

# B E G R Ü N D U N G

ZUM

B E B A U U N G S P L A N    N R. 6a

„T E U F E L S T E I N“

DER GEMEINDE SEEBAD LUBMIN

LANDKREIS OSTVORPOMMERN/MECKLENBURG - VORPOMMERN

SATZUNGSFASSUNG VON 02/99

MIT ÄNDERUNGEN IN ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN AUS  
DEM GENEHMIGUNGSBESCHEID

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4 - 6</b>
1.1 Grundlagen der Planung	4
1.2 Begründung der Planaufstellung	4 - 5
1.3 Beschreibung des Plangebietes	5 - 6
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7 - 20</b>
<b>2.1 Planrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7 - 14</b>
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1.1 Baugebiet	7
2.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA	7
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8 - 9
2.1.2.1 Grundflächenzahl	8
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	8
2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	8 - 9
2.1.3 Bauweise	9
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	10
2.1.6 Nebenanlagen	10
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
2.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	11
2.1.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
2.1.10 Öffentliche Grünflächen	12
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12 - 14
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>15 - 16</b>
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
2.2.1.1 Fassade	15
2.2.1.2 Dachform/Dachneigung	15
2.2.1.3 Dacheindeckung	15
2.2.1.4 Werbeanlagen	15
2.2.2 Einfriedungen	16
2.2.3 Abfallsammelbehälter	16
<b>2.3 Hinweise</b>	<b>16 - 20</b>
2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege	16 - 17
2.3.2 Belange des Immissionsschutzes	17 - 18
2.3.3 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung	18 - 20
2.3.4 Naturschutzfachliche Hinweise	20

<b>3.0</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>20 - 25</b>
3.1	Verkehr	20 - 22
3.1.1	Fließender Verkehr	20 - 21
3.1.2	Ruhender Verkehr	22
3.1.3	Fußgänger- und Radverkehr	22
3.2	Ver- und Entsorgung	22 - 25
3.2.1	Wasserversorgung	22 - 23
3.2.2	Abwasserbeseitigung	24
3.2.3	Regenentwässerung	24
3.2.4	Elektroerschließung	24
3.2.5	Gasversorgung	25
3.2.6	Fernmeldenetztechnische Erschließung	25
<b>4.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>25</b>
<b>5.0</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>25 - 27</b>
5.1	Kompensationsbedarf	26
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
5.3	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	27
5.4	Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen	27
<b>6.0</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>27</b>
<b>7.0</b>	<b>VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM</b>	<b>28 - 29</b>
<b>8.0</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>29 - 31</b>
8.1	Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Wasserbehörde	29
8.2	Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, untere Abfallbehörde	29 - 30
8.3	Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt	30
8.4	Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes	30
8.5	Hinweise des Geologischen Landesamtes	30
8.6	Hinweise des Munitionsbergungsdienstes	31

## **1.0 VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Grundlagen der Planung**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (Gesetz - und Verordnungsblatt M-V, S. 388)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889) vom 12. Februar 1990 (BGBl. S. 205)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes bildet außerdem der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lubmin (Bearbeitungsstand 07/98).

### **1.2 Begründung der Planaufstellung**

Die Gemeinde Lubmin hat am 09.09.1993 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Teufelstein“ gefaßt und am 17.03.1994 den Satzungsbeschluß verabschiedet. Der Bebauungsplan Nr. 6 a war Bestandteil des Großprojektes „Lubminer Teufelstein - Park“.

Das Projekt wurde aus den bekannten Gründen 1994 abgebrochen, so daß der Bebauungsplan Nr. 6 a nicht zur Genehmigung eingereicht wurde.

Die Gemeinde Lubmin beabsichtigt nunmehr die Planung mit einer Reduzierung der geplanten Kapazitäten von ursprünglich 200 Wohneinheiten auf 100 Wohneinheiten zügig zum Abschluß zu bringen.

Das Grundstück wurde durch die Gemeinde von der Treuhand mit der Auflassung eines Baubeginns bis Herbst 1998 zum Zwecke der Wohnbebauung erworben. Bei Überschreitung dieses Termins würde eine Neubewertung erfolgen müssen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage – und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders – Schröder erstellt.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Lubmin.

Es wird im Norden durch den Greifswalder Bodden, im Osten durch eine Kleingartenanlage und Wohnbebauung, im Süden durch Acker und die Landesstraße 262 (L 262) und im Westen durch Ackerflächen begrenzt.

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 8,63 ha. Hinzu kommen ca. 2 ha Verkehrsflächen für die Anbindungen an die L 262 bzw. an die Hafenstraße.

#### Zustand der Plangebietsfläche

Das gesamte Bebauungsgebiet stellt sich als Ackerfläche dar. Auf den Flurstücken befinden sich keine unter- und oberirdischen Bauwerke sowie keine Schutzobjekte, geschützten Landschaftsbestandteile und geschützten Biotope im Sinne der § 19, 20 und 22 bis 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V.

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist zur Kleingartenanlage hin auf ganzer Länge Strauchbewuchs in einer Breite von ca. 5 m vorhanden, dessen Erhaltung bei der Festsetzung der Grünordnungsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

#### Baugrund

Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden im November 1998 im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken vier Sondierungen durchgeführt.

Es stehen schwach pseudoverkleyte Sand- Tieflehm- Fahlerden mit Bodenzahlen zwischen 28 und 42 an. Aus den niedergebrachten Sondierungen geht hervor, daß unter einer ca. 20 - 40 cm dicken Mutterbodenschicht und einer darunterliegenden ca. 100 cm dicken Lehmschicht (sandiger Lehm) bis zur Endteufe von 4 m sandiger Geschiebemergel ansteht.

Während bei einem Durchlässigkeitsbeiwert der Zwischenschicht (sandiger Lehm) von 10 Versickerungsfähigkeit besteht, ist der unter 1,40 m Tiefe anstehende Mergelboden mit 10 nicht versickerungsfähig.

Bei Herstellung der Becken ist deshalb unter 1,40 m Geländetiefe Bodenaustausch erforderlich. Die Becken sind mit Überlauf und Entwässerungsmöglichkeit in den Greifswalder Bodden zu planen.

Mit dem StAUN Ueckermünde und dem LK OVP, Umweltamt werden hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung die erforderlichen Abstimmungen getroffen, so daß eine rentable und umweltfreundliche Variante der Regenentwässerung zu Ausführung kommt.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Lubmin das Ziel, Flächen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich der Satzung und die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet stehen im Einklang mit der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Lubmin.

Da die Planpräzisierungen Grundzüge der Planung berühren, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und eine erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger erforderlich.

Die Gemeinde Lubmin ist gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (Stand 04/98) als Ländlicher Zentralort eingestuft.

Entsprechend Landesplanerischer Stellungnahme zum F- Plan wird ein Zuwachs an Wohnbauflächen mit ca. 300 WE als raumverträglich bewertet.

Diese Bedarfsgröße berücksichtigt die Aufgabe der Gemeinde als regionales Versorgungszentrum und die sich abzeichnende Bedarfssituation aus der künftigen Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes.

Seit dem Ruhen des B- Planes Nr. 6 a im Jahre 1994 wurden folgende Planungen durch die Gemeinde in Angriff genommen:

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| - B- Plangebiet Nr. 1 | 100 WE |
| - B- Plangebiet Nr. 7 | 70 WE  |
| - Neues Zentrum       | 8 WE   |

Einschließlich der Nachverdichtung des Bestandes mit angenommenen 47 WE und den geplanten 200 WE im B- Plangebiet 6 a wäre eine raumverträgliche Entwicklung der Wohnbauflächen nicht mehr gegeben.

Deshalb hat sich die Gemeinde zur Reduzierung der Kapazitäten im B- Plangebiet 6 a auf maximal 100 WE entschlossen.

Die Reduzierung wird durch folgende Präzisierungen im Plan gewährleistet:

- Festsetzung über die Zulässigkeit von max. einer WE je Wohngebäude
- Reduzierung der Zulässigkeit von Hausgruppen auf das Teilplangebiet 3
- Festsetzung über die Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhausbebauung im Bereich von 5 Baufenstern

Die Bauanträge im Amtsbereich zeigen, daß Bedarf an Einzelhausbebauung vorherrscht.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes

#### Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Lubmin
Gemarkung	Lubmin
Flur	1
Flurstücke	- 851 (Wohngebiet) - Teilflächen der Flurstücke 749/4, 866, 868, 801/2, 798/2, 799/2, 28/11, 800/3, 883/1, 883/2 (Anbindung an die L 262) - 24/1 und Teilflächen der Flurstücke 25/9, 25/10, 28/11 und 811/2 (Anbindung an die Hafenstraße)

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Planrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **2.1.1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)**

Gemäß Darstellung in den Nutzungsschablonen wird das Satzungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **2.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 (6) 1 BauNVO)**

Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen:

Dazu gehören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### Begründung zu Pkt. 2.1.1:

Die Gemeinde Lubmin möchte mit Erstellung der Satzung Flächen für die Deckung des individuellen Wohnbedarfs in Verbindung mit den für das Gebiet erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bereitstellen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen hat die Gemeinde andere Flächen bereitgestellt bzw. der Bedarf ist nicht gegeben.

Durch den Ausschluß der Ausnahmen werden außerdem Nutzungskonflikte im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

**2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

**2.1.2.1 Grundflächenzahl**  
(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen mit maximal 0,3 für Einzel- und Doppelhausbebauung und mit max. 0,4 für Hausgruppen festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um maximal 50 v. H. durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

soll gemäß § 19 (4) Pkt. 1 bis Pkt. 3 zugelassen werden.

**2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurde für alle Baufenster ein Vollgeschoß mit Dachvollgeschoß festgesetzt.

Dabei wurde die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Der Begriff Vollgeschoß wird im § 2 (6) der LBauO M-V wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder, wenn kein darunterliegendes Geschosß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischenböden und Zwischendecken, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschosß abtrennen, bleiben bei der Anwendung von Satz 1 unberücksichtigt.“

**2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 16 (2) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen soll durch Festsetzung der maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen festgelegt werden.

Gemäß Festsetzung in den Nutzungsschablonen wird eine maximale Sockelhöhe (SH) von 0,50 m bestimmt.

Die Sockelhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Fahrbahnmitte)- in der Nutzungsschablone als „über FBH“ bezeichnet - und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe soll 4,00 m betragen.

Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.



Entsprechend Festsetzung in den Nutzungsschablonen darf die Firsthöhe 11,00 m nicht überschreiten.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

#### Begründung zu Pkt. 2.1.2:

Die Grundflächenzahl für die Einzel- und Doppelhausbebauung soll gewährleisten, daß Mindestgrößen für die Grundstücke ein landschaftsbezogenes Wohnen befördern.

Im Bereich der geplanten Bebauung mit Hausgruppen wurde die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entsprechend der geplanten Grundstücksbreiten und -tiefen erforderlich.

Aufgrund der großzügig festgelegten Baugrenzen, Verzicht auf zusätzliche Festlegungen wie Bebauungstiefe und aufgrund des Geländereiefs wurden zusätzliche Vorgaben für die Höhe der baulichen Anlagen erforderlich.

Die Angaben sollen sicherstellen, daß die geplanten Gebäude eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet vermitteln.

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

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden im Teilplangebiet 1 (Baufenster 4, 7, 8, 11 und 12) ausschließlich Einzelhäuser und im Teilplangebiet 2 (Baufenster 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10 und 13) Einzel- und Doppelhäuser.

Im Teilplangebiet 3 (Baufenster 14) ist neben Einzel- und Doppelhausbebauung auch die Errichtung von Hausgruppen zulässig.

Hier wurde die abweichende Bauweise wie folgt definiert:

In der abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einer Längenbeschränkung auf maximal 25 m zulässig.

#### Begründung zu Pkt. 2.1.3:

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise in Verbindung mit fast ausschließlicher Einzel- und Doppelhausbebauung gewählt, um eine lockere Bebauung am Ortsrand zu befördern und dem derzeitigen konkreten Bedarf der Bauwilligen zu entsprechen.

Für das Teilplangebiet 3 mit der Zulässigkeit von Hausgruppen wurde eine Längenbeschränkung festgesetzt, um eine zu kompakte Bebauung zu unterbinden.

#### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,50 m
- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 4,00 m
- durch Eingangsüberdachungen und Hausvorbauten in einer Breite von 3,00 m und in einer Tiefe von max. 1,50 m

#### Begründung zu Pkt. 2.1.4:

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden festgesetzt, um bei der konkreten Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO des Landes M-V ist dabei zu gewährleisten.

#### **2.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß Regelung in § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil der LBauO M-V zulässig.

#### Begründung zu Punkt 2.1.5:

Zitat § 23 (5) BauNVO:

„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Festlegungen nach Landesrecht werden im zweiten Teil der LBauO M-V §§ 4 - 9 getroffen.

#### **2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

**2.1.7            Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude wird maximal eine Wohnung zugelassen.

Begründung zu Punkt 2.1.7:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die geplante Anzahl von 100 WE nicht überschritten wird.

Als Wohngebäude gilt jeweils die einzelne Einheit. Damit zählt bei einem Doppelhaus die einzelne Doppelhaushälfte und bei einer Reihenhausbauung jedes Reihnhaus das einzelne Haus als Wohngebäude.

**2.1.8            Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.

Die Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.

Begründung zu Punkt 2.1.8:

An den Planstraßen 3 und 4 und an den Ausfahrten des Wohngebietes zur L 262 und zur Hafenstraße wurden Sichtdreiecke mit Sichtfeldern dargestellt um zu gewährleisten, daß die Verkehrssicherheit gegeben ist.

**2.1.9            Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 (1) 11 BauGB)**

Gemäß Einzeichnung im Plan werden im Plangebiet

- Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich
  - Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen)
  - Gehwege und
  - Geh- und Radwege
- dargestellt.

Begründung zu Punkt 2.1.9:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

Nähere Erläuterungen zu den Verkehrsflächen werden in der Begründung im Punkt 3.1 - Verkehr gegeben.

### 2.1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf dem Plangebiet sind vielfältige Grünflächen als

- Straßenbegleitgrün entlang der Planstraßen
- Rand- und Schutzpflanzungen auf der West- und Südseite des Wohngebietes
- Spielanlagen im Zentrum des Wohngebietes
- Grünzonen mit Regenrückhaltebecken

mit umfangreichen Baumpflanzungen geplant. Sie sind erforderlich, um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit einem attraktiven Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche zu gewährleisten.

#### Begründung zu Punkt 2.1.10:

Gemäß § 8 LBauO M-V ist die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

### 2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt nachhaltig verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt.

Das Mikroklima wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit (zusätzliche Versiegelungen) und die Zunahme der Luftverunreinigung (Heizung, PKW) negativ verändern. Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung wesentlich verändern.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
40.200 m <sup>2</sup>	46.100 m <sup>2</sup>	86.300 m <sup>2</sup>	46,6 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

#### befestigte Flächen

bebaubare Flächen der Teilplangebiete 1-14 (60.100 m <sup>2</sup> x 0,4)	24.040 m <sup>2</sup>
Wege der Teilplangebiete 1 - 14 (60.100 m <sup>2</sup> x 0,1)	6.010 m <sup>2</sup>
Straßen, Stellplatzflächen, Gehwege	9.650 m <sup>2</sup>
Wege und Plätze der öffentl. Grünflächen	500 m <sup>2</sup>

#### Vegetationsflächen

Vegetationsflächen der Teilplangebiete 1-14 (60.100 m <sup>2</sup> x 0,5)	30.050 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	7.850 m <sup>2</sup>
Vegetationsflächen der öffentl. Grünflächen	8.200 m <sup>2</sup>

Da im Bestand keine versiegelten Flächen vorhanden sind, werden nach Abschluß der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

**-40.200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche**

entzogen.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaues auf den Grundstücken sind zu nutzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. am Standort zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser (Straßen, Wege und Plätze) ist in die geplanten Regenrückhaltebecken abzuleiten.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- In der vorh. Gehölzfläche an der Kleingartenanlage sind die Lücken durch das Pflanzen von standortgerechten Sträuchern zu schließen.
- Die Zufahrtsstraße zur Hafenstraße ist mit 15 St. Laubbäumen (Vogel-Kirsche - *Prunus avium* "Plena") mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 1 zwischen Zufahrt zur Landesstraße und Kreuzung Planstraße 2 ist auf der Ostseite mit 23 St. Laubbäumen (Vogel-Kirsche - *Prunus avium* "Plena") mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 1 ist ab der Kreuzung Planstraße 2 mit 65 St. Laubbäumen (Blumen-Esche - *Fraxinus ornus*) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 2 ist mit 20 St. Laubbäumen (Vogel-Kirsche - *Prunus avium* "Plena") mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 3 ist mit 55 St. Laubbäumen (Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 4 ist mit 60 St. Laubbäumen (Rot-Dorn- *Crataegus laevigata*) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu bepflanzen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Mindestens 35% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Eigenheimgrundstücke sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen.

- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken vermieden werden.
- Die geplanten Regenrückhaltebecken sind als natürliche Feuchtbiotope, höhenmäßig gestaffelt, zu gestalten und mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrasen anzusäen.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Erfahrungen aus der Umsetzung von Bebauungsplänen im Amtsbereich sind in die Überlegungen zum erforderlichen Umfang der Festsetzungen zu den gestalterischen Vorschriften eingeflossen.

Der vorgegebene grobe Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen zum einen die positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten und zum anderen den Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung gewähren.

### **2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)**

#### **2.2.1.1 Fassade**

Für die Oberflächen der Außenwände sollen zugelassen werden:

- weißer Putz
- mit weiß abgetönter heller Putz
- Giebelverbretterungen
- weißer und roter Klinker

Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material und Farbgebung jeweils gleich zu gestalten.

Gebäudewände mit zusammenhängender fensterloser Fläche ab 5 qm pro Geschoss sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

#### **2.2.1.2 Dachform/Dachneigung**

Gemäß der Einträge in den Nutzungsschablonen werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit Neigungen zwischen 32° und 49° zugelassen.

Ausnahmen zur Dachneigung:

Die Festsetzungen zur Dachneigung gemäß Satz 1 gelten nicht für Carports und Garagen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sowie benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind jeweils in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

#### **2.2.1.3 Dacheindeckung**

Konkrete Dacheindeckungsarten werden nicht festgesetzt, jedoch sind Doppelhäuser, Hausgruppen sowie benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen jeweils in identischer Dacheindeckungsart und Dachfarbe auszuführen.

#### **2.2.1.4 Werbeanlagen**

Zulässig sind ausschließlich nicht selbstleuchtende Werbeanlagen und nur an der Stätte der Leistung bis maximal 0,50 m<sup>2</sup>.

## **2.2.2 Einfriedungen** (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sollen

- Hecken
- Holzzäune und
- Drahtzäune mit vorgesetzter Begrünung

bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen werden.

Bei der Anlage von Hecken sind die Arten gemäß der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung (Pkt. 2.3.3 der Begründung bzw. Pkt. 2 der Hinweise auf der Planzeichnung) zu pflanzen.

Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke gilt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 0,70 m (siehe Pkt. 2.1.8).

## **2.2.3 Abfallsammelbehälter** (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Stellflächen für die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u.ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

## **2.3 Hinweise**

### **2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege**

Bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung von 11/93 wurde durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege auf einen Oberflächenfundplatz im Plangebiet hingewiesen.

Gemäß der erneuten Stellungnahme des Landesamtes vom 13.03.1998 wurde auf die 1994 durchgeführten archäologischen Grabungs- und Bergungsmaßnahmen verwiesen.

Der aktuellen Stellungnahme vom 01.12.1998 ist ein Übersichtsplan beigelegt, der an der westlichen Plangebietsgrenze ein Bodendenkmal ausweist.

Für den betroffenen Bereich ist die Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) vorgesehen, so daß keine Störungen des Bodendenkmals zu befürchten sind.

Zur Herstellung des Einvernehmens zur Erteilung der Genehmigung wird folgende Festsetzung unter Hinweis Pkt. 1 auf die Planzeichnung übernommen:

„Das o.g. Vorhaben liegt im Bereich eines geschützten Bodendenkmals. Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

Wird das Bodendenkmal von Baumaßnahmen betroffen, so hat vor Beginn der Baumaßnahme eine fachgerecht Bergung und Dokumentation zu erfolgen. Die Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.“



Erläuterungen des Landesamtes:

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Genehmigung gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V wird durch die Gemeinde beantragt und zur Verfahrensakte genommen.

Da jeder Zeit aus archäologischer Sicht Funde im Satzungsgebiet möglich sind, werden zusätzlich folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Bl. 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 die 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 Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).“

### **2.3.2 Belange des Immissionsschutzes**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand.

Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung und an eine Kleingartenanlage an.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Begutachtung wurden 1993 die Geräuschimmissionen verursacht durch die L 262 und die zum damaligen Zeitpunkt westlich des Plangebietes im „Lubminer Teufelstein - Park“ vorgesehenen Nutzungen wie Sport- und Freizeitzentrum, Freilichtbühne und Parkplätze ermittelt.

Aufgrund des inzwischen verstrichenen Zeitraumes, der Aufgabe des Projektes „Lubminer Teufelstein - Park“ und der aktuellen gemeindlichen Planungsabsichten gemäß des F-Planentwurfes von 07/98 wurde im Juli 1998 ein neues Schallgutachten erstellt.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurde die Immissionsbelastung, die sich durch den Straßenverkehr ergibt, rechnerisch ermittelt und geprüft, ob es ggfs. zu schädigenden Umwelteinwirkungen auf die geplante und/oder vorhandene schutzwürdige Bebauung kommen kann.

Die Verwendung der Daten zur Verkehrsstärke auf der L 262 erfolgte unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2010.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung wurden flächendeckend als mehrfarbige Isophonenkarte und für einzelne konkrete Immissionspunkte (an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze und im Bereich der vorhandenen Bebauung im Einmündungsbereich zur Hafestraße) als Einzelwerte aufgeführt.

Ein Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für Straßenverkehr mit den vorgegebenen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten zeigt, daß das geplante Bebauungsgebiet durch den Straßenverkehr auf der L 262 nicht beeinträchtigt wird.

Der durch das neue Wohngebiet verursachte Anliegerverkehr bewirkt, insbesondere auf der Verbindungsstraße und der Hafestraße in der Ortschaft Lubmin, keine unzulässig hohen Beurteilungspegel an der vorhandenen Bebauung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete für den Beurteilungszeitraum Tag ( 6.00 - 22.00 Uhr) von 55 dB (A) und Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) von 45 dB (A) werden im Einwirkungsbereich der betrachteten Straßen unterschritten.

Für die geplanten und vorhandenen Wohngebiete sind somit keine schallmindernden Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde das Schallgutachten dem Landkreis Ostvorpommern und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde zur Beurteilung vorgelegt.

### 2.3.3 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

	<u>Großkronige Bäume</u>	
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	-	Betula pendula
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

### Kleinkronige Bäume

Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Rot-Dorn	-	<i>Crataegus laevigata</i>
Wildapfel	-	<i>Malus communis</i>
Vogel-Kirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	-	<i>Pyrus communis</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>

### Heister

Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und Kleinkronige Bäume".

### Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Wald-Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Weiß-Dorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	-	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	-	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
versch. Weiden	-	<i>Salix</i> in Arten
Gemeiner Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

### Ziersträucher

Glockensauerdorn	-	<i>Berberis thunbergii</i> u.a.
Sommerflieder	-	<i>Buddleia davidii</i> in Sorten
Besenheide	-	<i>Calluna vulgaris</i> in Sorten
Scheinquitte	-	<i>Chaenomeles japonica</i> u.a.
Zwergmispel	-	<i>Cotoneaster dammeri</i> "Jürgl"
Gartenginster	-	<i>Cytisus praecox</i> u.a.
Besenginster	-	<i>Cytisus scoparius</i> in Sorten
Deutzie	-	<i>Deutzia scabra</i> u.a.
Ölweide	-	<i>Elaeagnus commutata</i> u.a.
Schneeheide	-	<i>Erica carnea</i> in Sorten
Goldglöckchen	-	<i>Forsythia intermedia</i> in Sorten
Johanniskraut	-	<i>Hypericum</i> "Hidcote" u.a.
Stechpalme	-	<i>Ilex aquifolium</i> "Pyramidalis"
Ranunkelstrauch	-	<i>Kerria japonica</i>
Goldregen	-	<i>Laburnum anagyroides</i>
Blaubeerengeißblatt	-	<i>Lonicera pileata</i>
Mahonie	-	<i>Mahonia aquifolium</i>
Falscher Jasmin	-	<i>Philadelphus coronarius</i> u.a.
Blut-Pflaume	-	<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"
Fünffingerstrauch	-	<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten
Feuerdorn	-	<i>Pyracantha coccinea</i> u.a.
Johannisbeere	-	<i>Ribes sanguineum</i> "Atrorubens"
Strauch- und Wildrosen	-	<i>Rosa</i> in Arten und Sorten

Spierstrauch	-	Spiraea arguta u.a.
Niedrige Purpurbeere	-	Symphoricarpos "Hancock"
Wacholder	-	Juniperus sabina "Femina" u.a
Bergkiefer	-	Pinus mugo u.a.
Kegel-Eibe	-	Taxus baccata "Overeynderi"

#### Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba u.a.
Efeu	-	Hedera helix
Heckenkirsche	-	Lonicera caprifolium u.a.
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" u.a.
Kletterrosen	-	Rosa in Sorten

#### Hecken

Berberitzen	-	Berberis thunbergii u.a.
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Rot-Buche	-	Fagus silvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea

### 2.3.4 Naturschutzfachliche Hinweise

- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 6-14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten.
- Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Die vorh. Gehölzfläche an der Kleingartenanlage ist von Müll und Unrat zu beräumen.
- Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Pflanzenliste in schriftlicher Form zu informieren.

## 3.0 ERSCHLIESSUNG

### 3.1 Verkehr

#### 3.1.1 Fließender Verkehr

Der verkehrsseitige Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz soll zum einen durch Schaffung einer Anbindung im Süden an die L 262 und zum anderen in östlicher Richtung an die Hafenstraße im alten Dorf erfolgen.

Der Anbindepunkt an die L 262 wurde bereits mit dem Straßenbauamt Stralsund vorabgestimmt. Von Greifswald kommend wird auf der L 262 eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Im Einfahrtbereich ist eine Inselausbildung geplant.

Die Zufahrtsstraße soll in einer Breite von 5,50 m (Begegnungsfall Pkw/ Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit) ausgebildet werden und von der Plangebietsgrenze bis zum Hohlweg einen Gehweg erhalten.

Die ursprüngliche Ausbaubreite von 6,0 m konnte reduziert werden, da die geplante Anbindung an das ehemals vorgesehene Großprojekt und das damit im Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen entfällt.

Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 19.02.1998 sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten dem Straßenbauamt Detailplanunterlagen, auf Grundlage der RAS - K 1, zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Nach Vorlage und Prüfung des Entwurfes wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Straßenbauamt Stralsund eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

Bestandteil dieser Vereinbarung ist die Berechnung der Ablösungskosten für die neu hinzukommende Verkehrsfläche gemäß Richtlinie für die Berechnung der Ablösungsbeträge der Erhaltungskosten für Strecken und Wege (StraW 85).

Der Abschluß o.g. Vereinbarung ist Voraussetzung für den Baubeginn.

Die östliche Zufahrt ist bereits im Städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde vorgesehen und die dafür erforderlichen Flächen wurden zur Verkehrserschließung reserviert.

Die Schaffung einer direkten Ortsanbindung wird als unabdingbar für die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Ortsbebauung und Infrastruktur erachtet.

Gemäß Schallgutachten von 07/98 ist durch die Verkehrsanbindung an die Hafenstraße nicht mit unzulässigen Lärmbelastungen zu rechnen.

Mit den Eigentümern der Grundstücke, über die die Zufahrtsstraße geführt werden soll, wurden entsprechende Vorabstimmungen geführt, die nach Vorlage der Erschließungsplanung zu präzisieren sind.

Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Straßenbreite von 4,00 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) vorgesehen. Der Verkehr von Lkw wird entsprechend des Beschilderungsplanes über die Zufahrt von der L 262 realisiert.

#### **Hinweise der Polizeiinspektion Wolgast und des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt:**

- Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ostvorpommern ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan für die Erschließungsstraße im Wohngebiet, die geplante Anbindung an die L 262 mit Linksabbiegerspur und für die Anbindung an die Hafenstraße zur Bestätigung vorzulegen.
- Die Straßen sind so anzulegen, daß die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr gewährleistet ist.

Alle Planstraßen im Wohngebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, nach STVO als verkehrsberuhigte Bereiche gekennzeichnet und auch entsprechend ausgebaut. Die Ausbaubreite der Planstraße 1 soll 4,75 m mit beidseitig 2,50 m Straßenbegleitgrün betragen.

Für die Planstraßen 2, 3 und 4 wird eine Breite von 4,00 m mit beidseitig 2,50 m Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die Stichstraßenerschließungen sind an ihren Enden mit Wendeanlagen so festgesetzt, daß ein Rückwärtsherausfahren aus jedem Grundstück mit einmaligem Wenden möglich ist.

Die Wendeanlagen werden gemäß EAE 95 bemessen und gestaltet.

Auf allen Planstraßen werden öffentliche Besucherparkplätze als Längsstellflächen vorgesehen.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

### **3.1.2 Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der Regelungen der LBauO M-V nachzuweisen.

Öffentliche Besucherparkplätze werden in ausreichender Zahl an den Planstraßen 1 bis 4 als Längsparkplätze vorgesehen.

### **3.1.3 Fußgänger- und Radverkehr**

Für das Plangebiet sind eine Reihe von Geh- und Radwegen mit einer Ausbaubreite von 3,00 m vorgesehen, die zur Erschließung der einzelnen Teilbaugebiete dienen und abseits der Wohnwege angeordnet den Erholungs- und Erlebniswert des Gebietes steigern.

Die Hauptschließungsrichtung liegt in der Ost- West- Richtung, um die Verbindung zwischen dem Dorfkern und dem geplanten Wohngebiet zu betonen bzw. eine perspektivische Anbindung des Plangebietes an die westlich vorgesehene Sonderbaufläche zu gewährleisten.

Die fußläufige Anbindung zur Hafenstraße soll über die geplante Anbindung realisiert werden.

In südlicher Richtung verläuft ein Geh- bzw. Radweg parallel zur Anbindung an die L 262 bis zum vorhandenen Hohlweg.

In den Planstraßen 1 und 2 wird ein einseitig begleitender Gehweg in einer Ausbaubreite von 1,50 m vorgesehen.

In den Planstraßen 3 und 4 wird aufgrund des vorherrschenden Anliegerverkehrs auf die Anlage eines gesonderten Gehweges verzichtet.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

### **3.2.1 Wasserversorgung**

Gemäß Stellungnahme der Wasserwerke Greifswald GmbH vom 20.03.1998 sind folgende Hinweise zu beachten:

„Da der ursprünglich geplante Freizeit- und Erholungspark nicht gebaut wird, sind die Bedarfsmengen deutlich geringer, so daß für die trinkwasserseitige Erschließung des Bebauungsgebietes die Verlegung einer ca. 1000 m langen Versorgungsleitung erforderlich wird, vom Anschlußpunkt in der Versorgungsleitung DN 200 AZ, Höhe ehemaliger Kleinbahnhof bis zum geplanten Wohngebiet.

Innerhalb des Wohngebietes ist die Erschließung für eine hohe Versorgungssicherheit möglichst im Ringverbund vorzunehmen.

Das Projekt der trinkwasserseitigen Erschließung ist im Konzept mit dem Versorgungsträger abzustimmen und bestätigen zu lassen.

Da das Bebauungsgebiet eine öffentliche Straßenanbindung an die Hafenstraße im alten Dorf von Lubmin erhalten soll, ist eine 2. Anbindung an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 AZ Hafenstraße für eine hohe Versorgungssicherheit mitvorzusehen.

Die Versorgungsaufgaben von der Wasserwerke Greifswald GmbH werden im 2. Halbjahr 1999 an den Zweckverband Wasser/Abwasser Lubmin übergeleitet. Die in der 1. Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 20.03.1998 beschriebenen Festlegungen zur Finanzierung im abzuschließenden Erschließungsvertrag gelten nur bis zum Zeitpunkt der Überleitung der Versorgungsaufgaben an den Zweckverband.

Jeder Anschlußnehmer ist auf Antrag mit einem separaten Trinkwasserhausanschluß mit Wasserzähler auszustatten. Die Kosten für den Hausanschluß sind durch die zukünftigen Anschlußnehmer entsprechend des durch die Wasserwerke bestätigten Preisblattes zu tragen.

Nach Vorlage der Ausführungsplanung der trinkwasserseitigen Erschließung ist es erforderlich einen Erschließungsvertrag zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger abzuschließen.

Im Erschließungsvertrag sind die Leistungs- und Verantwortungsgrenzen, die Darstellung des Leistungsumfanges sowie die Terminisierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Auf Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Trinkwasser (AVB WasserV) tragen die Anschlußnehmer anteilig einen Baukostenzuschuß in Höhe von 70 % bezogen auf den Erschließungsaufwand.

Die Umlage des Baukostenzuschusses auf die einzelnen Baugrundstücke erfolgt durch den Erschließungsträger.

Der Restbetrag von 30 % wird durch die Wasserwerke Greifswald getragen.

#### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt:

1. Der Planbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
2. Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist zu sichern, daß für alle Abnehmer eine Versorgung mit Trinkwasser in erforderlicher Menge und bei ausreichendem Druck besteht.

Die Neuverlegung des Trinkwassernetzes ist nur von Fachbetrieben auszuführen.

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

Nach erfolgter Desinfektion und Spülung des neuverlegten Trinkwassernetzes ist ein Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

#### **Löschwasserversorgung**

Entsprechend Stellungnahme des LK OVP, Bauamt, Abt. Brandschutz wird darauf hingewiesen, daß eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen ist.

Maximal zulässige Entfernungen zwischen den Eingängen zulässiger Bauvorhaben und den Löschwasserentnahmestellen sind

- a) 300 m zu offenen Löschwasserentnahmestellen und
- b) 80 m zu Hydranten.

Diese Hinweise wurden bei der bereits vorliegenden Vorplanung für die Erschließung des Gebietes berücksichtigt.

### 3.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist unerschlossen.

Die nachfolgenden Hinweise der Lubminer Wassergesellschaft mbH vom 06.03.1998 sind zu beachten und die Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen:

- Das Pumpwerk sollte möglichst in der Südostecke des B- Plangebietes installiert werden, um die Möglichkeit des Anschlusses eines weiteren B- Plangebietes offen zu halten.
- Ob der Anschluß eines Teilgebietes über Freigefälleleitung möglich ist, kann erst nach Vorliegen konkreter Planungsunterlagen entschieden werden.
- Der Zweckverband Wasser/Abwasser Lubmin benennt dem Erschließungsträger einen Einbindepunkt im Küstensammler West. Der Erschließungsträger installiert das Pumpwerk und verlegt auf seine Kosten die Druckrohrleitung bis zum Küstensammler West und schließt dort in Abstimmung mit der LUWAG an.
- Der Erschließungsträger des B- Plangebietes muß vor Baubeginn mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser Lubmin einen Erschließungsvertrag zu diesem Bereich schließen, in dem alle technischen und finanziellen Punkte erfaßt und vereinbart werden.

### 3.2.3 Regenentwässerung

Das Regenwasser der Parzellen soll auf den Grundstücken gesammelt und für die Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt werden bzw. versickert werden.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser der Grundstücke und der versiegelten Straßenflächen ist über das geplante Regenentwässerungsnetz in die zwei in Ost- West- Richtung verlaufenden Grünzonen in Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Wie in Punkt 1.3 zur Auswertung der Baugrunduntersuchungen beschrieben, ist bei Herstellung der Becken unter 1,40 m Geländetiefe Bodenaustausch erforderlich. Die Becken sind mit Überlauf und Entwässerungsmöglichkeit in den Greifswalder Bodden zu planen.

Mit dem StAUN Ueckermünde und dem LK OVP, Umweltamt werden hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung die erforderlichen Abstimmungen getroffen, so daß eine rentable und umweltfreundliche Variante der Regenentwässerung zu Ausführung kommt.

Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Grundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterfläche) auszuführen.

### 3.2.4 Elektroerschließung

Im geplanten Baubereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür werden geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag des Erschließungsträgers/Anschlußnehmers zur Erschließung/Versorgung des Bebauungsgebietes benötigt.



### 3.2.5 Gasversorgung

Gemäß Stellungnahmen der HGW Hanse Gas bzw. Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 21.12.1993 und 18.02.1998 ist die Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas möglich.

Dazu ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Gasversorgungsunternehmen notwendig.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG am weiteren Verfahren zu beteiligen.

### 3.2.6 Fernmeldenetztechnische Erschließung

Entsprechend Stellungnahme der Telekom vom 28.12.1993 ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger rechtzeitig vor Beginn der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neubrandenburg schriftlich anzuzeigen.

## 4.0 FLÄCHENBILANZ

Plangebietsfläche gesamt ohne Landesstraße 262	86.300 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon		
- Grundstücksflächen (WA)	60.100 m <sup>2</sup>	69,6 %
- öffentliche Verkehrsflächen	17.500 m <sup>2</sup>	20,3 %
- öffentliche Grünflächen	8.700 m <sup>2</sup>	10,1 %

## 5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist.

## 5.1 Kompensationsbedarf

Beim Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich eine nicht vermeidbare Überbauung vorhandener Biotope von 40.200 m<sup>2</sup>.

Dabei entsteht nach der "Bielefelder Methode" folgender Kompensationsbedarf:

überbaute Biotope:	Fläche	Verr.Wert	Kompens.Bedarf
Acker	40.200 m <sup>2</sup>	0,3	12.060 m <sup>2</sup>
Bedarfserhöhung durch Umwandlung:			
Acker in Hausgärten	24.250 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Acker in Straßenbegleitgrün	7.850 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Acker in öffentl. Grünflächen	2.900 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
kein Bedarf			
vorh. Hecken erhalten (Bestandsschutz)	2.000 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Bedarfsminderung durch Umwandlung:			
Ackerbrache in Gebüschfluren	3.800 m <sup>2</sup>	1,1	-4.180 m <sup>2</sup>
Ackerbrache in Feuchtwiese	5.300 m <sup>2</sup>	0,7	-3.710 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf gesamt	86.300 m <sup>2</sup>		4.170 m <sup>2</sup>

- von den Vegetationsflächen der Teilplangebiete 1-3 wurden 2.000 m<sup>2</sup> vorh. Hecken abgezogen und unter „kein Bedarf“ bewertet
- von den Vegetationsflächen der Teilplangebiete 1-3 wurden 3.800 m<sup>2</sup> geplante standortgerechte Hecken (Pflanzbindung) abgezogen und unter „Bedarfsminderung“ bewertet
- von den Vegetationsflächen der öffentl. Grünflächen wurden 5.300 m<sup>2</sup> Feuchtwiese (Versickerungsflächen) abgezogen und unter „Bedarfsminderung“ bewertet
- bei der Umwandlung von Ackerbrache in Gebüschfluren wurde die Differenz der beiden Verrechnungsmittelwerte gebildet (1,8 - 0,7 = 1,1)
- bei der Umwandlung von Ackerbrache in Feuchtwiese wurde ebenfalls die Differenz der beiden Verrechnungsmittelwerte gebildet (1,4 - 0,7 = 0,7)

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Standort sind zusätzlich zu den bereits in Punkt 5.1 berücksichtigten 3.800 m<sup>2</sup> standortgerechten Rand- und Schutzpflanzungen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

238 Stck. Straßenbäume x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	4.760 m <sup>2</sup>
40 Stck. Bäume auf den öffentl. Grünflächen x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	800 m <sup>2</sup>
150 Stck. Bäume auf den Teilplangebieten x 12,5 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	<u>1.875 m<sup>2</sup></u>
Ausgleichsmaßnahmen durch überschirmende Biotope gesamt	=	7.435 m <sup>2</sup>

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Differenz von

$$7.435 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsmaßnahmen} - 4.170 \text{ m}^2 \text{ Kompensationsbedarf} = +3.265 \text{ m}^2$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als ausgeglichen.

### **5.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer. Die Kosten für das Verkehrsgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§127 BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch den Vorhabenträger durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8a (1-4) BNatSchG).

### **5.4 Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

## **6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6 a ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm vom geplanten Wohngebiet ausgehend auf die vorhandene Wohnbebauung und durch die L 262 auf die geplante Bebauung sind nicht zu befürchten. Andere Lärmquellen, die Schutzmaßnahmen erfordern würden, sind nicht auszumachen.

In der Bauphase ist durch die Bauherren jedoch darauf zu achten, daß der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Durch den geplanten Bodenverbrauch wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert. Hierzu werden im Grünordnungsplan Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Das Plangebiet befindet sich im Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

Inbesondere die Festlegungen im Text (Teil B) des B- Planes wie kleinteilige Bebauungsstrukturen, geringe Geschossigkeiten und der Anschluß an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz sollen die Angliederung des Gebietes an die vorhandene Ortsbebauung und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes gewährleisten.

Als positive Auswirkungen der Planung werden insbesondere folgende Aspekte gewertet:

- Schaffung von Wohnbaukapazitäten entsprechend des konkreten Bedarfs mit Anspruch an landschaftsbezogenes Wohnen
- Belebung der vorhandenen Gewerbe, Dienstleistungen und des Einzelhandels

Die Gemeinde Lubmin beabsichtigt die Erschließung des Gebietes selbst durchzuführen und die Parzellen direkt an die Bauwilligen zu veräußern.

Entsprechend dem derzeitigen Stand der Planung werden für die Vorbereitung, Planung und Erschließung des Gebietes ca. 3,5 Mio DM benötigt. Die erforderlichen Mittel sind in den Haushalt der Gemeinde einzustellen.

## 7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluß	09.09.1993
Planungsanzeige	26.11.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15.11.1993
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	15.11.1993
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	12/93 - 01/94 02/94 - 03/94
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	11-12/93
Behandlung der Bedenken und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	17.03.1994
Satzungsbeschluß	17.03.1994
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	23.07.1998
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	23.07.1998
Erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	08/98
Behandlung der Bedenken und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Satzungsbeschluß	09/98
Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes	11 - 12/98
Erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange	11 - 12/98
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.19987 Behandlung der Bedenken und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Satzungsbeschluß	02/99
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung durch den Landkreis Ostvorpommern	02/99

Erschließungsplanung	IV/98 - II/99
Bauarbeiten zur Erschließung	1999
Parzellierung und Grundstückserwerb	ab 1999
Hochbau	ab 1999

## 8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 8.1 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

Die evtl. Kreuzung mit Gewässern II. Ordnung (offene Gräben, Rohrleitungen) ist beim Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, untere Wasserbehörde, sowie bei dem für die Unterhaltung der Gewässer zuständigen Wasser- und Bodenverband anzuzeigen.

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Bäume und Sträucher dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Gemäß § 82 (1) des Landeswassergesetzes M-V vom 30. Nov. 1992 ist bei Errichtung von baulichen Anlagen an oberirdischen Gewässern und im Uferbereich eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Veränderungen an Einleitstellen von Drän-, Niederschlags- und gereinigtem Abwasser sind unzulässig. Trotz ausgeübter Sorgfalt entstandene Schäden sind fachgerecht zu beseitigen.

### 8.2 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS -E)“ so anzulegen, daß ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### **8.3 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt**

Der geplante Kinderspielplatz ist halbschattig anzulegen, wobei für die Sandspielfläche ein sonniger Standort zu wählen ist.

Die Ausstattung des Spielplatzes sollte altersgerecht für Klein- und Schulkinder vorgenommen werden.

Bei Spielgeräten, die eine Fallhöhe ab 1 m aufweisen ist für diesen Sicherheitsbereich ein Abtrag der Geländeoberfläche und ein Auftrag von stoßdämpfenden Boden (20 cm dicke Schicht aus nichtbindigem Sand oder Feinkies) vorzunehmen.

In diesem Sicherheitsbereich sind keine Rasenflächen anzulegen.

Dagegen bei Spielgeräten mit einer Fallhöhe ab 50 cm muß der Untergrund aus ungebundenem Material bestehen (Rasenfläche).

Bei der Anpflanzung des Spielplatzes ist zu beachten, daß keine Giftpflanzen verwendet werden.

Insbesondere sind Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen nicht auf der Spielplatzfläche anzupflanzen.

### **8.4 Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, die vom Wasser- und Bodenverband Ryck - Ziese“ zu unterhalten wären.

Ist eine Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden Regenwassers- aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse - nicht möglich, so sind dem Wasser- und Bodenverband weitergehende Planungsunterlagen zu übergeben und dessen Stellungnahme einzuholen.

Die geplante Maßnahme ist durch die Untere Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

### **8.5 Hinweise des Geologischen Landesamtes**

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M. 1 : 100.000 stehen im Plangebiet sowohl nichtbindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel und Oberer Sand über Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt nach der gen. Karte zwischen 3 und 5 m.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

## 8.6 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Lubmin im Februar 1999/Dezember 2000

Lietz

Bürgermeister



