

**GEMEINDE MÖLSCHOW**  
LANDKREIS OSTVORPOMMERN  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

**B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**für das**

**„Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße“  
im Ortsteil Zecherin**



**SATZUNGSFASSUNG VON 05-2010**

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 9
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6 - 8
1.4 Rechtsgrundlagen	8 - 9
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10 - 29
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	10 - 21
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	10 - 13
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13 - 15
2.1.2.1 Grundflächenzahl	13 - 14
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	14 - 15
2.1.3 Bauweise	15
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	15 - 16
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	16
2.1.6 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	16 - 17
2.1.7 Nebenanlagen	17 - 18
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
2.1.9 Verkehrsflächen	18 - 19
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	19
2.1.11 Grünflächen	19
2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19 - 21
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21 - 25
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22 - 23
2.2.1.1 Fassade	22
2.2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	22 - 23
2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten	23
2.2.1.4 Satellitenanlagen	23
2.2.2 Einfriedungen	23 - 24
2.2.3 Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter	24
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	24 - 25
2.3 Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser	25 - 26
2.4 Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen	26 - 29

	Seite
3.0 ERSCHLIESSUNG	29 - 32
3.1 Verkehr	29 - 30
3.2 Ver- und Entsorgung	30 - 32
4.0 FLÄCHENBILANZ	33
5.0 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ	33 - 36
5.1 Kompensationserfordernis	33 - 34
5.2 Kompensationsmaßnahmen	34 - 36
6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	36 - 37
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37 - 40
7.1 Landesbehörden	37 - 38
7.2 Landkreis Ostvorpommern	38 - 40
7.3 Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“	40

## TEIL 2

Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planung

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Eigentümer der Flurstücke 79/5 und 79/6, die Grundstücksgemeinschaft Adelsberger und Schellhorn, Lindenstr. 2 in 23623 Ahrensböök, hat an die Gemeinde Mölschow den Antrag gestellt zum Zweck der Baurechtschaffung für die v. g. Flurstücke im Ortsteil Zecherin einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde befürwortet den Antrag, da das Gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklungsfläche 7 ausgewiesen ist und ein Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung der Nutzungen im Plangebiet verbindlich regeln wird. Zudem liegen für alle geplanten Parzellen bereits konkrete Baugesuche vor.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das „Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße“ wurde durch die Gemeindevertretung Mölschow am 07.04.2009 gefasst. Dieser Beschluss beinhaltet die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Grundstück soll in 4 Parzellen aufgeteilt werden, auf denen jeweils ein Wohnhaus als Einzelhaus geplant ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung der für die benachbarten Bebauungsplangebiete Nr. 1 und Nr. 3 getroffenen Festlegungen erfolgen.

Die Plangebietsstraße wird in einer Ausbaubreite von 4 m von der Dorfstraße bis zur Anbindung an die im Bebauungsplangebiet Nr. 3 vorhandene Erschließungsstraße mit Richtungsverkehr konzipiert.

Der Grundstückseigentümer hat sich verpflichtet, alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten zu tragen. Dies wird von der Gemeinde vor Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

### 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

#### Geltungsbereich

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Mölschow
Ortsteil	Zecherin
Gemarkung	Zecherin
Flur	1
Flurstücke	79/5, 79/6, 64/10 teilweise und 43/3 teilweise

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zecherin südwestlich der Dorfstraße und bindet unmittelbar südlich an die Bebauungsplangebiete Nr. 1 „Wolgaster Weg“ und Nr. 3 „Wolgaster Weg - Peeneblick“ an.

### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.598 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias/Anders aus Zinnowitz von 10-2008 erstellt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde das Grundstück vermessen und die angrenzenden Wegeflächen bis zum Anschluss an die Dorfstraße in den Geltungsbereich einbezogen, um die vorgesehene erschließungsseitige Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz darzustellen und den Erschließungsträger kostenseitig für den Ausbau des Erschließungsweges entsprechend noch im Städtebaulichen Vertrag festzulegender Konditionen einzubinden.

### Eigentumsverhältnisse

Die im Einfahrtbereich von der Dorfstraße einbezogenen Teilflächen des Flurstückes 43/3 sind und verbleiben im Gemeindeeigentum.

Die Flurstücke 79/5 und 79/6 sind Eigentum des Erschließungsträgers, der Grundstücksgemeinschaft Adelsberger und Schellhorn, Lindenstr. 2 in 23623 Ahrensböök.

Die das Plangebiet querenden Teilflächen des Flurstückes 64/10 gehörten vormals zu einem gemeindlichen Wegegrundstück und wurden zwischenzeitlich auch an den Erschließungsträger veräußert.

Im Gegenzug wird der Erschließungsträger einen neuen Weg von der Dorfstraße bis zur Anbindung an das Bebauungsplangebiet Nr. 3 herstellen und die Straßenflächen nach Abschluss der Erschließung kostenlos an die Gemeinde Mölschow übergeben.

### Baugrund

Im August 2009 wurden im Plangebiet Baugrundsondierungen durchgeführt.

Die 5 Sondierbohrungen (1 Sondierung je Baugrundstück und 1 Sondierung Straße) wiesen Fein- und Mittelsandschichten mit einer Mächtigkeit zwischen 3 m bis 4 m unter Terrain, gefolgt von Geschiebemergel auf. Der Wasseranschnitt lag im Minimum bei 3,1 m unter Terrain.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird für die Gründungen im Bebauungsplangebiet Nr. 5 mit normalen Aufwendungen gerechnet.

### Zustand der Plangebietsfläche

Der Großteil des Plangebietes wurde vormals ackerwirtschaftlich genutzt und befindet sich nunmehr seit mehreren Jahren in Auflassung. Demzufolge hat sich gemäß der natürlichen Sukzessionsstadien eine artenreiche ruderale Hochstaudenflur entwickeln können, die insbesondere Arten des stickstoffreichen Standortes aufweist.

In die östlich gelegenen Bereiche des Plangebietes reichen noch ackerwirtschaftlich genutzte Flächen hinein, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen noch nicht bestellt waren.

In den Randbereichen zu den vorhandenen Wohnbebauungen und entlang des Zufahrtsweges von der Dorfstraße aus kommend wurden bei den Kartierungen nur siedlungstypische Vegetationen im Bestand erfasst.

