

# GEMEINDE NEU BOLTENHAGEN

## - OT-NEU BOLTENHAGEN

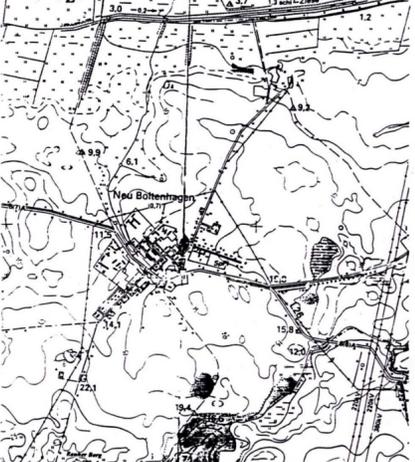
Satzung gemäß § 34 (4) Satz Nr. 1 und 3 BauGB (Abrundungssatzung) i. V. mit § 4 (2a) Maßnahmen zum BauGB (Erweiterungsfächen)



### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1998. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 17.12.1998 bis zum 07.01.1999 erfolgt.
- Erneute Auslegung**  
Der Entwurf der Satzung wurde einschließlich Änderungen im Teilbereich II als Entwurf (2. Durchgang) zugestimmt mit dessen Begründung vom 17.12.1998 bis 17.01.1999 gemäß § 3 (3) 1. Hs BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-Maßnahmen während folgender Zeiten öffentlich ausgesetzt:  
 Öffnungszeiten - Gemeindehaus Neu Boltenhagen:  
 Mittwochs 17.00 - 18.00 Uhr  
 Öffnungszeiten - Amt Lüben - Bauabteilung:  
 Dienstag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
 Dienstag 13.30 - 18.00 Uhr  
 Donnerstag 13.30 - 18.00 Uhr  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der Amt Lüben durch Aushang im Schaukasten ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 (3) BauGB-Maßnahmen mit Schreiben vom 27.02.97, bei einem Anhörungstermin am 14.03.97, erneut beteiligt worden.
- Bekanntmachung**  
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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, ist in der Zeit vom 27.02.97 bis zum 27.02.97 durch Aushang 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 Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.97 in Kraft getreten.
- Erneute Auslegung**  
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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, ist in der Zeit vom 27.02.97 bis zum 27.02.97 durch Aushang 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 Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.97 in Kraft getreten.
- Bekanntmachung**  
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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, ist in der Zeit vom 27.02.97 bis zum 27.02.97 durch Aushang 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 Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.97 in Kraft getreten.
- Satzungsbeschluss**  
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung M:1:5.000, den Planzeichnungen zu den Teilbereichen I und II im M:1:2.500 und dem Textteil wurde am 24.04.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.97 gebilligt.
- Genehmigung**  
Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung M:1:5.000, den Planzeichnungen zu den Teilbereichen I und II im M:1:2.500 und dem Textteil wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.04.97 gebilligt.
- Planunterlagen**  
Der katastermäßige Bestand am 12.12.1998 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagegenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M:1:5.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

### ÜBERSICHTSKARTE M:1:25.000



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung für die Teilbereiche I und II (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung Bereich Ortsverweiterung
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)
- Öffentl. gewidmete Grünflächen (nachrichtliche Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planbearbeitung  
**U · R · B · A · N**  
 STADTPLANUNG · DÖRFERBELEBUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG  
 1119 PARTNER DER ARCHITEKTURGRUPPE  
 URBAN PLANNINGSGEMEINSCHAFT  
 DUNENSTRASSE 12 · 17509 SEEBAD LÜBMIN  
 TELEFON 038354 / 2 29 06  
 TELEFAX 038354 / 2 29 07  
 ISDN / DFU 038354 / 2 29 08

## GEMEINDE NEU BOLTENHAGEN

### LANDKREIS OSTVORPOMMERN

#### OT Neu Boltenhagen „Dorfkern“

Satzung gemäß § 34 (4) Satz Nr. 1 und 3 BauGB (Abrundungssatzung) i. V. mit § 4 (2a) Maßnahmen zum BauGB (Erweiterungsfächen)

### Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich umfaßt im Ortsteil Neu Boltenhagen in der Flur I den Teilbereich I der anliegenden Grundstücke der Straßen: Spegeplatz, Danne, Kurzer Weg und Weg am Sportplatz wie ein Plan genehmigter der Geltungsbereich umfaßt im Ortsteil Neu Boltenhagen in der Flur 2 den Teilbereich II der anliegenden Grundstücke des Kartower Weges wie ein Plan genehmigter.
- § 2 Textliche Festsetzungen (§ 34 BauGB, § 4 (2a) Nr. 1 - 3 BauGB-MaßnG)**
- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - Die Gebäude sind in offener Bauweise grundsätzlich freistehend zur Straße hin zu errichten. Mit Ausnahme der Bebauung entlang des Spegeplatz Danne.
  - Die Erngel auf den Erweiterungsfächen (gem. § 4 (2a) BauGB-Maßnahmen) in Natur und Landschaft ist auszugleichen. In Abwägung der Flächenverwertung auf der bestehenden Grundstücksfläche von 100 qm verpflanzte Fläche die Pflanzung von mindestens 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Quastel) und 1 Baum (2 x verpflanzte Sämling) in 12 qm im Bereich der Erweiterungsfächen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.
- § 3 Nachträgliche Übernahmen**
- Bodenkatasterpflege**  
 Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 111 und § 114 DSchG M-V ist der Beginn von Erdarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich und verbündlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkatasterpflege anzuzeigen.  
 Wenn während der Erdarbeiten Bodenfund (Umschichten, Stützmauern, Stabtreppen, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 111 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 978 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 111, Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fund- und die Fundstelle sind gem. § 11, Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlöscht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Naturschutz**  
 Nach Maßgabe der Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) der DOR vom 1.04.1981 (Bewirtschaftl. Teil 1, Nr. 22, S. 273), für die die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 27.02.97 mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,1 m (gemessen in 1,30 m Höhe von Erdboden) durch einen Schutz gestellt. Strukturgruppen, Hecken sind ebenfalls zu erhalten.
- § 4 Satzung**  
 Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

- 1. Änderungsbeschluss**  
 Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 14.10.99  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 2. Planungsanfrage**  
 Die für Raumordnung und Landschaftszustand gemäß § 246a (1) Nr. 1, Satz 1 BauGB i.V.m. § 23 LPFG M-V beteiligt worden.  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**  
 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.98 und erneut vom 27.02.97 über die Stellungnahme aufgefordert worden.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß**  
 Die Gemeindevertretung hat am 14.10.99 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 5. Auslegung**  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie mit Begründung, haben in der Zeit vom 17.12.98 bis zum 07.01.99 während folgender Zeiten gem. § 3 (3) BauGB öffentlich ausgesetzt:  
 Montag: 9:00 - 18:00 Uhr Dienstag: 9:00 - 18:00 Uhr  
 Mittwoch: 9:00 - 18:00 Uhr Donnerstag: 9:00 - 18:00 Uhr  
 Freitag: 9:00 - 13:00 Uhr  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der Amt Lüben durch Aushang im Schaukasten ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 6. Planunterlagen**  
 Der katastermäßige Bestand am 12.12.1998 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagegenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M:1:5.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 7. Abwägung**  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.2.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 8. Satzungsbeschluss**  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.2.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 9. Genehmigung**  
 Die Genehmigung der 1. Änderung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.04.97 gebilligt.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 10. Beitrittsbeschluss**  
 Die Nebenbestimmungen wurden durch den sachverständigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.2.2000 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.2.2000 bestätigt.  
 22.2.2000  
 Neu Boltenhagen, den 22.2.2000 Der Bürgermeister
- 11. Satzung**  
 Die 1. Änderung der 1. Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.2.2000 ausgeteilt.  
 27.03.00  
 Neu Boltenhagen, den 27.03.00 Der Bürgermeister
- 12. Bekanntmachung**  
 Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans, 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 27.03.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a (1), 1. Hs BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 27.03.00 in Kraft getreten.  
 15.04.00  
 Neu Boltenhagen, den 15.04.00 Der Bürgermeister

