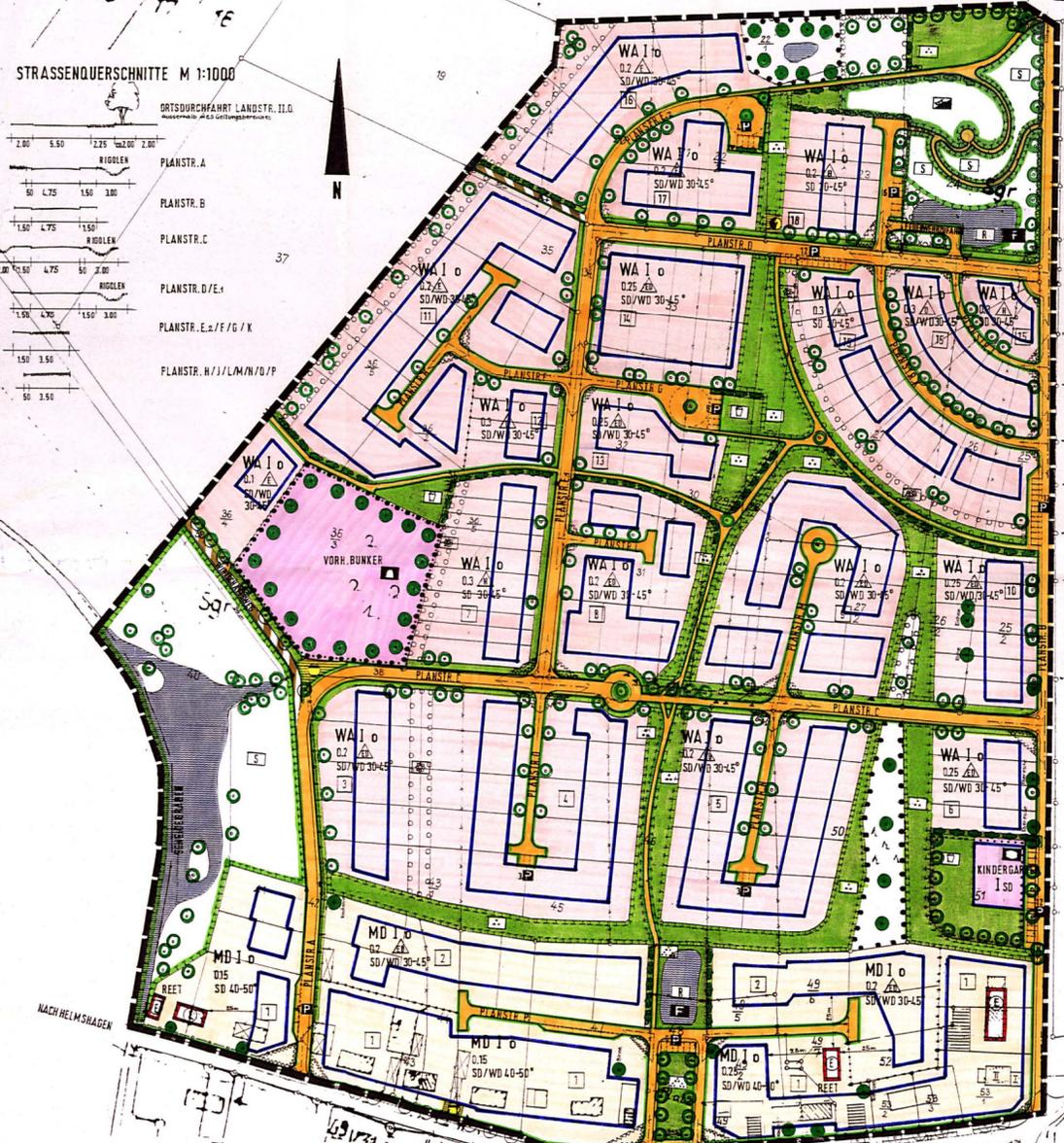
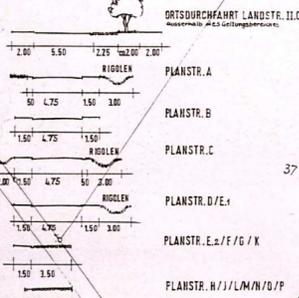


TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:1000 B-PAN NR.2 POTTHAGEN

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG PLANZEICHEN VO 1950

I. FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
MD	Dorfgebiete	§ 5 BauVO
0,2	Geschossflächenzahl	§ 16 BauVO
0,25	Grundflächenzahl	§ 16 BauVO
0,3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 18 BauVO
0,4	Offene Bauweise	§ 22 BauVO
0,5	nur Einfamilienhäuser zulässig	
0,6	nur Hausgruppen zulässig	
0,7	Einfamilienhäuser u. Doppelhäuser zulässig	
0,8	nur Hausgruppen zulässig	
0,9	Baugrenze	§ 23 BauVO
1,0	Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 (1) BauG
1,1	Kindergarten	§ 10 BauG
1,2	Spielplatz	§ 11 BauG
1,3	Schutzbaugrenze	§ 12 BauG
1,4	Verkehrsflächen	§ 13 BauG
1,5	Verkehrsflächen	§ 14 BauG
1,6	Strabengrenzungslinie	§ 15 BauG
1,7	Nebenanlagen, Stellplätze	§ 16 BauG
1,8	Öffentliche Parkplätze	§ 17 BauG
1,9	Einfahrt	§ 18 BauG
2,0	Einfahrtbereich	§ 19 BauG
2,1	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 u. (6) BauG
2,2	Umspannung	§ 10 BauG
2,3	Umspannung	§ 11 BauG
2,4	Umspannung	§ 12 BauG
2,5	Umspannung	§ 13 BauG
2,6	Umspannung	§ 14 BauG
2,7	Umspannung	§ 15 BauG
2,8	Umspannung	§ 16 BauG
2,9	Umspannung	§ 17 BauG
3,0	Umspannung	§ 18 BauG
3,1	Umspannung	§ 19 BauG
3,2	Umspannung	§ 20 BauG
3,3	Umspannung	§ 21 BauG
3,4	Umspannung	§ 22 BauG
3,5	Umspannung	§ 23 BauG
3,6	Umspannung	§ 24 BauG
3,7	Umspannung	§ 25 BauG
3,8	Umspannung	§ 26 BauG
3,9	Umspannung	§ 27 BauG
4,0	Umspannung	§ 28 BauG
4,1	Umspannung	§ 29 BauG
4,2	Umspannung	§ 30 BauG
4,3	Umspannung	§ 31 BauG
4,4	Umspannung	§ 32 BauG
4,5	Umspannung	§ 33 BauG
4,6	Umspannung	§ 34 BauG
4,7	Umspannung	§ 35 BauG
4,8	Umspannung	§ 36 BauG
4,9	Umspannung	§ 37 BauG
5,0	Umspannung	§ 38 BauG
5,1	Umspannung	§ 39 BauG
5,2	Umspannung	§ 40 BauG
5,3	Umspannung	§ 41 BauG
5,4	Umspannung	§ 42 BauG
5,5	Umspannung	§ 43 BauG
5,6	Umspannung	§ 44 BauG
5,7	Umspannung	§ 45 BauG
5,8	Umspannung	§ 46 BauG
5,9	Umspannung	§ 47 BauG
6,0	Umspannung	§ 48 BauG
6,1	Umspannung	§ 49 BauG
6,2	Umspannung	§ 50 BauG
6,3	Umspannung	§ 51 BauG
6,4	Umspannung	§ 52 BauG
6,5	Umspannung	§ 53 BauG
6,6	Umspannung	§ 54 BauG
6,7	Umspannung	§ 55 BauG
6,8	Umspannung	§ 56 BauG
6,9	Umspannung	§ 57 BauG
7,0	Umspannung	§ 58 BauG
7,1	Umspannung	§ 59 BauG
7,2	Umspannung	§ 60 BauG
7,3	Umspannung	§ 61 BauG
7,4	Umspannung	§ 62 BauG
7,5	Umspannung	§ 63 BauG
7,6	Umspannung	§ 64 BauG
7,7	Umspannung	§ 65 BauG
7,8	Umspannung	§ 66 BauG
7,9	Umspannung	§ 67 BauG
8,0	Umspannung	§ 68 BauG
8,1	Umspannung	§ 69 BauG
8,2	Umspannung	§ 70 BauG
8,3	Umspannung	§ 71 BauG
8,4	Umspannung	§ 72 BauG
8,5	Umspannung	§ 73 BauG
8,6	Umspannung	§ 74 BauG
8,7	Umspannung	§ 75 BauG
8,8	Umspannung	§ 76 BauG
8,9	Umspannung	§ 77 BauG
9,0	Umspannung	§ 78 BauG
9,1	Umspannung	§ 79 BauG
9,2	Umspannung	§ 80 BauG
9,3	Umspannung	§ 81 BauG
9,4	Umspannung	§ 82 BauG
9,5	Umspannung	§ 83 BauG
9,6	Umspannung	§ 84 BauG
9,7	Umspannung	§ 85 BauG
9,8	Umspannung	§ 86 BauG
9,9	Umspannung	§ 87 BauG
10,0	Umspannung	§ 88 BauG
10,1	Umspannung	§ 89 BauG
10,2	Umspannung	§ 90 BauG
10,3	Umspannung	§ 91 BauG
10,4	Umspannung	§ 92 BauG
10,5	Umspannung	§ 93 BauG
10,6	Umspannung	§ 94 BauG
10,7	Umspannung	§ 95 BauG
10,8	Umspannung	§ 96 BauG
10,9	Umspannung	§ 97 BauG
11,0	Umspannung	§ 98 BauG
11,1	Umspannung	§ 99 BauG
11,2	Umspannung	§ 100 BauG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Gebäude
—	Abzubrechende Gebäude
—	Flurstücks- und Grundstücksgrenzen
—	Fortfallende Grundstücksgrenzen
SD	Satteldach
WD	Walddach
TE	TEGELDACH
HN	HÖRNIEMIE
LN	LN