Dabei handelt es sich insbesondere um artenreiche Grasvegetationen und in den Grünstreifen zur Wohnbebauung um intensiv gepflegte Rasenflächen, die ein entsprechend geringes Artenpotential aufweisen. Der vorhandene Zufahrtsweg zum Plangebiet ist unversiegelt und in Bereichen geringer Bodenverdichtungen mit Spontanvegetationen bewachsen.

Großbäume und Gehölze des Siedlungsbereiches kommen im Plangebiet nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope und Arten nach NatSchAG M-V und BNatSchG wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht vorgefunden und sind in den Katastern des LUNG M-V nicht aufgeführt.

### 1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befinden.

#### Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Mölschow liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.  
„Wohnbauflächenausweisungen sind im Rahmen der Eigenentwicklung bedarfsorientiert vorzunehmen und haben sich im Einklang mit der Größe, Funktion und Ausstattung der Gemeinde zu befinden.“ (Ziele 5.1(4) und (5) RROP VP)  
„Mit dem Wohnungsneubau ist eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen und möglichst ein breit gefächertes Wohnungsangebot anzustreben.“ (Ziel 5.3(1) RROP VP)

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 5 besteht Baudruck. Es liegen Baugesuche für alle 4 geplanten Parzellen vor.

Die landschaftlich attraktive Ortsrandlage, geringe Verkehrsbelastungen und die Nähe zur Ostsee und zur Stadt Wolgast gaben bei der Standortwahl der Ansiedlungswilligen den Ausschlag.

- Die Gemeinde Mölschow liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusentwicklungsraum.

*„In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben.“*  
(Pkt. 7.2.2 (2) RROP VP)

*„Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden.*

*Die Beherbergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist.“*  
(Pkt. 7.2.2. (4) RROP VP)

- Das Plangebiet befindet sich im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

*„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*  
(Pkt. 4.3 (2) RROP VP)

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des geltenden Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 5 durch den Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2009 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des geltenden Baugesetzbuches fortzuführen. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes daher eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vorgenommen und als TEIL II der Begründung beigefügt. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte eine Bestandsaufnahme, eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung der Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 gehört nicht zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel“.

- Der Plangeltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Vorschlaggebietes DE 2049 - 302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und kleines Haff“, des EU- Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1749-401 und des vorgeschlagenen EU- Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ der Gebietskennzeichnung DE 1949 – 401 (Neumeldung Stand 2008).  
Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.06.2009 im Rahmen der Planungsanzeige wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt.
- Im Plangebiet wurden keine besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG kartiert. Auch gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V und geschützte Gehölzbestände gemäß § 18 NatSchAG M-V kommen im Plangebietsbereich nicht vor.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
  - Vorsorgeräumen und Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung
  - Eignungsräumen für Windenergieanlagen

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 29.09.1998 (GVOBl. MV Nr. 230 - 1- 3)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
- Gesetz zur Umsetzung der UVG- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EU- Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg - Vorpommern (Landes - Umwelt - Richtlinien - Umsetzungsgesetz -

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Anmerkung:

Der Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

*Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und 4 (2) BauNVO.*

(1)

*Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.*

(2)

*Zulässig sind*

- *Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Ferienwohnungen,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3)

*Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von*

- *Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,*
- *Anlagen für Verwaltung,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

Die Gemeinde Mölschow möchte mit Erstellung der Satzung an einem ortsangebundenen Standort Flächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.

Entsprechend der bereits konkreten Vorstellungen des Erschließungsträgers wurde der Parzellierungsvorschlag in der Planzeichnung dargestellt. Danach soll das Gebiet eine Zufahrt von der Dorfstraße und eine Abfahrt über das Bebauungsplangebiet Nr. 3 zum Zecheriner Weg erhalten und mittels einer innergebietlichen Planstraße die insgesamt 4 Parzellen erschließen. Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen und je Wohnhaus eine Dauerwohnung als Untergrenze festgesetzt, um den Gebietscharakter eines Wohngebietes dauerhaft zu gewährleisten. Eine zweite Wohnung darf integriert werden und wahlweise auch als Ferienwohnung zur Nutzung überlassen werden.

Mit den geplanten Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise wird die städtebauliche Situation der örtlichen Umgebungsbebauung aufgenommen und der Standort wesentlich aufgewertet.

Die weitergehenden Untersetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass Obergrenzen der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten werden, sich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielen des Flächennutzungsplanes befinden und raumverträglich für das Plangebiet und das Umfeld geregelt werden.

Der städtebauliche Grundgedanke zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet sich insbesondere darin, dass für das Plangebiet auch die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen, Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO sowie untergeordnet auch Ferienwohnungen zugelassen werden sollen.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sollen, wie in der Festsetzung aufgeführt, nicht zugelassen werden.

Für die gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Gemeinde andere Flächen zur Verfügung, die bei entsprechendem Bedarf für diese Einrichtungen genutzt werden sollen.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden Nutzungskonflikte innerhalb des Wohngebietes sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Wohngebiete unterbunden.

#### Nutzungskonzept

Nach Rechtskraft der Satzung erschließt der Grundstückseigentümer die zum Plangebiet gehörenden Grundstücksflächen und veräußert die erschlossenen vier Parzellen an die ansiedlungswilligen Bürger.

#### Bedarfsanalyse

Mit der Aufstellung der Planung verfolgt die Gemeinde Mölschow das Ziel, Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow entwickelt, in dem das Plangebiet zur Wohnbaufläche 7 gehört.

Die geplanten Kapazitäten können daher aus dem Eigenbedarf der Gemeinde Mölschow abgeleitet werden.

Da der Flächennutzungsplan bereits seit 30.12.1998 wirksam ist und zwischenzeitlich eine Reihe von Planungen durchgeführt wurden, hat die Gemeinde Mölschow beschlossen, eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, die als Schwerpunkt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Siedlungsstruktur und die Festlegung der mittelfristigen Entwicklungsziele für die Realisierung von Wohnbaukapazitäten beinhaltet.