# GEMEINDE NEU BOLTENHAGEN

## LANDKREIS OSTVORPOMMERN

Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Abrundungssatzung)

i. V. mit § 4 (2a) MaßnahmenG zum BauGB (Erweiterungsflächen)

OT Neu Boltenhagen

- Begründung -

### 1 Grundlagen

#### **1.1 Planungsstand**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 12.12.1996 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) i. V. mit § 4 (2a) MaßnahmenG zum BauGB (Erweiterungsflächen) mit den Teilbereichen I und II für den OT Neu Boltenhagen als Entwurf zur Auslegung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt im Ortsteil Neu Boltenhagen:

1. In der Flur 1 im Teilbereich I die straßenbegleitenden Grundstücke der Straßen Spiegelsdorfer Damm, Kurzer Weg und Weg am Sportplatz wie im Plan gekennzeichnet.
2. Der Teilbereich II umfaßt im Ortsteil Neu Boltenhagen in der Flur 2 die straßenbegleitenden Grundstücke des Karbower Weges wie im Plan gekennzeichnet.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen im Rahmen der Auslegung wurde der Teilbereich II wesentlich verkleinert und die Abgrenzung verändert.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches I wurde nur unwesentlich verändert ( betrifft lediglich das Flurstück 220/8).

Gemäß § 3 (3) 1, 1HS BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG wurde die Satzung mit einer verkürzten Auslegungsdauer von zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt (vom 17.03.1997 bis zum 04.04.1997). Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG bei einem Anhörungstermin (14.03.1997) erneut beteiligt.

#### **1.2 Einbindung in übergeordnete Planungen**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen für die gemeindliche Entwicklung Neu Boltenhagens mit seinen ca. 640 Einwohnern eine maximale Eigenentwicklungsquote 20 % zum derzeitigen Stand vor. In der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf vom 31.08.94 wird diese Eigenentwicklung auf max. 50 WE definiert. Auf den durch die Abrundung einbezogenen Grundstücken und den als Erweiterungsflächen erfaßten Flächen lassen sich etwa

20 WE errichten. Diese Entwicklung überschreitet den vertretbaren Eigenentwicklungsgrad nicht; eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist somit erzielt.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand: Entwurf, 1. Durchgang) sieht das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen vor.

Im genehmigten Dorferneuerungsplan sind die in der Abrundung erfaßten Flurstücke weitestgehend für eine überwiegend wohnorientierte Bebauung vorgesehen.

Die städtebauliche Einbindung der künftigen Bauvorhaben ist also nachgewiesen, die Satzung entspricht somit der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes.

### **1.3 Aufgabe der Satzung**

Durch die Einbeziehung der ausgewiesenen Teilflächen in den Innenbereich können hier bauliche Vorhaben verwirklicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 (1) BauGB). Danach ist eine Versiegelung bis zur Grundflächenzahl von maximal 0,2 möglich, wie sie in den hier vorherrschenden Dorfgebieten allgemein üblich ist. Durch Nebenanlagen kann diese Grundflächenzahl um maximal 50 % überschritten werden, so daß eine Gesamtversiegelung von 30 % der Grundstücksfläche möglich ist.

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Siedlungsstruktur**

Die Dorfmitte des OT Neu Boltenhagen prägt das Kirchenbauwerk. Dieses Gebäude, das Pfarrhaus und die Gebäude des Kirchengrundstückes zählen zu den ältesten Bauwerken des Ortes. Hieran gliedert sich die Anlage um den alten Gutshof, der eine der ältesten Entwicklungsachsen des Ortes darstellt. Gegenüber auf der anderen Seite der Landstraße befindet sich das Ensemble um die ehem. Schnitterkaserne. Zusammengefaßt bilden diese 3 Bereiche den Dorfkern.

Weitere Siedlungsbereiche sind im Zuge der Bodenreform an den Verbindungsstraßen zu den Nachbarorten Spiegelsdorf (nicht mehr vorhanden) und Karbow entstanden.

Am nördlichen Dorfrand wurden die landwirtschaftlichen Produktionsstätten konzentriert.