LI. FESTSETZUNGEN NACH § 24(1) 4. BauGB

Verzahnung von Flächen für jegliche Bebauung

Flächen der Bodenbedarfsplanung/Verzahnung

Verkehrflächenbes. Zweckort WIRTSCHAFTSWEG/FLUSSWEG

TEIL B TEXT

- Dächer: Sattel-/Waldacher 30-45° Dachneigung. Dachbedeckung: Tonplatten und rote Betondachsteine.
- Sockelhöhen in Neubaugeländen max. über 30 cm über Erschließungsebene.
- Die Dachneigungen werden in Neubaugeländen mit max. 3,25 m über Erschließungsebene festgelegt.
- In Sichtrechten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauVO unzulässig, Ausnahmen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Gebäude dürfen in äußeren Erscheinungsbild nicht verändert werden. Neue Wohngebäude haben aus Brandschutzgründen zu Nachbargrundstücken einen Abstand von 25 m einzuhalten. Innerhalb des bebauten Ortsbildes können diese Abstände unterschritten werden. Dies gilt nur für den Bestands.
- Regenwasserrückhaltebecken sind als Feuerlöscheinrichtungen anzulegen.
- Grünordnungsmaßnahmen:
  - Sträubenbäume (Dorfrst., Kastanien, Ebereschen) ergänzen.
  - Sträucher: Ebereschen, Wildrosen, saum- und wiesenartige Krautschichten an Hecken, unter Straßebäumen und an Feuerlöschteichen.
  - Verkehrsgrün: saum- und wiesenartige Krautschichten an Hecken, unter Straßebäumen und an Feuerlöschteichen.
  - Einzelbäume: Es sind in den Teilbereichen 1, 2, 3, 5 und 7 nur lebende Hecker zu verwenden: Rotbuche, Weißbuche, Feldahorn, Weißbuche.
  - Sukzessionsflächen in öffentlichen Grünflächen dienen der Vernetzung mit privat genutzten Gärten für Pflanzen und Kleinlebewesen. Diese Flächen dürfen nicht gärtnerisch bearbeitet werden.
  - Ausgleichsflächen zur Wiederherstellung von Natur und Landschaft: Sukzessionsflächen zur Vernetzung mit vorh. Flächen mit teilweise wechselfeuchter Teilflächen und Mischwaldflächen.
  - Erhaltungsbepflanzung für den ortstypischen Scheidegraben und Renaturierung der Uferflächen mit wechselfeuchten Wiesenflächen und schnellwachsenden Gehölzen wie Birke und Weide.
  - Allgemeine Anpflanzungsangebote für Neubaugrundstücke in den Teilbereichen 1, 2, 3, 5 und 7: 2 Stück hochstämmige Obstbäume pro Doppelhaushälfte oder 4 Stück pro Einzelhausgrundstück.
- Die Lärmentwicklung der Gewerbebetriebe entlang der Landstr. II.0. im Mischgebiet wird capsüber auf 50 dB (A) und nachts auf 35 dB (A) begrenzt.
- Das Oberflächenwasser der Häuser und der befestigten Flächen der Privatgrundstücke soll so weit wie möglich auf den Grundstücken versickern.
- In den Teilgebieten 1 + 2 (MD) sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) 2 und 3 BauVO zulässig. In allen ausgewiesenen Mischgebieten ist Kleintierhaltung nicht zugelassen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme zu sichern:
  - Die Abfuhrgräben vom Sölkersee in Richtung Schwinne sind durch abschnittsweise Einbau von Barrieren aus Füllboden so abzusperren, daß durch Rückstau des zurückfließenden Wassers der Wasserspiegel den Stand von 1985 wieder erreicht. Diese Barrieren sind in Abstand von ca. 200 m einzubauen.
  - Hinweis ohne Normcharakter: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundel zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2: Verordnungsamt zum Schutz der Erhaltung urchenichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 POTTHAGEN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ORTSDURCHFÄHRTSTR. IM SÜDEN, DEM FELDWEG ENTLANG FL. 52, 25/1, 25/2 UND 24 IM OSTEN, DEM FELDWEG IM NORDEN EINSCHL. DER FL. 20, 35 UND 36/5, 4 DER FLURST. GRENZE FL. 40 DES SCHEIDEGRABENS.