Unter Berücksichtigung der bereits realisierten Wohnbaustandorte und der aktuellen Planungsziele der Gemeinde wird das Entwicklungskonzept zum Wohnungsbau im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die Kapazitäten des Bebauungsplangebietes Nr. 5 werden in diese gemeindliche Kapazitätsbilanzierung der Wohnbauflächen eingestellt. Derzeit stellt sich die Bilanzierung der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten wie folgt dar:

Erweiterungsflächen lt. FNP	Planung (ca.)	Realisie- rung (ca.)
<u>Ortsteil Mölschow</u>		
- lt. rechtskräftiger Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den bebauten Ortsteil Mölschow	51 WE	25 WE
- W 2 lt. FNP südlich des Trassenheider Weges und außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen (Flurstücke 1/2 teilw. und 2)	7 WE	0 WE
- WA 1 lt. FNP, identisch mit dem rechtskräftigen VE- Plangebiet Nr. 2 „Trassenheider Straße“	29 WE	29 WE
<u>Ortsteil Bannemin</u>		
- WA 2 lt. FNP und identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Am Kiesweg“	6 WE	2 WE
- W 5 lt. FNP am Mölschower Weg	4 WE	/
- M 2 lt. FNP an der Feuerwehr	5 WE	/
<u>Ortsteil Zecherin</u>		
- W 7 lt. FNP südlich Wolgaster Weg davon	12 WE	2 WE
- B- Plangebiet Nr. 3 „Wolgaster Weg- Peeneblick“	4 WE	2 WE
- B- Plangebiet Nr. 5 „Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße“	8 WE	0 WE
- WR lt. FNP, identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Wolgaster Weg“	9 WE	5 WE
<b>Gemeindliche Gesamtkapazitäten Stand 10 -2009</b>	<b>123 WE</b>	<b>63 WE</b>

Zwischen 2000 und September 2008 verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mölschow wie folgt:

<u>Jahr</u>	<u>Bevölkerungszahl</u>
12 - 2000	863
12 - 2001	862
12 - 2002	866
12 - 2003	872
12 - 2004	858
12 - 2005	861
12 - 2006	845
12 - 2007	811
09 - 2008	829

Um einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde kontinuierlich Angebote zum Baulanderwerb unterbreiten, zumal für diesen Standort bereits für alle vier Parzellen Reservierungen vorliegen.

Mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 18.06.2009 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

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

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

(2)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:

Je Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zugelassen.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der geplanten Parzellengrößen die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,3 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Grundstückszuschnitte und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie soll in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit und den gestalterischen Vorschriften eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Bebauung sicherstellen.

Bei der Festlegung bzw. Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 (4) der BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass der § 19 (4) BauNVO Anwendung finden soll, um unter Berücksichtigung der geplanten Größe der Baugrundstücke eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes zu ermöglichen.

Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,3 eine Überschreitung durch o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit von nur einem Nebengebäude wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um zu vermeiden, dass die Grundstücke durch sogenannte „Schuppenansammlungen“ verunstaltet werden.

#### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

In der Nutzungsschablone wurde gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeit i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

zulässige Geschossigkeit		ein Vollgeschoss
Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen		
	SH über OK FB	0,50 m
	FH über OK FF	6,00 m

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Sockel- und Firsthöhen wurden folgende Definitionen vorgenommen:

### Definition der Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte (über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

### Definition der Firsthöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

Entsprechend der bereits bekannten Planungsabsichten der vier Bauwilligen und der überwiegend vorherrschenden örtlichen Umgebungsbebauung wird eine maximale Eingeschossigkeit vorgegeben.

Die Festsetzung der maximalen Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit der Obergrenze der Firsthöhe wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen.

Durch die Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der Anbindung an die Verkehrsflächen, so optimal wie möglich den Geländebedingungen angepasst werden.

Auf die Festlegung einer Traufhöhe wurde verzichtet, da die Sockel- und Firsthöhen eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellen.

Im Vergleich zum benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 3, wo eine zweigeschossige Bebauung zugelassen ist, werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet Nr. 5 aufgrund der eingeschossigen Bauweise zurückbleiben.

### **2.1.3 Bauweise**

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird für das gesamte Plangebiet die *offene Bauweise* gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohnhäuser wurde die zusätzliche Regelung getroffen, dass *nur Einzelhäuser* zugelassen werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der Begrenzung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern und die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude soll sicherstellen, dass das Entwicklungspotential an Wohn- und Beherbergungskapazitäten gesteuert werden kann und eine von der Gemeinde gewünschte Obergrenze der Bebauungsdichte eingehalten wird.

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

*Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*

*Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Wo dies zur Rechtseindeutigkeit erforderlich ist, erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen erlaubt.

Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden zugelassen, um bei der Projektplanung ausreichend Spielraum für die individuelle Grundstücksaufteilung einzuräumen.

Eine Abweichung für den Bereich der Vorgärten wurde festgesetzt, um von den öffentlichen Räumen aus das Erscheinungsbild des Wohngebietes homogen wirken zu lassen und durch Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zu beeinträchtigen.

#### **2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Da die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nach Abzug der Verkehrsflächen 2.852 m<sup>2</sup> beträgt, können bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> maximal 4 Parzellen gebildet werden.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen.

Zum einen sollen Grundstücke mit den für den Ortsrand Zecherin typischen großzügigeren Grundstückszuschnitten gebildet werden.

Zum anderen dient die Festsetzung der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet, die durch die Vorgaben zur Bauweise und zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude weiter untersetzt wurde.

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

*Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

Gemäß Festsetzung und Begründung im Punkt 2.1.4 „Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Carports, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Im übrigen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil der LBauO M-V auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 in den §§ 4 - 9 getroffen.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen werden nicht zugelassen, da diese eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung im Plangebiet befördern würden. Der notwendige Eigenbedarf an oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen kann auf den jeweiligen Grundstücken abgegolten werden.

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

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*

*Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.*

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a.

- Nebengelasse zur Lagerung von Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen auf den Grundstücken zugelassen werden.

Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden gebilligt, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.

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

*Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.  
Je Wohngebäude werden maximal zwei Dauerwohnungen zugelassen. Die zweite Wohnung ist wahlweise auch als Ferienwohnung zulässig.*

Die Festsetzung von zwingend einer Dauerwohnung je Wohngebäude und der Obergrenzen für die Dauer- bzw. Ferienwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohn- und Ferienwohneinheiten gesteuert werden kann und der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes langfristig gesichert wird.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Mindestgröße der Grundstücke untersetzen diese Regelung.

Geplant sind 4 Parzellen.

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Kapazitäten je Wohngebäude könnten maximal 8 Dauerwohnungen bzw. maximal 4 Dauer- und 4 Ferienwohnungen entstehen.