Ein Siedlungsrand ist mit der gegebenen Parzellierung am Spiegelsdorfer Damm und an der Gabelung des Karbower Weges ablesbar. Die gewählten Teilbereiche I und II sollen zur Abrundung und Klarstellung beitragen. Sie sollen ebenfalls dazu beitragen, einen wirtschaftlicheren und für die betroffenen Bürger finanziell tragbaren Ausbau der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur durch ihre bessere Ausnutzung zu ermöglichen, da ohnehin notwendige Investitionen in diesem Bereich anstehen.

## 2.2 Baustruktur

Die zulässigen Bebauungen in den kleineren Abrundungen und Lückenschließungen soll innerhalb der bestehenden Ortslage dem Charakter des Ortsteils entsprechend als langgestreckte traufständige Häuser auf großen Grundstücken errichtet werden. Sie sind den alten Baufluchten anzupassen, um den Charakter des Straßendorfes mit angerförmiger Aufweitung zu unterstreichen. Aus diesem Grund sieht die Satzung Baugrenzen vor und setzt eine offene Bauweise mit traufständig angeordneten, eingeschossigen Häusern fest. Eine Ausnahme bildet die Bebauung entlang des Spiegelsdorfer Dammes. Hier kann auch die Firststellung frei gewählt werden, da aus der Eigenart der näheren Umgebung keine eindeutige Richtung abgeleitet werden kann.

Bei der Genehmigung der Bauvorhaben im Innenbereich ist im Sinne einer homogenen Ortsentwicklung weiterhin darauf zu achten, daß die Traufhöhe nicht mehr als 3,50 m betragen sollte, wobei untergeordnete Bauteile wie Risalite, Zwerchhäuser, Veranden, Loggien und Gauben in ihrer Gesamtheit bis zu 30% der Gebäudelänge einnehmen können. Im Gebiet vorwiegende Dachformen sind Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Die typische Dachneigung beträgt zwischen 30 und 45 Grad bei eingeschossigen Gebäuden, von der nur der barackenähnliche Gebäudebestand auf den ehemaligen LPG-Flächen abweicht.

Die Gebäudeform des Hauptbaukörpers sollte aus Gründen der städtebaulichen Einbindung ein Längen/Breitenverhältnis von 1,5 : 1 nicht unterschreiten. Mit der Textlichen Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mit einer Höhe kleiner gleich 0,50 m gegenüber der angrenzenden Straßenverkehrsfläche sollen die insbesondere am Karbower Weg zwischenzeitlich realisierten ortsuntypischen „Hochkeller“ verhindert werden.

Das Gebäude auf dem Flurstück 34/10 (Teilbereich II), ehemals in seiner Funktion als Ledigenwohnheim in Barackenstil errichtet, dient heute zwar als Wohnraum, das Gebäude an sich wird als nicht erhaltenswert eingestuft. Der auch auf dem Grundstück befindliche Spielplatz lädt so wenig zum Spielen ein. Eine neue Nutzungskonzeption des Grundstückes für Wohnzwecke ist angedacht, die sich in die Gesamtkonzeption einfügt. Die Baugrenzen werden derart festgesetzt, daß sich die entstehende Bebauung als Tor in den Ort führend gestalten läßt. Der vorhandene Spielplatz müßte eine Neugestaltung erfahren, damit er seiner Nutzung gerecht werden kann. Da die Randlage auch wenig für sich spricht und ein zentralerer Ort wünschenswert wäre, ergäbe sich für den Spielplatz die Möglichkeit einer Verlegung in den Innenhofbereich der Gutsanlage/Schnitterkasernen, gelegen am Anfang des Karbower Weges.

### 2.3 Verkehr und Infrastruktur

Sämtliche im Satzungsgebiet erfaßten Grundstücke sind ausreichend verkehrlich erschlossen. Im Kurzen Weg soll mit der Abrundung eine Wendeanlage für KFZ geschaffen werden, die derzeit nicht vorhanden ist.