Aufgrund der § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen "Aufgrund der §§ 10 und 17") des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2293) zuletzt geändert durch Anlage 1 zu Kapitel XIV Abschnitt 21 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122). (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan; sowie nach § 8) der Bauordnung vom 26. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 9291) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von ... und mit dem Beschluss vom ... folgenden Satzungen über die Bebauungsplanung Nr. 2 POTTHAGEN für das Gebiet zwischen der Ortsdurchfahrtsstr. im Süden, dem Feldweg entlang Fl. 52, 25/1, 25/2 und 24 im Osten, dem Feldweg im Norden einschließl. der Fl. 20, 35 und 36/5, 4 der Flurstücksgrenze Fl. 40 des Scheidegrabens.

Es gilt die BauVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von ... bis ... im ... erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ...
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauG ist am ... durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauG ist am ... durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden von ... Uhr 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 ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig bezeichnet. Hinsichtlich der lägerrechtlichen Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur durchgeführt wird, wenn die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) bedienbar worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden von ... Uhr erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers von ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungsbescheid vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausperftigt.

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB hingewiesen worden. Die Satzungen sind am ... in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 POTTHAGEN

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 - Potthagen - der Gemeinde Weitenhagen für das Gebiet zwischen der Ortsdurchfahrtsstraße im Süden, dem Feldweg entlang Flurst. 52, 25/1, 25/2 und 24 im Osten, dem Feldweg im Norden, einschl. der Flurst. 20, 35 und 36/2 der Flurstücksgrenze Flurst. 40 des Scheidegraben.

### 1) Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der sich z. Zt. in Aufstellung befindet. Rechtsgrundlage bildet der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 28.10.91.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 20 ha.

### 2) Ziel und Zweck der Planung

Da sich die Gemeinde Weitenhagen im direkten Einzugsgebiet der Stadt Greifswald befindet, ist eine starke Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken entstanden. Diese Entwicklung wird auch aus dem Kreisentwicklungsplan abgeleitet. Er sieht vor, daß für einen prognostizierten Bedarf von ca. 260 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser vorzubereiten sind. Neben der Nachfrage von Berufspendlern gibt es aber auch Interesse seitens der Anwohner des Ortes, Erweiterungen vorh. Gebäude vorzunehmen bzw. Grundstücke zu teilen und zu parzellieren. Deshalb werden neben der Bestandssicherung entlang der Ortsdurchfahrtsstraße auch Entwicklungen vorgezeichnet, die sich auf die rückwärtigen, großen Grundstücke der Straßenanlieger beziehen.

