

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 01 LASSAN "AM SPORTPLATZ"

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, berichtet S. 635), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.09.1995 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 Lassan "Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, im Maßstab 1:500) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG M: 1:500

ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG VON 1990

GEMARKUNG LASSAN

FLUR 14



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.10.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.10.1994 bis zum 29.10.1994 erfolgt.
Lassan, den 21.10.1994
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a, Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Lassan, den 21.10.1994
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Lassan, den 21.10.1994
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 22.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lassan, den 21.10.1994
Bürgermeister

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1995 bis zum 22.12.1995 während folgender Zeiten (siehe unten nach § 3, Abs. 2 BauGB) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 22.11.1995 bis zum 22.12.1995 durch Aushang und durch Anschlag vom 22.11.1995 bekanntgemacht worden.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.11.1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur probiert erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 22.11.1995
Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.11.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.1995 gebilligt.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V vom 22.11.1995, Az. VII 1000/95, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates Ostvorpommern vom 22.11.1995, Az. 590 59 (1) 22.11.1995, mitgeteilt.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernüt ausgefertigt.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.11.1995 im Amt für Bauwesen, Sportplatz 1, LASSAN, bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.1995 in Kraft getreten.
Lassan, den 22.11.1995
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Geschossigkeit
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,6 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

SV Straßenverkehrsflächen
V Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN

G Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E Erhaltungssymbol für Bäume
A Anpflanzungsgebiet für Bäume

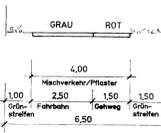
2. SONSTIGE PLANZEICHEN

SD/KWD Satteldach, Krüppelwalddach
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

voh. Wohn- und Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
voh. Geländegehöhen Höhenbezug HN
gepl. Geländegehöhen Höhenbezug HN

HINWEIS SCHNITT A - A M 1:100



RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO vom 18.12.1990) (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994

TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 1 ABS. 3 BIS 6 BAUNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 U. 25 BAUGB

Anpflanzungsgebiet

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken sind pro 100 Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Stück Laubbäum (Obstgehölz) oder 20 Quadratmeter Sträucher zu pflanzen.

FLÄCHE 1

Pflanzgüte: leichte Büsche für Landschaft

- Haselnuß 2 j.
- Schlehe 2 j.
- Heckenrose 3 j.

Pflanzenbesatz: 1 St./15 m²

FLÄCHE 2

Pflanzgüte: Eberesche, Hochstamm 2 x v.

- Alpen - Johannisbeere 1 j.
Pflanzenbesatz: 1 St. Eberesche, Sträucher 1 St./m²

FLÄCHE 3

Pflanzgüte: Birken, Hochstamm, Roter Hartiegel
Pflanzenbesatz: 3 St. Weißbirken im Abstand von 7,00 m
Roter Hartiegel 1 St./1,5 m²

GRÜNSTREIFEN AN DEN STRASSEN

Rasen - Einsaat
(Tiertgarten- oder Sportplatzmischung)

HINWEIS

Der nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB im Teil A (Planzeichnung) zu erhaltender Baumbestand ist gemäß § 11 Abs. 4 LBauO M-V während der Baumaßnahme zu schützen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates Ostvorpommern vom 22.11.1995, Az. 590 59 (1) 22.11.1995, mitgeteilt.

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvb), Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Abfallwirtschaft

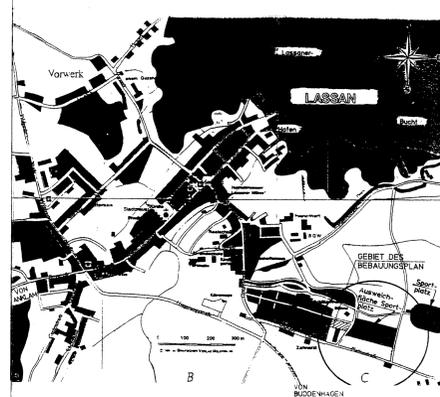
Bei den geplanten Bauarbeiten sind der Anfall von Abfällen/Reststoffen so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBauO M-V

