckt das gesamte Plangebiet. Zur Erstbrandbekämpfung stehen die mit Wassertanks ausgerüsteten Einsatzfahrzeuge der städtischen Feuerwehr zur Verfügung.