Nähere Angaben zur gesamtgemeindlichen Kapazitätsentwicklung sind dem Punkt 2.1.1 der Begründung zu entnehmen.

### **2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Gemäß Einzeichnung im Plan wird zur Erschließung der Grundstücke eine Straße vorgesehen, die durch den Erschließungsträger neu anzulegen ist und als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird.

Gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt unter der Planzeichnung ist eine Mischfläche in einer Breite von 3,50 m und einseitigem Bankett von 0,50 m geplant.

Die Erschließungsstraße bindet an der westlichen Gebietsgrenze an die im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 3 vorhandene Erschließungsstraße an, die auf den Zecheriner Weg mündet.

Die Planstraße wird als Einbahnstraße vorgesehen, wobei der Richtungsverkehr von der Dorfstraße zum Zecheriner Weg verlaufen soll.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese zu den Mindestanforderungen gemäß § 30 (1) BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan gehört.

Nähere Erläuterungen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ gegeben.

#### **2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfes wurden die Versorgungsträger beteiligt.

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis vom 19.02.2009 verläuft von der Dorfstraße über die Flurstücke 64/10 und 79/6 unterirdisch eine Mittelspannungsleitung.

Da der Bestand der Leitung innerhalb der Baugebiete wesentliche Einschränkungen für die Bebauung nach sich ziehen würde, soll die Leitung in diesen Bereichen entfernt und in die Erschließungstrasse der geplanten öffentlichen Straße umverlegt werden.

Der derzeitige Verlauf der Mittelspannungsleitung wurde in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 8 der PlanzV90 dargestellt und die Leitung als umzuverlegen gekennzeichnet.

#### **2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Auf den Grundstücken entstehen private Grünflächen in Form von kleingliedrigen Ziergärten mit Rasenflächen, Ziersträuchern und Bäumen. Die geplanten Ziergärten werden wesentlich zur naturnahen Gestaltung des Wohngebietes beitragen.

Gemäß § 8 (3) LBauO M-V wäre im Wohngebiet die Erstellung einer Spielfläche für Kleinkinder erforderlich.

Aufgrund der geringen Wohnkapazitäten und wegen des großzügigen Zuschnittes der Parzellen wird dies jedoch nicht für erforderlich gehalten.

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

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist eine Strukturierung des zukünftigen Wohngebietes, die mit der Schaffung besonderer gestalterischer Akzente einhergeht, gegeben. Berücksichtigt werden in der Artenauswahl der zu pflanzenden Gehölze die ökologischen und naturschutzfachlichen Aspekte, wobei auch den gestalterischen Möglichkeiten der zukünftigen Grundstückseigentümer ein entsprechend großer Raum gegeben werden soll.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

Begründung:

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und sichert die Grundwasserneubildung, was für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung ist.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 a BauGB

(1)

Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen für Nebenanlagen sind als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

(2)

Je Privatgrundstück sind mindestens 2 Bäume nachfolgender Artenauswahl mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Prunus serrulata `Amanogawa`	Mahagoni- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

### Begründung:

Das geplante Wohngebiet wird durch die Begrünung mit reich blühenden Stauden, Sträuchern und Baumpflanzungen zu einer unverwechselbaren Anlage mit individuellem Charakter und bietet Lebensräume für zahlreiche Tierarten, auch wenn die siedlungstypische Spezifik der Grünflächen maßgebend bleiben wird.

Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen tragen dazu bei, die Wohngebietsfläche mit Grün zu gliedern, zu strukturieren und in die Umgebung einzubinden. Nicht zuletzt kompensieren sie einen Teil der verloren gegangenen Werte von Natur und Landschaft und ermöglichen einen Ausgleich an Ort und Stelle.

### Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 (1) Nr. 25 b BauGB

*Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der selben Art und Qualität zu ersetzen.*

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog zusammengestellt, mit dem die Gemeinde Mindestanforderungen stellen möchte, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen und nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen eine nahtlose Einfügung und positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sowie den Bauherrn und Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Eine architektonische Vorprägung des Plangebietes ist durch die gewachsene dörfliche Ortsbebauung und die in den benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 1 und Nr. 3 neu entstandenen Häuser gegeben.

Der Gebäudebestand besteht vorwiegend aus Wohnhäusern in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach mit Ziegel oder Rohr gedeckt, die zur Dauerwohnnutzung und für Kleinbeherbergung genutzt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

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

### **2.2.1.1 Fassade**

*Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:*

- Putz
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

*Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.*

*Rolläden sind unzulässig.*

Die Zulässigkeit verschiedenster Fassadenoberflächen soll dazu beitragen, dass keine Uniformität entsteht und vielfältige Gestaltungselemente eingesetzt werden können. Gleichzeitig wird der Einsatz von nicht gewünschten, störenden und verunstaltenden Elementen verhindert.

Giebelverbretterungen stellen ein für die Insel Usedom häufig verwendetes und traditionelles Fassadengestaltungselement dar.

Die Ermöglichung von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen in den Anbauten oder bei Wintergärten nicht zulässig wären.

Rolläden wurden für unzulässig erklärt, da sie sich auf den Gesamteindruck der Wohngebäude störend auswirken würden.

### **2.2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone werden *Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 22° bis 35°* festgesetzt.

*Für Carports sind auch Flachdächer und für Garagen und Nebengebäude Dachneigungen ab 15° zulässig.*

*Für die Eindeckung der Wohnhäuser und Garagen sind nur Ziegel und Dachsteine in schwarz oder anthrazit zugelassen.*

*Für Wintergärten sind auch Glaskonstruktionen erlaubt.*

*Für Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.*

Mit den Festlegungen zur Dachgestaltung wird den Bauherrn ausreichend Spielraum für den möglichen Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der Vorschriften zur Eingeschossigkeit und der maximalen Firsthöhe eröffnet.

Andere Dachformen und -neigungen sowie Materialien für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten sollen entsprechend der spezifischen Nutzung zugelassen werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Geschossigkeit und Dachformen der Umgebungsbebauung und bleiben insbesondere aufgrund der vorgegebenen Eingeschossigkeit und oberen Begrenzung der Dachneigung und Firsthöhe höhenmäßig gegenüber der Bebauung in den Bebauungsplangebieten Nr. 1 und Nr. 3 zurück.