Dachneigung : 34° - 45° Satteldach (mit und ohne Krüppelwalm)
Dachdeckung : Hartdeckung (rot, braun, anthrazit)
Dachgauben : max. 1/3 der Traufhöhe
Traufhöhe : max. 3,5 m über Erschließungsstraße
Sockelhöhe : max. 0,50 m über Gelände
Fassade :
- Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.
- Putz bis 75 % der Außenwandflächen sind zulässig
- verglaste Flächen müssen ein stehendes Format haben. Die sie trennenden Pfeiler und Wandflächen müssen eine sichtbare Breite von mindestens 0,36 m haben.
- Fenstersprossen sind zulässig
- Wintergärten sind zulässig
Hausgruppen :
- gleiche Dachneigung und Farbton
- gleiche Fassadengestaltung
Ausschluß :
- Farbton Fassade und Dach gleich
- Materialien, die andere Materialien vortäuschen, (Fassaden)
Nebengebäude/ Nebenanlagen :
- Dachform ≠ Hauptgebäude
- Außenwand ≠ Hauptgebäude
Einfriedigung (Straßenseite) :
- Holzzaune bis 1,00 m Höhe zulässig
- lebende Hecken bis 1,25 m zulässig
Werbeanlagen :
- gemäß § 53 Abs. 4, Pkt. 1 LBauO M-V sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Werbeanlagen an der Straße der Leistung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienenden zulässig
Stellplätze :
- gemäß § 48 Abs. 5 BauO M-V sind notwendige Stellplätze bzw. Garagen auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Stadt L a s s a n Land Mecklenburg-Vorpommern Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 01 "Am Sportplatz"

M: 1:500



Planverfasser
KIBER PROJEKTSERVICE GmbH
Architektur und Ingenieurbau
Steinstraße 10 a, 17104
17104 Neubrandenburg
Datum August 1995

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) zur Satzung der

S t a d t L a s s a n

Landkreis Ostvorpommern

Über den

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 "Am Sportplatz"

1. Rechtsgrundlage

Der vorzeitige Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Lüssan vom 04.10.1994 nach §§ 8 und 9 Bau GB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3 Bau GB in. V. mit § 246a Abs. 1 Nr. 3/4 Bau GB aufgestellt. In der Stadt Lüssan besteht ein dringender Bedarf an Wohngrundstücken für den Eigenheimbau.

Für den vorliegenden vorzeitigen B-Plan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch

1. Allgemein

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 01 wurde aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lassin entwickelt und stellt die zweite Stufe der rechtswirksamen räumlichen Planung für den festgesetzten Geltungsbereich dar.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet formuliert, die Verflechtung von Siedlung, Landschaft und Wegenetz entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zu vollziehen. Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Bau NVO) ausgewiesen und wird nördlich durch die bestehende Promenade des Parks, westlich durch eine Kleingartenanlage, südlich durch bestehende Wohnbebauung und östlich durch eine Freifläche, die im Ausnahmefall (Ausweichfläche) für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt wird, begrenzt.

Der offizielle Sportplatz der Stadt Lassin befindet sich in 500 m Entfernung.

Mit dem B-Plan Nr. 01 soll die Entwicklung des Plangebietes so gesteuert werden, daß die Tragfähigkeit von Siedlung und Landschaft nicht überschritten wird.

Es soll ein Fortschreiben und Einbeziehen der Werte des Bestandes und der Nutzungsanforderungen der Gegenwart sein.

Die städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet ergeben sich aus der Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung und den funktionellen Beziehungen zwischen Bestand und dem Planungsgebiet.

2. Planungsgebiet/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Flächen von ca. 1,50 ha und erstreckt sich konkret über die Flurstücke 16/7; 16/6 sowie über Teilbereiche der Flurstücke 397 und 15.