### 3) Planerische Festsetzungen

#### Teilgebiet 1

Neben der Bestandssicherung für die zu erhaltenden ortstypischen, reetgedeckten Gebäuden am Scheidegraben, können nur Neubaumaßnahmen zugelassen werden, die aus brandschutztechnischen Erwägungen einen Mindestabstand von 25 m einhalten. Entlang der Planstr. A können aus dem vorh. Besitz noch zwei weitere Grundstücke zur Bebauung in 1-geschossiger, offener Bauweise gebildet werden. Es wird vorgeschlagen, die Mühle Potthagen Nr.16 und die Scheune, Nr.17, in die Denkmalliste aufzunehmen.

#### Teilgebiet 2

Die historisch gewachsene Baustruktur entlang der Dorfdurchfahrtsstraße wird im Bestand gesichert. Soweit reetgedeckte Häuser noch vorhanden sind, sind weitere Baumaßnahmen nur in einer Entfernung von 25 m zulässig. Mit der Planstr. P werden vom Dorfplatz mit dem Feuerlöschteich die rückwärtigen Parzellen erschlossen.

Vorgesehen sind Einzel- oder Doppelhäuser. Die Doppelhausform ist fast ortstypisch zu nennen. Sie läßt sich von den Tagelöhnerhäusern der Güter ableiten. Mit einer Ortssatzung soll der Erhalt und Bestand wertvoller und ortstypischer Gebäude gesichert werden.

Aus Lärmschutzgründen wird die Schallentwicklung tagsüber auf 50 dB (A) in MD-Gebieten begrenzt. Außerdem sind nur Nutzungen gem. § 5 Abs. 2, Nr. 2 und 3 der BauNVO zulässig. In allen ausgewiesenen WA-Gebieten ist Kleintierhaltung nicht zugelassen.

#### Teilgebiete 3 - 4 - 5

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern beträgt 700 m<sup>2</sup>. Mit der geringen GRZ von 0,2 sollen Gärten in der Nachbarschaft der dörflichen Mischgebiete auch wirtschaftlich genutzt werden können.

#### Teilgebiet 6

Entlang der Planstr. B sollen strengere Baustrukturen entstehen, die in Überleitung zur freieren Bebauung in Richtung Westen gegen vorh. Waldflächen und die sie umgebenden Sukzessionsflächen stoßen. Die Teilbereiche 10 - 15 - 18 setzen diese Entwicklung fort. Ein zweiter Kindergarten im Ort soll hier an der Nahtstelle zwischen dem Neubaugebiet und dem alten Ort auf dem Weg zur Schule entstehen.

#### Teilbereiche 7 + 12

Mit der Reihenhauszeile auf der Westseite der Planstr. E<sub>1</sub> und der Doppelhauszeile im Teilbereich 12 wird die lockere, innere Bebauung strenger gefaßt. Die GRZ mit 0,3 läßt auch kleinere Grundstücke zu, um eine soziale Mischung auch über die Grundstücksgröße und die Hausformen zu erreichen.

#### Teilbereiche 8, 9, 11, 13, 14, 17 und 16

Es gehört zum Prinzip der Erschließung, daß nur kleine Hausgruppen über eine Sackgasse erschlossen werden. In diesen Teilbereichen sind die Baumöglichkeiten freier. Die Grundstücksgrößen reichen von 500 bis 1200 m<sup>2</sup>. Die GRZ überschreitet nie 0,2. Sattel- bzw. Walmdächer mit 30-45° Dachneigung lassen genügend Spielraum für individuelle Gestaltung.

#### Teilgebiete 15 und 18

Mit der offenen Ausrichtung der Häuser von Süden nach Westen soll der Nachteil kompensiert werden, der durch die Hausformen zwingend vorgegeben ist. Die Mindestgröße für ein Reihenhausgrundstück beträgt 300 m<sup>2</sup>. Der soziale Aspekt ist beabsichtigt.

Innerhalb des Plangebietes werden Grundstücke für 154 Einzel - Doppel- und Reihenhäuser gebildet.