### **2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten**

*Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Wohnhaus.*

*Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.*

*Warenautomaten sind unzulässig.*

Da auch Anlagen gemäß § 4 (2) BauNVO und die Zulässigkeit von Ferienwohnnutzung geregelt wurden, werden Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Die örtliche Anordnung der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen auf Dächern zu unterbinden.

Die Definition „nicht selbstleuchtend“ i. V. m. der Obergrenze für die Größe der Schilder wird für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen und verhindert Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungselemente.

### **2.2.1.4 Satellitenanlagen**

*Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhen nicht überschreiten.*

Satellitenanlagen sollen grundsätzlich zugelassen werden, da sie einen Bestandteil der Informationsfreiheit darstellen.

Die örtliche und höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks der Wohnanlage und insbesondere der Straßenansicht zu vermeiden.

### **2.2.2 Einfriedungen**

**(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Für die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.*

Zwischen den Baugrundstücken und zur nördlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes sind Einfriedungen in Verbindung mit Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.

Für diese Heckenpflanzungen gilt folgende Artenauswahl, die unter Hinweise auf dem Plan vermerkt wurde:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus laurocerasus</i> `Herbergii` <i>Prunus laurocerasus</i> `Greenpeace`	Kirschlorbeer in Sorte
<i>Ligustrum vulgare</i> `Atrovirens`	Gewöhnlicher Liguster in Sorte
<i>Pyracantha spec.</i> <i>Pyracantha</i> `Bad Zwischenahn` <i>Pyracantha</i> `Kasan`	Feuerdorn in Sorten
<i>Pinus mugo var. mughos</i>	Krummholz- Kiefer
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein- Rose

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen fördert die Vielfalt einer natur- und landschaftsbezogenen Gestaltung und schließt gleichzeitig nicht gewünschte Gestaltungselemente aus.

### **2.2.3 Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Diese Festsetzung wird für unverzichtbar erachtet, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen auszuschließen.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1 - 3 (Punkte 2.2.1 bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

### **2.3 Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „*allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um der Gemeinde die Voraussetzung für eine Beurteilung der Gefahrensituation zu schaffen, wurde das StAUN Ueckermünde vorgezogen beteiligt. Die mit den Schreiben des StAUN vom 23.03.2009 und 16.07.2009 erteilten Hinweise wurden wie folgt als Hinweise in die Planung aufgenommen.

#### **Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser gemäß § 9 (6) BauGB**

(1)

Das Vorhaben grenzt an das (Küsten-) Gewässer I. Ordnung „*Peenestrom*“. Für diesen Bereich des Peenestroms wurde im „*Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg - Vorpommern*“ ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,45 m über NHN\* festgelegt, im Bereich der Ostsee an der Außenküste Usedom ist mit einem BHW von 3,00 m über NHN zu rechnen.

Infolge eines fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichen Ende des Deiches Karlshagen (Ortslage Peenemünde) und den Dünen an der Außenküste sowie des Höhenanschlusses am südlichen Ende des Deiches Karlshagen (Zecherin) besteht für den Nordteil der Insel Usedom kein dem BHW<sub>Außenküste</sub> -gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem.

Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen, weshalb geeignete bauliche Maßnahmen zum Ausschluss bzw. zur Minimierung der Gefährdung des B-Plangebietes notwendig werden.

(2)

Grundsätzlich ist Bebauung auf überflutungsfreiem Gelände zu errichten. Gemäß Lage- und Höhenplan liegt die natürliche Höhe der Flächen im Plangebiet bei über 3 m über HN. Sollten Einzelbereiche unterhalb des BHW (sowohl auf Außenküste als auch auf Peenestrom bezogen) liegen, ist eine Geländeaufhöhung bis zum Ausschluss einer Überflutungsgefährdung vorzunehmen.

(3)

In jedem Fall ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie etwaig zusätzlich auftretenden Seegangsbefürchtungen sicherzustellen.

Bei einer Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW zu gewährleisten, diese ist auch für elektrotechnische Anlagen zu beachten.

\* NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN- Niveau (2,45 m NHN entspricht somit 2,30 m HN).

Zusätzliche Festsetzungen zur Höheneinordnung der Gebäude, z. B. hinsichtlich einer Mindesthöhe für den Fertigfußboden, werden nicht für notwendig erachtet, da aufgrund der natürlichen Geländehöhe des Plangebietes gemäß Lage- und Höhenplan eine Überflutungsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Die im Rahmen der Planungsanzeige vom Landkreis Ostvorpommern, Sachbereich Katastrophenschutz der Stellungnahme vom 08.06.2009 beigefügten Karten weisen das Plangebiet ebenfalls außerhalb der möglichen Überflutungsgefährdeten Gebiete aus.

#### **2.4 Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen**

Entsprechend der vorgezogenen Beteiligung teilte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 03.04.2009 mit, dass „im Bereich des o.g. Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und/oder ernsthaft anzunehmen sind. Deshalb sind im Rahmen der UVS/UVP bzw. der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Denkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Detaillierte Angaben zur Berücksichtigung der Denkmale in der UVS/UVP bzw. im Umweltbericht sind der Anlage zu dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V]. Die Weitergabe der übermittelten Angaben über die Lage von Bodendenkmalen an Dritte ist nicht zulässig [§ 5 (5) DSchG M-V]."

In der mit der Stellungnahme übergebenen Karte sind Bereiche mit der Farbe Blau bzw. mit blauer Schraffur dargestellt.

„Die Farbe **Blau kennzeichnet** Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Die **blaue Schraffur kennzeichnet** Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Auch diese Flächen sind als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen (Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 1. Februar 1996, Az. 4 R 537.95).“

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden qualifizierte Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale im Plangebiet vorgenommen und gemeinsam mit dem Erschließungsträger ein Maßnahmenplan zur Sicherung der Bodendenkmale erstellt.

Die Sondierung wurde im Rahmen der Baufreimachung durchgeführt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilte zu den Sondierungsergebnissen am 04.02.2010 mit:

„... in Vorbereitung der Baumaßnahmen im Wohngebiet südwestlich der Dorfstraße in Zecherin wurden am 9. und 10. November 2009 Sondagen vorgenommen. Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine ca. 70 x 48 m große, annähernd NO - SW ausgerichtete Fläche, die sich zwischen den Grundstücken Dorfstraße 9 a und Zecheriner Weg 23 erstreckt. Die Fläche war vor den Untersuchungen Brachland, wurde ggf. davor landwirtschaftlich genutzt. Direkt im O und SO schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im NO gibt es eine Zufahrt zur Dorfstraße.