Zur technischen Versorgung ist zu bemerken, daß ein Anschluß der in den Teilbereichen gelegenen neuen Gebäude grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen werden können. Eine Erdgasversorgung ist nicht vorgesehen; bei einer Erdölversorgung ist ggf. der hohe Grundwasserstand und die damit verbundene Gefahr des Schadstoffeintrags zu beachten. Die Erneuerung des ortsinternen Elektroversorgungsnetzes ist Schritt für Schritt geplant, neue Hauptversorgungskabel liegen bereits.

Zur Entsorgung soll der Ortsteil an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden (Zeitangaben wurden seitens der LUWAG allerdings keine gemacht) - bis dahin sind Dreikammer-Klärgruben o.ä. mit dem Gebäude zu errichten. Bei Hausgruppen (z.B. am Karbower Weg) könnte auch eine gemeinsame biologische Kleinkläranlage wirtschaftlich betrieben werden. Oberflächenwasser soll grundsätzlich versickert, oder in die nächste Vorflut geleitet werden.

### 2.4 Umweltvorsorge

Zur Beachtung bei den jeweiligen Genehmigungsverfahren sollten auch die im folgenden aufgeführten, in der Satzung selbst aber nicht regelbaren Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) dienen:

Um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope möglichst gering zu halten, sollen als Vermeidungsmaßnahme die vorhandenen Gehölze erhalten werden. Hierzu dient der nachrichtliche Hinweis auf die im Bereich des Altkreises Greifswald immer noch geltende Baumschutzsatzung der DDR in der Satzung.

Die Umwandlung von Grünland bzw. Ruderalfluren in Privatgärten führt dann nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, wenn letztere strukturreich ausgebildet werden. Dies kann bei den zur Landschaft hin gelegenen Gartenflächen verwirklicht werden. Dafür sind pro 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche mindestens ein Großbaum und acht Sträucher heimischer Arten zu pflanzen.

In die Satzung wird in § 2 Textliche Festsetzungen der Ausgleich für die gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG benannten Flächen festgeschrieben: Der Eingriff auf den Erweiterungsflächen (gem. § 4 (2a) BauGB-Maßnahmengesetz) in Natur und Landschaft ist auszugleichen. In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) und 1 Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm) aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Um die Beeinträchtigung des Bodens möglichst gering zu halten, ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für die vollständige Versiegelung durch Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher jeweils auf den Grundstücken zu versickern; Stellplatz- und sonstige Verkehrsflächen sind mit einer Pflasterung mit maximalem Abflußbeiwert von 0,6 zu versehen.

Als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild ist die Bebauung so anzuordnen, daß zum Ortsrand hin Gärten entstehen.

Wegen der besonderen Situation, daß die Plangebiete sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone TWSZ III der Wasserfassung Lodmannshagen befinden, sind die Richtlinien und deren Ausführungen zu berücksichtigen. (sh. Anlage 1)

Während der Bauphase sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Neu Bollenhagen  
27.04.1997



### 3 Anlage 1

Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den  
 Wasserschutzzonen

Weitere Schutzzone ( TWSZ III )	DVWG	TGL
Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl und alle übrigen wassergefährdenden und radioaktiven Stoffe	verboten	
Fernleitungen für wassergefährdenden Stoffe	verboten	
Abwasser versenken oder versickern (Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben ) bzw. einleiten	verboten einschließlich Kühlwasser	
Abwassergruben (Trockenaborte )	verboten	
von Straßen- oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu Versenken oder zu versickern beziehungsweise einzuleiten	verboten	
Kläranlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten	
Lagerplätze für Aulowracks und Kraftfahrzeugschrott	verboten	
Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr	verboten	
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung		
Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)	verboten	
Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs	verboten	
Rangierbahnhöfe	verboten	
Bauliche und sonstige Nutzungen, Industrie, Militär		