#### 4) Erschließung

Die Erschließung greift auf vorh. Eigentumsstrukturen zurück. Die Planstr. A, B, C, E1 und D sind im Besitz der Gemeinde. Sie werden von Rigolen (Straßengräben) begleitet, die das Oberflächenwasser zurückhalten und mit Verzögerung an die Rückhaltebecken (Teiche) abgeben. Die Wohnstraßen (Sackgassen) sind mit gleichberechtigten Geh- und Fahrverkehr (6 km/h) zu beruhigen. Die Fußwege sind unabhängig vom Fahrverkehr angelegt. Öffentliche Parkplätze sind dezentral angelegt. Die Planstr. A mündet in die Planstr. C und führt als Wirtschaftsweg in die Feldmark. Die Planstr. C wird als Durchfahrtsstraße mit 2 Wendemöglichkeiten unterbrochen, damit sich der Fahrverkehr des Gebietes gleichmäßig auf die Planstr. A und B verteilen kann. Da der Planstr. B eine besondere Bedeutung wegen des Ausflugverkehrs von Greifswald nach Weitenhagen zukommt (Fahrräder), soll diese Straße durch geeignete verkehrsberuhigende Maßnahmen ausgebaut werden. Der Fahrradweg ist für den angrenzenden B-Plan auf der Ostseite vorgesehen. Alle Wendehammer sind nach EAE 85 zu bemessen.

#### 5) Grünflächen

Die vorh. Waldflächen bleiben erhalten. Sie werden jedoch in Verbindung mit anzulegenden Sukzessionsflächen im öffentl. Grün vernetzt. Die Planstraßen A, C, D, E1 und E2 werden von Straßengräben von 3 m Breite begleitet, in denen das Regenwasser zurückgehalten wird, sodaß wechselfeuchte Flächen entstehen, die in die Vernetzung mit den Sukzessionsflächen einzubeziehen sind. Straßenbegleitgrün, Straßenbäume, lebende Hecken anstatt toter Zäune ergänzen diese Absicht.

Der Dorfplatz wird umgestaltet, der südl. Feuerlöschteich wird verlegt und als Biotop in öffentl. Grün eingebettet. Der nördliche soll als Folienteich auf einer Fläche entstehen, die mit Schadstoffen aus Hausmüll belastet ist. Dieser Boden ist auszutauschen. Sollte sich erweisen, daß es unbedenklich ist, den übrigen Boden nicht auszutauschen, wird daran gedacht, auf der alten ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Schuttkippe einen Rodelberg durch Aufschüttung entstehen zu lassen.

Die Trasse der Ortsdurchfahrtsstraße ist streckenweise 14 m breit. Im Rahmen eines Umbaus könnte über 220 m Straßenbegleitgrün angelegt werden, damit die Fußwege von der Fahrbahn getrennt werden. Die Landstr. II.0 Nr. 110 liegt jedoch auf Wunsch der Straßenbauverwaltung außerhalb des B-Plangebietes.

#### 6.1) Ausgleichsmaßnahmen

In Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz soll gem. Flächennutzungsplan die Senke des Scheidegrabens renaturiert und der Wasserspiegel angehoben werden. Durch Aufstauen entsteht dann eine überflutete Flachwasserzone,

e im Winter ein gefahrloses Schlittschuhlaufen ermöglicht. Diese Senke zieht sich bis an die B 96. Im Rahmen aller zu erstellender B-Pläne wird die Absicht verfolgt, den Wasserstand durch Verändern des Systems und der natürlichen Bachläufe großflächig anzuheben. Auf diese Weise können sich langfristig der Hochmoore in den Wäldern entwickeln, die über Jahrzehnte ausgetrocknet sind. Abgestimmt mit dem Amt des Kreises sind Renaturierungsmaßnahmen am See mit der Anhebung des Wasserspiegels auf den Stand von 1985. Im Rahmen dieser Maßnahmen ist ein logisches Gutachten beizubringen. Die Abstimmung ist nach den Richtlinien für die Eingriffsregelung mit der Landwirtschaft vorzunehmen. Die Genehmigung der Schutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange ist für einzuholen.

Grünordnungsplan

6.2) G siehe Anlagen -

- S  
- und Entsorgungseinrichtungen

7) Ver Planungsgebiet und der gesamte Ort werden an das zentrale Abwassersystem der Stadt Greifswald angeschlossen. Der Zeitplan sieht vor, daß das Gebiet bis 1994 entsorgt werden kann. An der Südwestecke wird eine Station das Schmutzwasser in Richtung Helmshagen pumpen. Bis zu diesem Punkt ist die Verlegung der Leitungen mit natürlichem Gefälle möglich.