Die Suchschnitte wurden unter archäologischer Aufsicht durch Kornelia Wegner von einem Mitarbeiter der Firma Bootsservice Nagel im Auftrag des Investors angelegt. Im Untersuchungsgebiet sind sandige Böden vorherrschend, durchsetzt mit lehmigen Anteilen.

Es wurden 5 WNW - OSO verlaufende Suchschnitte parallel zu den Grundstücksgrenzen der oben genannten Häuser geöffnet. Die Suchschnitte 1 bis 4 waren 45-51 m lang und durchschnittlich 2,00 - 2,20 m breit (SI \*= 3,40 m).

Der Schnitt 5 konnte wegen eines Gastanks in der südwestlichen Ecke des Untersuchungsgebietes nur auf 42 m Länge geöffnet werden. Bis Aufschnitt 5 verlief durch alle Suchschnitte eine Störung in Form eines Starkstromkabelgrabens mit max. 0,50 m Breite.

Zur Freilegung des anstehenden Bodens musste Mutterboden in unterschiedlicher Höhe (0,45 - 0,90 m) abgetragen werden. Dabei wurde in Suchschnitt 1 im Abstand von 21 m zur westlichen Begrenzung des Untersuchungsgebietes eine Feuerstelle von ca. 0,61 m Durchmesser angetroffen. Die max. 0,21 m tiefe Feuerstelle mit zahlreichen, durch Hitzeeinwirkung zerstörten Steinen wurde untersucht und dokumentiert. Eine Holzkohlekonzentration von 0,40 x 0,28 m Größe und NO-SW-Orientierung im westlichen Schnitt 2 wurde ohne weitere Dokumentation untersucht.

Sie war nur wenige Zentimeter tief und stellte sich als Verfärbung im ansonsten in diesem Bereich hellgelben Sandboden dar. Die übrigen 3 Suchschnitte wiesen keinerlei Befunde auf.

Östlich der Untersuchungsfläche wurden bei Begehungen der landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche etwas Keramik (drei Scherben slawischer Machart, dazu etwas harte Grauware (u. a. ein Grapenfuss), 3 Flintgeräte mit Retusche und ein Metallfragment unbekannter Funktion aufgelesen.

Die geringe Anzahl und der schlechte Erhalt der angetroffenen Bodendenkmale macht weitere denkmalpflegerische Maßnahmen nicht notwendig. Der Baumaßnahme wird unter Hinweis auf § 11 DSchG MV ohne Auflagen zugestimmt."

Die verzeichneten Bodendenkmale wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und im Text (Teil B) folgende Festsetzungen getroffen:

#### **„V. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen gemäß § 9 (6) BauGB**

Im Plangebiet befinden sich Flächen auf denen gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale vorhanden bzw. vermutet werden. Im Rahmen der Baufreimachung wurden im November 2009 auf Kosten des Erschließungsträgers Sondierungen durchgeführt und die Funde gesichert.

Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale."

### 3.0 ERSCHLIESSUNG

#### 3.1 Verkehr

##### Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung ist über die Dorfstraße und den Zecheriner Weg gegeben.

Für die geplante Erschließung von der Dorfstraße soll das zwischen den Flurstücken 78 und 80 verlaufende öffentliche Wegegrundstück genutzt werden, welches bis zum Anschluss an die Dorfstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde, um die Erschließungssituation darzustellen und die Verantwortung des Erschließungsträgers am Straßenbau zu regeln.

An der westlichen Plangebietsgrenze bindet die Planstraße an die im Zusammenhang mit der Erschließung des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 3 hergestellte Wohngebietsstraße an, die in den Zecheriner Weg mündet.

Die Erschließungskonzeption wurde von der Gemeinde vorgegeben, um die Anlage einer großen Wendeanlage im Plangebiet zu vermeiden und insbesondere für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr eine ungehinderte Durchfahrt durch das Plangebiet zu gewährleisten.

Entsprechend der bereits getroffenen Vorabsprachen wird der Erschließungsträger im Rahmen des Aufschlusses des Gebietes die Planstraße in einer Ausbaubreite von 3,50 m mit einseitigem Bankett von 0,50 m befestigen.

Die Ausbaubreite konnte gering gehalten werden, da lediglich 4 Grundstücke angebunden werden und die Planstraße als Einbahnstraße von der Dorfstraße in Richtung Zecheriner Weg ausgeschildert wird.

Die Planstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Nach Fertigstellung der Erschließung wird die Straße an die Gemeinde übergeben und öffentlich gewidmet.

### Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Parzellen im erforderlichen Umfang vorzusehen.

Nähere Ausführungen zu den Zulassungsvoraussetzungen sind in den Punkten 2.1.2, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung nachzulesen.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Gemäß der Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 16.03.2009 und 17.12.2009 kann die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

*„Der Anschluss an die öffentliche Anlage ist in der Dorfstraße zu planen.*

*Der Zweckverband ist bei der Planung der Trinkwasseranlage mit einzubeziehen.*

*Die Übernahme der Leitung im Flurstück 64/10 (Anmerkung: gemeint ist die Trasse der geplanten Erschließungsstraße) ist beim Zweckverband vor Baubeginn zu beantragen.“*

*„Die Kosten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes sind vom Erschließungsträger zu tragen. Der Anschluss an die öffentliche Anlage wird durch eine vom Zweckverband beauftragte Fachfirma realisiert. Die Kosten hierfür werden dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.“*

*„Die Übernahme der Leitung in der Planstraße ist beim Zweckverband vor Baubeginn zu beantragen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Dieser regelt die Planung, Ausführung und Übergabe der Anlagen.*

*Des Weiteren teilen wir Ihnen mit, dass der Ortsteil Zecherin abwasserseitig erschlossen werden soll. Zum heutigen Zeitpunkt können wir noch keine Aussage über die technische Ausführung der geplanten Abwasseranlage machen. Baubeginn ist voraussichtlich im Jahre 2011. Bis zur abwasserseitigen Erschließung sind Übergangslösungen zur Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abwässer zu schaffen. Die Genehmigung zum Bau privater Entwässerungsanlagen erteilt die untere Wasserbehörde.“*

### Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind die notwendigen Parameter von 48 m<sup>3</sup>/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 m<sup>3</sup>, sicherzustellen.