Die Eigentumsverhältnisse gestalten sich wie folgt:

Flurstück 16/7 - Fam. Marquardt
397 - Stadt Lassan
15 - Kirche

Die Planungsfläche ist gegenwärtig eine landwirtschaftliche Brache. Die Fläche Flurstück 16/6 - Fam. Hofmann wurde auf Wunsch der Familie, siehe Schreiben vom 13.02.1995, aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Fläche war noch Bestandteil des Geltungsbereiches im Auslegeexemplar.

Entsprechend den Grundsätzen des § 1 Bau GB soll der vorzeitige Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten. Dabei sollen insbesondere berücksichtigt werden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der vorhandenen als auch der neuen Wohnbevölkerung bei Vermeidung bei einseitiger Bevölkerungsstruktur
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der kleinstädtischen Struktur sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

3. Planungsinhalte- und ziele

3.1 Planungsinhalt

Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 17 Wohnhäusern zu schaffen.

Die Planungsfläche soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Stadt Lissan für diesen Planungsbereich ausgerichtet und ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse auf dieses Planungsziel abgestimmt.

Es soll der Versuch unternommen werden, eine architektonische Formsprache zu entwickeln, der eine Neuinterpretation alt-vorpommerscher Bauernhäuser zugrunde liegt. Durch die parallel einhergehende Objektsanierung der vorhandenen Bebauung soll eine weitestgehende Harmonisierung der Alt- und Neubebauung angestrebt werden.

3.2 Städtbauliches Leitbild

Die Stadt Lissan am Peenestrom gelegen wurde das erste Mal 1136 urkundlich erwähnt. Das Stadtrecht wurde Lissan zwischen 1264 und 1278 verliehen.

Die Besiedlung erfolgte zunächst auf einer niedrigen Moränenzunge, die durch 2 Bachläufe begrenzt ist. Die mittelalterlichen Grundzüge der Bebauung sind heute noch gut erkennbar. Erst im 19. Jahrhundert breitete sich die Stadt Lissan weiter aus und ging über die Verbindungsstraße von Anklam-Murchin-Wolgast (L I.0 035) hinaus, wobei der kleinstädtische Charakter beibehalten wurde. Positiv ist die nahezu geschlossene ein- bis zweigeschossige Bebauung im alten Stadtgebiet.

Der östliche Stadtausgang Richtung Buggenhagen ist gekennzeichnet durch öffentliche Anlagen wie die Promenade mit Parkanlage, dem Friedhof, einer angrenzenden Kleingartenanlage sowie einem 500 m entfernt liegenden Sportplatz. Die angrenzende Freifläche wird nur im Ausnahmefall für sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die kleine Wohnsiedlung Ost bildet den südöstlichen Stadtrandabschluß.

Um eine umwelt- und sozialverträgliche städtebauliche Lösung zu erreichen, sind folgende Zielvorstellungen in die Planung eingeflossen:

- Arrondierung der vorhandenen, z. Zt. weitestgehend in die Landschaft zerfließenden Siedlungsstruktur und damit Verbesserung des Siedlungsbildes
- Zwecks Erschließung der einzelnen Baugrundstücke möglichst Inanspruchnahme der vorhandenen Wege- und Straßenführungen und Trassen
- Sparsamer Verbrauch an Flächen und Naturräumen
- Beachtung der Interessensphären der vorhandenen Stadtstruktur
- Entwicklung von Blickbeziehungen, Achsen und Wegeführung
- Fließender Übergang der "kultivierten Gartengestaltung der privaten Grundstücke zur freien Landschaft. Vermeidung von Zäunen und Mauern.
- Harmonisierung der Gebäudestrukturen. Einheitlicher Ausdruck der Architektur und der Siedlungsstruktur

- Einheitliche Vorgabe an die Architektur mit orts- und landschaftsbezogenen Strukturelementen, Materialien und Maßstäblichkeiten

4. Nutzungsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 4 Bau NVO als

- Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind im Plangebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 4 Abs. 2 Bau NVO).