Das Gebiet wird mit Gas, Wasser und Strom versorgt. Erdleitungen sollen unterirdisch verlaufen, außerhalb des Plangebietes nach erfolgter Abstimmung mit der Übe AG.

ten der Erschließung

8) Kos Kosten der Erschließung werden auf ca. DM 6 Mio. geschätzt. Der 10 %-ige Anteil der Gemeinde wird durch die Bereitstellung der Wegeflächen finanziert, die sich deren Besitz befinden.

Begründung wurde mit Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Weitenhagen für den B-Plan Nr. 2 am 11.9.93 gebilligt.

Diese Gemein

11.9.

hagen, den 13.05.93.

Weiten

*[Handwritten Signature]*  
.....  
er Bürgermeister



.....  
- D

100

Ergänzung der Begründung nach § 246 a (1) 4

**B-Plan Nr. 2 - Potthaggen - Gem. Weitenhagen**

- 3.1) Für die Teilgebiete 15 und 18 ist nach § 246 a (1) 4 eine Versagung zur Wohnbaunutzung ausgesprochen, da Auswirkungen der Mülldeponie zu befürchten sind.
- 4.1) Der Landwirtschaftsweg südlich des Bunkergeländes, der Fußweg nördlich des Bunkergeländes und der Fußweg zwischen Teilbereich 11 und 16 führen in die Feldmark und sind als Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung dargestellt.
- 6.1) Eine weitere Ausgleichsmaßnahme besteht darin, daß in die Abflußgräben zwischen dem Sölkersee und der Schwinge in Abständen von ca. 200 m Barrieren aus Füllboden eingebaut werden, damit durch Rückstau der Wasserspiegel den Stand von 1985 erreicht.

**9) Denkmalpflegerische Maßnahmen**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Diese Begründung wurde mit Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Weitenhagen für den B-Plan Nr. 2 am .....

Weitenhagen, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -



Ergänzung der Begründung nach § 246 a (1) 4

B-Plan Nr. 2 - Potthagen - Gem. Weitenhagen

- 3.1) Für die Teilgebiete 15 und 18 ist nach § 246 a (1) 4 eine Versagung zur Wohnbaunutzung ausgesprochen, da Auswirkungen der Mülldeponie zu befürchten sind.
- 4.1) Der Landwirtschaftsweg südlich des Bunkergeländes, der Fußweg nördlich des Bunkergeländes und der Fußweg zwischen Teilbereich 11 und 16 führen in die Feldmark und sind als Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung dargestellt.
- 6.1) Eine weitere Ausgleichsmaßnahme besteht darin, daß in die Abflußgräben zwischen dem Sölkersee und der Schwinge in Abständen von ca. 200 m Barrieren aus Füllboden eingebaut werden, damit durch Rückstau der Wasserspiegel den Stand von 1985 erreicht.

**9) Denkmalpflegerische Maßnahmen**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Diese Begründung wurde mit Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Weitenhagen für den B-Plan Nr. 2 am ..... gebilligt.

Weitenhagen, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -



Ergänzung der Begründung nach § 246 a (1) 4

**B-Plan Nr. 2 - Potthagen - Gem. Weitenhagen**

- 3.1) Für die Teilgebiete 15 und 18 ist nach § 246 a (1) 4 eine Versagung zur Wohnbaunutzung ausgesprochen, da Auswirkungen der Mülldeponie zu befürchten sind.
- 4.1) Der Landwirtschaftsweg südlich des Bunkergeländes, der Fußweg nördlich des Bunkergeländes und der Fußweg zwischen Teilbereich 11 und 16 führen in die Feldmark und sind als Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung dargestellt.
- 6.1) Eine weitere Ausgleichsmaßnahme besteht darin, daß in die Abflußgräben zwischen dem Sölkersee und der Schwinge in Abständen von ca. 200 m Barrieren aus Füllboden eingebaut werden, damit durch Rückstau der Wasserspiegel den Stand von 1985 erreicht.

**9) Denkmalpflegerische Maßnahmen**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Diese Begründung wurde mit Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Weitenhagen für den B-Plan Nr. 2 am ..... gebilligt.

Weitenhagen, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -