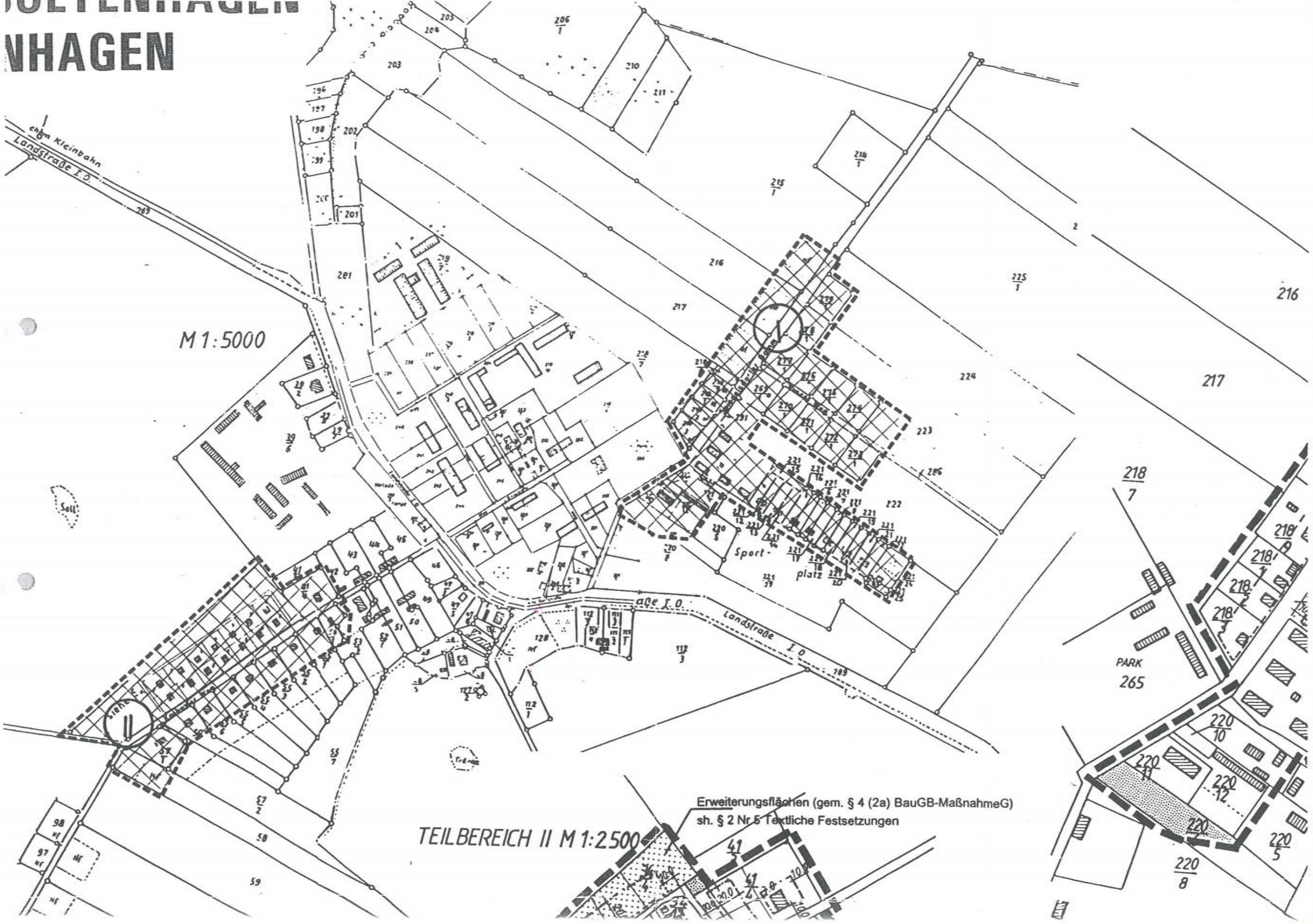
Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser herstellen, verarbeiten, lagern und umsetzen, zu errichten oder zu erweitern	verboten, in Zone III B erlaubt, wenn die Stoffe vollständig aus Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden	
Sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern (Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe)	verboten, wenn nicht an Sammelkläranlage angeschlossen	sind so durchzuführen, daß nachteilige Beeinflussung von Beschaffenheit und Mänge oder TW-Ressourcen vermieden werden
Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen	verboten	
Neuanlage von Friedhöfen	verboten	
Kernreaktoren	verboten	



# TEILBEREICH II VHAGEN

ehem Kleinbahn  
Landstraße I.O.

M 1:5000



Erweiterungsflächen (gem. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmeG)  
sh. § 2 Nr 5 Textliche Festsetzungen

TEILBEREICH II M 1:2500

PARK  
265

218  
7

220  
8

220  
5

218  
1

218  
2

218  
3

218  
4

218  
5

218  
6

218  
7

218  
8

218  
9

218  
10

218  
11

218  
12

218  
13

218  
14

218  
15

218  
16

218  
17

218  
18

218  
19

218  
20

218  
21

218  
22

218  
23

218  
24

218  
25

218  
26

218  
27

218  
28

218  
29

218  
30

218  
31

218  
32

218  
33

218  
34

218  
35

218  
36

218  
37

218  
38

218  
39

218  
40

218  
41

218  
42

218  
43

218  
44

218  
45

218  
46

218  
47

218  
48

218  
49

218  
50

218  
51

218  
52

218  
53

218  
54

218  
55

218  
56

218  
57

218  
58

218  
59

218  
60

218  
61

218  
62

218  
63

218  
64

218  
65

218  
66

218  
67

218  
68

218  
69

218  
70

218  
71

218  
72

218  
73

218  
74

218  
75

218  
76

218  
77

218  
78

218  
79

218  
80

218  
81

218  
82

218  
83

218  
84

218  
85

218  
86

218  
87

218  
88

218  
89

218  
90

218  
91

218  
92

218  
93

218  
94

218  
95

218  
96

218  
97

218  
98

218  
99

218  
100

218  
101

218  
102

218  
103

218  
104

218  
105

218  
106

218  
107

218  
108

218  
109

218  
110

218  
111

218  
112

218  
113

218  
114

218  
115

218  
116

218  
117

218  
118

218  
119

218  
120

218  
121

218  
122

218  
123

218  
124

218  
125

218  
126

218  
127

218  
128

218  
129

218  
130

218  
131

218  
132

218  
133

218  
134

218  
135

218  
136

218  
137

218  
138

218  
139

218  
140

218  
141

218  
142

218  
143

218  
144

218  
145

218  
146

218  
147

218  
148

218  
149

218  
150

218  
151

218  
152

218  
153

218  
154

218  
155

218  
156

218  
157

218  
158

218  
159

218  
160

218  
161

218  
162

218  
163

218  
164

218  
165

218  
166

218  
167

218  
168

218  
169

218  
170

218  
171

218  
172

218  
173

218  
174

218  
175

218  
176

218  
177

218  
178

218  
179

218  
180

218  
181

218  
182

218  
183

218  
184

218  
185

218  
186

218  
187

218  
188

218  
189

218  
190

218  
191

218  
192

218  
193

218  
194

218  
195

218  
196

218  
197

218  
198

218  
199

218  
200

218  
201

218  
202

218  
203

218  
204

218  
205

218  
206

218  
207

218  
208

218  
209

218  
210

218  
211

218  
212

218  
213

218  
214

218  
215

218  
216

218  
217

218  
218

218  
219

218  
220

218  
221

218  
222

218  
223

218  
224

218  
225

218  
226

218  
227

218  
228

218  
229

218  
230

218  
231

218  
232

218  
233

218  
234

218  
235

218  
236

218  
237

218  
238

218  
239

218  
240

218  
241

218  
242

218  
243

218  
244

218  
245

218  
246

218  
247

218  
248

218  
249

218  
250

218  
251

218  
252

218  
253

218  
254

218  
255

218  
256

218  
257

218  
258

218  
259

218  
260

218  
261

218  
262

218  
263

218  
264

218  
265

218  
266

218  
267

218  
268

218  
269

218  
270

218  
271

218  
272

218  
273

218  
274

218  
275

218  
276

218  
277

218  
278

218  
279

218  
280

218  
281

218  
282

218  
283

218  
284

218  
285

218  
286

218  
287

218  
288

218  
289

218  
290

218  
291

218  
292

218  
293

218  
294

218  
295

218  
296

218  
297

218  
298

218  
299

218  
300

218  
301

218  
302

218  
303

218  
304

218  
305

218  
306

218  
307

218  
308

218  
309

218  
310

218  
311

218  
312

218  
313

218  
314