Dies ist vor Ort gegeben. Zur Erstbrandbekämpfung steht im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 3 im Bereich der Wendeanlage ein Unterflurhydrant zur Verfügung.

Zusätzlich hat die Gemeinde zur Löschwassersicherung des Ortsteiles Zecherin an der ehemaligen Verkaufsstelle (Wendestelle am Ortseingang) einen Löschwasserbrunnen in Nutzung.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den innergebietlichen Erschließungsweg, der als Umfahrt zwischen Dorfstraße und Zecheriner Weg geplant ist, zu allen Grundstücken gesichert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Erschließungsträger mit der Freiwilligen Feuerwehr die notwendigen Detailabstimmungen durchzuführen.

#### Regenentwässerung

Aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades sowie des Baugrundes (siehe Punkt 1.3) ist die Anlage eines separaten Regenwasserleitungsnetzes nicht vorgesehen.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich des Straßenbanketts versickert.

Das Regenwasser der Grundstücke ist für die Bewässerung der privaten Grünflächen zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

#### Elektroenergieversorgung

Es wurde vorgezogen eine Bestandsauskunft bei der E.ON e.dis AG eingeholt, die mit Schreiben vom 19.02.2009 mitteilte, dass von der Dorfstraße über die Flurstücke 64/10 und 79/6 unterirdisch eine Mittelspannungsleitung verläuft.

Parallel zu dieser Leitung liegt bis zum Anschluss des nördlich des Plangebietes auf Flurstück 79/4 vorhandenen Wohnhauses ein Niederspannungskabel.

Das Bauvorhaben erfordert eine Leitungsumlegung der Mittelspannungsleitung in die Erschließungsstrasse der geplanten öffentlichen Straße.

Durch das Versorgungsunternehmen wurde bereits vor Ort der Leitungsbestand eingesummt und mit dem Grundstückseigentümer die Umverlegung vereinbart.

Die Kosten für die Umverlegung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen, der mit dem Versorgungsunternehmen eine Erschließungsvereinbarung abschließt.

Der derzeitige Verlauf der Mittelspannungsleitung wurde in der Planzeichnung dargestellt und die Leitung als umzuverlegen gekennzeichnet.

#### Gasversorgung

- o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahme vom 03.03.2009 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

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 erneut zu beteiligen.

o RheingasHandel GmbH & Co KG

Als regionales Unternehmen versorgt die RheingasHandel GmbH & Co KG das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 3. Die Gashauptleitung verläuft im o. g. Plangebiet innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße und ist im Bereich der Wendeanlage an einen Kessel angeschlossen, der bislang noch im Bebauungsplangebiet Nr. 5 steht und im Rahmen der Baufreimachung von dem Versorgungsunternehmen auf eine öffentliche Fläche (Flurstück 64/10) außerhalb der Bebauungsplangebiete umgesetzt wird.

Telekom

Gemäß Stellungnahme der Telekom vom 19.02.2009 liegen im Plangebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com.

Nach Einsicht in die übergebenen Bestandsunterlagen wurde festgestellt, dass die Leitungen des Versorgungsträgers in der Trasse der geplanten Erschließungsstraße bis zum Anschluss des nördlich des Plangebietes auf Flurstück 79/4 vorhandenen Wohnhauses verlaufen.

*„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden, bitten wir sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf anzuzeigen.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.“*

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Ostvorpommern beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Das Plangebiet verfügt über eine Durchgangsstraße, die eine Verbindung zwischen Dorfstraße und Zecheriner Weg herstellt, so dass ein Wenden insbesondere für Müllfahrzeuge nicht notwendig ist.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe Punkt 2.2.3 der Begründung)

## 4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes 3.598 m<sup>2</sup>

---

Grundstücksflächen 2.849 m<sup>2</sup>

angedachte Parzellengrößen:

Parzelle 1 768 m<sup>2</sup>

Parzelle 2 771 m<sup>2</sup>

Parzelle 3 649 m<sup>2</sup>

Parzelle 4 661 m<sup>2</sup>

öffentliche Verkehrsflächen 749 m<sup>2</sup>

## 5.0 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit den entsprechenden tabellarischen Darstellungen sind dem vereinfachten Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 5.1 Kompensationserfordernis

Mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind auch unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen Verluste von Biotopstrukturen zu erwarten. Dieses betrifft neben siedlungstypischen Biotopen und landwirtschaftlichen Nutzflächen auch ruderale Staudenfluren, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten. Da die anthropogenen Beeinträchtigungen auf den Sukzessionsflächen überwiegen, wird von einer durchschnittlichen naturschutzfachlichen Bedeutung des Biotops ausgegangen und eine Höherbewertung im Rahmen der Bemessungsspanne ausgeschlossen.

Der Eingriffstatbestand ist durch die mit der Errichtung des Wohngebietes und der Verkehrsanlagen verbundenen Biotopverluste, Nutzungsänderungen und Versiegelungen gegeben. Maßgebend für den Versiegelungsgrad und den Flächenanteil sind die in den Nutzungsschablonen für das Wohngebiet zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl. Diese wird für das Wohngebiet einheitlich mit 0,3 festgelegt. Aus städtebaulichen Erwägungen wurden in den Festsetzungen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze, die der § 19 (4) BauNVO regelt, bis zu 50% zugelassen. Somit werden in die Berechnung der Versiegelungen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung 45% der Grundstücksfläche als versiegelbare Fläche eingehen. Auch bei den geplanten Verkehrsflächen kann man von einer Vollversiegelung ausgehen. Der Versiegelungsgrad der geplanten Anlagen und Gebäude wird in der Eingriffsberechnung mit den Faktoren 0,5 für vollständige Versiegelungen bedacht.

Die mit der Anlage von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einhergehenden Verluste der *Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte* sind ebenfalls in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen, da die geplanten siedlungstypischen Biotope im Vergleich zum vorherigen naturschutzfachlichen Wert des Eingriffsbiotops nur von geringer ökologischer Bedeutung sind und somit eine Wertminderung zu erwarten ist.

In der Gesamtheit ergibt die Eingriffsermittlung ein Ausgleichserfordernis von ca. 5.051 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden unter gestalterischen, funktionalen und ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt. Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden lediglich die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken anerkannt, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben sind.