Ausgeschlossen werden im Planungsgebiet die entsprechend § 4 Abs. 3 der Bau NVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 der Bau NVO, da sie auf der kleinen vorhandenen Fläche im Randbereich der Stadt und der parkähnlichen Umgebung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um einer zu starken Überbauung der Grundstücke entgegen zu wirken. Es ist eine Eingeschossigkeit vorgesehen, um den Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur am Stadtrand zu gewährleisten.

Sonstige Festsetzungen

Da die Gebäude sich nicht nur in Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allen Dingen sich auch in ihrer Gestalt der vorhandenen Baustruktur angleichen und einordnen sollen, sind konkrete Festsetzungen für die Gestaltung in der Planzeichnung vorgenommen. Sie beziehen sich im wesentlichen auf die Elemente:

- Außenwände
- Dächer
- Fenster
- Anordnung der PKW-Stellplätze

Diese gefaßten Gestaltungsvorschriften sollen die homogene und qualitätsvolle Planung der Objekte und Außenanlagen gewährleisten.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortstypisch gewählt und lassen trotzdem für den Bauwilligen ausreichende Gestaltungsspielraum zu.

Die Festsetzungen von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei den festgesetzten Neigungen den Ausbau der Dachgeschosse zu.

Nebengebäude sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen und sind entsprechend Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig. Bei Garagen ist Steil- und Pultdachgestaltung nicht zulässig.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 1 NatG Mecklenburg-Vorpommern sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Versiegelungen durch Gebäude, Stellplatzflächen und Zufahrten auf bisher offenen Flächen, sowie das Entfernen von Vegetationsstrukturen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.

Entsprechend § 8 a in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz gelten dabei folgende Gebote:

- das Vermeidungsgebot in Hinblick auf Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
- das Minimierungsgebot, bei Eingriffen die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten
- das Ausgleichsgebot bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- das Abwägungsgebot bei unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren vorrangigen Eingriffen gegenüber den Belangen von Naturschutz und der Landespflege.
- das Ersatzgebot bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen.

Ziel der nachfolgenden Planungsaussagen muß es sein, die mit den vorgenannten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Minimierungsgebotes weiter zu reduzieren und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen. So werden die Inhalte des Vereinfachten Landschaftspflegerischen Begleitplanes im vorzeitigen B-Plan Nr. 01 mit aufgenommen. Der Vereinfachte Landschaftspflegerische Begleitplan wird als Anlage zur Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01 beigelegt.

5.1.1 Eingriffe in abiotische Standortfaktoren

Bebauungen führen in der Regel zu Flächenversiegelungen, die eine Reduktion der Grundwasserneubildung, den Stop der Bodenentwicklung und die Vernichtung von Biozönosen zur Folge haben. Die Wasserhalte- und Pufferfunktion des Bodens wird stark verringert. Der oberirdische Wasserabfluß wird beschleunigt und muß künstlich reguliert werden. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte deshalb großflächig versickert werden (z. B. mittels Regenrückhaltebecken, Sicherungsgräben und -mulden). Im Planungsgebiet finden Bodenversiegelungen durch Eigenheime sowie durch die Errichtung von Stellplätzen und Verkehrswegen statt, die eine Minderung der Oberflächenversickerung bewirken.

Die Baumaßnahmen bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas, bedingt durch stärkere Aufheizung und verringerte Verdunstung versiegelter Flächen.

5.1.2 Eingriffe in biotische Standortfaktoren

Das Planungsgebiet ist z. Z. eine landwirtschaftliche Brache und wird größtenteils durch den Eingriff in Anspruch genommen und dieses wirkt sich negativ auf den Naturhaushalt aus.

Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sind die Bereiche, die nicht durch die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten.

Das Erschließungsnetz sowie der zukünftige Grundstückszuschnitt wurde so in die vorhandene Topographie mit eingeplant, daß der Eingriff in den Landschaftsraum auf ein Minimum beschränkt ist.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind im öffentlichen Straßenraum Anpflanzungengebote für Einzelbäume und auf den Grundstücken im Bereich der Vorgärten gleichfalls Anpflanzgebote für einheimische Standortgerechte Laubbäume festgesetzt worden. Die Festsetzungen gewährleisten eine gute innere Durchgrünung des Gebietes.

Zum weiteren Schutz der mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und zur Wahrung ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 3 m zum Rand des festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebietes nicht zulässig.

Um eine Reduzierung der versiegelten Fläche zu bewirken, werden die Erschließungsflächen und Stellplätze aus wasserdurchlässigem

Material ausgeführt.

Ein wesentlicher Aspekt der Eingriffsminimierung von Nutzungsänderungen, die durch anthropogene Umlagerungsprozesse gekennzeichnet sind, ist die boden- und wasserhaushaltsschonende Durchführung der Baumaßnahme.

Dazu zählen u. a.:

- kleinflächiger Baubetrieb
- Abtrag (wo unvermeidbar) und Zwischenlagerung des Oberbodens
- Vermeidung flächendeckender Verdichtung
- möglichst geringe Versiegelung
- standortgerechte Wiederaufbringen des Oberbodens
- Versickerung von Dachflächenwasser

6. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Der Baubeginn (Erschließungsmaßnahmen) ist 4 Wochen vorher anzuzeigen.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Verkehrliche Anbindung

Die Stadt Lassen ist über die Landstraße L I 035 von Wolgast nach Anklam an das Bundesstraßennetz angeschlossen. Im Südwesten an die B 110 nach Usedom und Anklam, im Nordwesten an die B 11 nach Wolgast auf die Insel Usedom.

Innere Erschließung des Plangebietes

Zur Erschließung der Planungsflächen ist die Anliegerstraße so gewählt, daß eine optimale Erschließung aller Baugrundstücke erreicht werden kann.

Infolge des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet selbst wird kein gesonderter Radweg erforderlich.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes ist als Mischfläche ausgewiesen. Durch die Linienführung der Erschließungsstraße sowie den gewählten Straßenquerschnitt ist die Grundlage für eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebietes gegeben. Der östlich und nordöstlich vom Geltungsbereich des B-Planes liegende Weg wird im Zuge des Straßenbaues der Siedlung mit befestigt.

Ruhender Verkehr

Der festgesetzte Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße gibt auf den Randstreifen ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr, so daß auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann.

7.2 Versorgungsmaßnahme

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die in der Straße (Flurstück 431) liegende Leitung gesichert. Die Anbindungen werden vom örtlichen Versorgungsträger festgelegt und werden als Ring im Bereich der neuen Straßenführung, zur Versorgung der neuen Eigenheimstandorte, verlegt.

Abwasser

Die Abwässer der Stadt Lössen werden derzeit über Hauskläranlagen entsorgt. In der Planung befindet sich ein zentrales Entsorgungssystem. Die Realisierung ist von der Bereitstellung der Fördermittel abhängig.

Das neue Gebiet erhält ein eigenständiges Entsorgungssystem und entsorgt zum tiefsten Punkt in nordöstlicher Richtung (Flurstück 397) in ein Pumpwerk.

Von hieraus erfolgt die Entsorgung über eine Druckleitung zum Anschlußpunkt der zu planenden Freigefälleleitung. Sollten bereits Eigenheime vor der Inbetriebnahme des neuen zentralen Entwässerungssystems fertiggestellt werden, so wird eine provisorische Überleitung in die bereits vorhandene Sammelgrube vorgenommen.

Energieversorgung

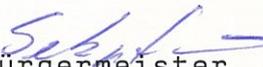
Die Energieversorgung erfolgt über die bereits örtlich vorhandenen Anschlußpunkte (Straßenbereich Flurstück 431).

Abfallbeseitigung

In der Stadt Lissan werden die Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt. Die Haushalte des neuen Baugebietes werden an das Müllentsorgungssystem mit angeschlossen. Die Stallflächen für die Hausabfallstoffe sind auf den Grundstücken anzuordnen und die Behälter am Tage der Abfuhr an die Grundstücksgrenze zu stellen.

Telekom

Die Fernsprechleitungen sowie -anschlüsse werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost - Telekom - verlegt.


Bürgermeister
Stadt Lissan