Zur Sicherung der Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter III der festlegt:

### **III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB**

(1)

*Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.*

(2)

*Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.*

Die Baumpflanzungen werden in der Berechnung des Ausgleichs mit einem Kompensationswert von 1,0 bedacht. Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung des verwendeten vielfältigen Artenpotentials ist eine Aufwertung zur Kompensationszahl auf 1,5 angemessen. Als Bezugsfläche wird pro Baum standardgemäß ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> angenommen.

In der Berechnung des Kompensationserfordernisses kommt gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 zum Ansatz.

Die Ausgleichsmaßnahmen in Form der vorgeschriebenen 8 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken des Plangebietes ergeben eine Kompensation von 150 KFÄ, womit lediglich ein Ausgleich von 3% gegeben ist. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von **4 901 KFÄ**.

Dieser Kompensationsbedarf kann im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form von Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Da im Gemeindegebiet derzeit keine Maßnahmen zur Verfügung stehen, wurde folgender Ausgleich festgelegt.

*Schafbeweidung am „alten Lager“ Menzlin zur Pflege und Entwicklung von Trocken- und Magerrasen*

auf einer Gesamtfläche von ca. 19 ha in Menzlin (Flurstücke 26, 27, 28, 31, 32, 34, 37, 39, 41 der Flur 4 und anteilig die Flurstücke 127 - 135 der Flur 2, Gemarkung Menzlin)

Für die Realisierung der Maßnahme wird als Gegenleistung ein Betrag in Höhe von

7.497,00 Euro

vereinbart.

Der genannte Betrag ist ohne gesonderte Rechnung binnen einer Frist von 14 Tagen nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Mölschow auf das Konto des Amtes Usedom-Nord zu überweisen.

Die Geldsumme (€) ist für folgende Leistungen zu verwenden (vorläufiger Kostennachweis):

• Personalkosten (v.a. Schäfer)	=	3.200,-
• Transport Tiere	=	800,-
• Bereitstellung Tiere	=	1.000,-
• Ausrüstung (u.a. Batterie, Zaun, Zubehör)	=	<u>1.300,-</u>
Zwischensumme	=	6.300,-
• Mehrwertsteuer (MwSt.) 19%	=	1.197,-
<b>Endsumme</b>	=	<b>7.497,-</b>

Vom Verwahrkonto des Amtes Usedom-Nord wird der Betrag von 7.497,00 Euro, nach Abnahme der Kompensationsmaßnahme (Schafbeweidung am „alten Lager“ Menzlin) durch die UNB, auf das Konto des Schäfers überwiesen. Die Kompensationsvereinbarung wurde als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag genommen.

Um eine verbindliche Regelung der Verantwortlichkeiten zur Übernahme der Kosten für die Ersatzmaßnahmen zu treffen, wurden im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt 2 folgende Festsetzungen getroffen:

**Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB**

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

(2)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP zu vereinbaren.

**6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**

Bodenordnung

Der Erschließungsträger ist Eigentümer der zum Plangebiet gehörenden Grundstücke 79/5, 79/6 und hat die das Plangebiet querenden Teilflächen des Flurstückes 64/10 von der Gemeinde gekauft.

Im Gegenzug wird der Erschließungsträger einen neuen Weg von der Dorfstraße bis zur Anbindung an das Bebauungsplangebiet Nr. 3 herstellen und die Straßenflächen nach Abschluss der Erschließung kostenlos an die Gemeinde Mölschow übergeben.

Die notwendigen Teilungsvermessungen sollen in den kommenden Wochen vorgenommen werden.

Nach Erschließung und Parzellierung werden die vier Grundstücke an die bereits feststehenden Ansiedlungswilligen veräußert.

Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Vermessung, Bauleitplanung, landschaftsplanerische Leistungen sowie die Erschließung sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Dies wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Mölschow verbindlich geregelt.

Planungsrecht

Folgende wesentliche Verfahrensschritte sind bis zur Rechtskraft der Satzung unverzichtbar:

Aufstellungsbeschluss	07.04.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	10.11. 2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	11 - 12 - 2009

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11 - 12 - 2009
Behandlung der Bedenken und Anregungen	05 - 2010
Satzungsbeschluss	05 - 2010

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

## 7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 7.1 Landesbehörden

- **Munitionsbergungsdienst** (Stellungnahme vom 04.12.2009)

*„Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem Gebiet / geht durch ein Gelände, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.*

*Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen Herr Zschiesche (Tel.: 038379/20316) oder ein Vertreter zur Verfügung.*

*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.*

#### Rechtshinweis:

*Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.*

*Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.“*

- **Polizeiinspektion Anklam** (Stellungnahme vom 23.12.2009)

„Hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang darauf, dass:

- keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.“

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**  
**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**  
(Stellungnahme vom 01.12.2009)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.“

- **Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit**  
**Gewerbeaufsicht**  
(Stellungnahme vom 16.12.2009)

„Zu dem Planentwurf gibt es unter dem Vorbehalt der Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
  - genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.“

## 7.2 Landkreis Ostvorpommern

- **Sachbereich Verkehrslenkung**  
(Stellungnahmen vom 28.05.2009 und 09.12.2009)

„Grundsätzlich bestehen zum Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um - und Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325/326 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325/326 Verkehrsberuhigte Bereiche)
- dem Ordnungsamt des Landkreises Ostvorpommern ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird."

- **Sachgebiet Tiefbau** (Stellungnahme vom 09.06.2009)

„Auflagen und Hinweise:

1.

Der Bebauungsplan grenzt mit einem unbefestigten Weg an die OVP 28.

2.

Sollte die Plangebietsstraße an die OVP 28 neu erschlossen werden, ist eine gesonderte Stellungnahme erforderlich. Hierzu sind genaue Planungsunterlagen einzureichen."

- **Untere Abfallbehörde** (Stellungnahme vom 08.06.2009)

„Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene- Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)

Die Müll- und Werkstoffcontainerstandorte 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.

Das bedeutet, dass zumindest Wendepplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen. (A)"

Anmerkung:

Die Errichtung einer Wendeanlage ist nicht notwendig, da die Erschließungsstraße als Verbindungsweg zwischen Dorfstraße und Zecheriner Weg angelegt wird.

„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. (A)“

### **7.3 Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“** (Stellungnahme vom 21.12.2009)

„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine Unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.

Wir möchten weiterhin darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde mit Sitz in Anklam vorliegen müssen.“

Mölschow im Mai 2010

Der Bürgermeister

