

# *B E G R Ü N D U N G*

*zum*

*Bebauungsplan Nr. 13*

*„Wohnbebauung am Neuendorfer Weg“*

*im Seebad Zinnowitz*

*Landkreis Ostvorpommern*

*Satzungsfassung 02-2001*



## Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
<b>1.0</b> <b>VORBEMERKUNGEN</b>	3 - 6
1.1 <i>Grundlagen der Planung</i>	3
1.2 <i>Begründung der Planaufstellung</i>	3 - 4
1.3 <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4 - 6
<b>2.0</b> <b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	6 - 16
2.1 <i>Planrechtliche Festsetzungen</i>	6 - 12
2.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6 - 7
2.1.1.1 <i>Baugebiet</i>	6
2.1.1.2 <i>Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA</i>	6 - 7
2.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7 - 8
2.1.2.1 <i>Grundflächenzahl</i>	7
2.1.2.2 <i>Zahl der Vollgeschosse</i>	8
2.1.3 <i>Bauweise</i>	8
2.1.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	8 - 9
2.1.5 <i>Flächen für private Stellplätze,                   Carports und Garagen</i>	9
2.1.6 <i>Nebenanlagen</i>	9
2.1.7 <i>Von der Bebauung freizuhalten Flächen</i>	9
2.1.8 <i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	10
2.1.9 <i>Öffentliche Grünflächen</i>	10
2.1.10 <i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und                   Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und                   zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	10 - 12
2.1.11 <i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten                   zu belastende Flächen</i>	12
2.1.12 <i>Flächen, bei deren Bebauung besondere                   Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen                   oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen                   gegen Naturgewalten erforderlich sind</i>	12
2.2 <i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</i>	12 - 13
2.2.1 <i>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</i>	12 - 13
2.2.1.1 <i>Fassade</i>	12
2.2.1.2 <i>Dachform/Dachneigung</i>	13
2.2.1.3 <i>Dacheindeckung</i>	13
2.2.1.4 <i>Werbeanlagen</i>	13
2.2.2 <i>Einfriedungen</i>	13
2.2.3 <i>Hausmüllbehälter</i>	13
2.2.4 <i>Ordnungswidrigkeiten</i>	13

	<i>Seite</i>	
2.3	<i>Hinweise</i>	14 - 16
2.3.1	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	14
2.3.2	<i>Belange des Immissionsschutzes</i>	14 - 15
2.3.3	<i>Belange der Bodendenkmalpflege</i>	15
2.3.4	<i>Belange des Hochwasserschutzes</i>	15 - 16
2.3.5	<i>Hinweise zur Gestaltung der Grünflächen</i>	16
2.3.6	<i>Vorschlagliste zur Gehölzverwendung</i>	16
3.0	<i>ERSCHLIESSUNG</i>	16 - 19
3.1	<i>Verkehr</i>	16 - 17
3.2	<i>Ver- und Entsorgung</i>	17 - 19
4.0	<i>FLÄCHENBILANZ</i>	19
5.0	<i>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ</i>	20
5.1	<i>Kompensationsmaßnahmen</i>	20
5.2	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	20
6.0	<i>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</i>	21
7.0	<i>VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM</i>	21 - 22
8.0	<i>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</i>	22 - 24
8.1	<i>Hinweise der Wasserwirtschaft</i>	22
8.2	<i>Hinweise zu Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz</i>	23
8.3	<i>Hinweise des Geologischen Dienstes</i>	23
8.4	<i>Hinweise des Munitionsbergungsdienstes</i>	24

## **1.0 VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Grundlagen der Planung**

Gesetzliche Grundlagen zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (Landes-Naturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl M-V Nr. 21 S. 647 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V vom 21.10.1998, S. 833)

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 bildet außerdem die rechtskräftige 5. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Zinnowitz.

### **1.2 Begründung der Planaufstellung**

Die Gemeinde Zinnowitz hat am 08.11.1994 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 für die „Wohnbebauung am Neuendorfer Weg“ gefasst.

Am 14.07.1998 erfolgte der Umwandlungsbeschluss in den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnbebauung am Neuendorfer Weg“.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 waren insbesondere die Baugrenzen und überbaubaren Grundflächen auf die zum damaligen Zeitpunkt (1994) konkret geplanten Projekte für die einzelnen Grundstücke zugeschnitten.

Durch Vereinheitlichung der Baugrenzen, Änderung der planrechtlichen Festsetzungen und Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen insbesondere aus den Stellungnahmen des Landkreises wurde eine umfassende Neubearbeitung des Planes vorgenommen.

Hierzu wurde im Vorfeld der Erstellung der geänderten Entwurfsfassung von 09/99 ein Lage- und Bestandsplan durch das Vermessungsbüro Matthias-Anders-Schröder erstellt.

Durch die Einmessung der Gasleitung (Berücksichtigung des Schutzbereiches) und des Gehölzbestandes an der östlichen Plangebietsgrenze wurden weitere Planänderungen erforderlich.

Vorhabenträger ist Herr Thilo Richter, Neuendorfer Weg 14 in 17454 Seebad Zinnowitz.

Insgesamt sollen maximal 25 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.  
Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Seebad Zinnowitz das Ziel, Flächen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich der Satzung und die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet stehen im Einklang mit der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Seebad Zinnowitz. Hier wurde in der 5. Änderung der Bereich östlich des Neuendorfer Weges als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist abgeschlossen und die Genehmigung der F-Planänderung liegt vor. Am 08.10.2000 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft getreten, so dass für den Bebauungsplan Nr. 13 nach Satzungsbeschluss die Anzeige erfolgen kann.

Die Gemeinde Seebad Zinnowitz nimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/98 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums ein.

Sie befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

Diesen gemeindlichen Funktionen soll mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen werden.

Im Flächennutzungsplan einschließlich seiner Änderungen werden Wohnbauentwicklungsflächen mit einer Kapazität von ca. 475 Wohneinheiten (Dauerwohnungen) ausgewiesen.

Der ausgewiesene Zuwachs an Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 13 steht in Übereinstimmung mit den ausgewiesenen Einheiten entsprechend der aktuellen Kapazitätenliste.

### *1.3 Beschreibung des Plangebietes*

#### Lage im Raum

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	81/1 bis 81/4, teilweise 82 (Grünstreifen am Neuendorfer Weg) und teilweise 69/4 (Neuendorfer Weg)

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck am südwestlichen Ortsrand des Seebades Zinnowitz.

Es wird im Norden und Süden durch vorhandene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, im Osten durch Wiesen in Richtung Störلانke und im Westen durch den Neuendorfer Weg begrenzt.

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 600 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen für die Anbindung an den Neuendorfer Weg (Sichtdreieck).

### Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet befindet sich auf einem natürlichen Höhenniveau von 0,5 m bis ca. 2,0 m über HN.

Bis in die 50er Jahre wurden Teilflächen des Plangebietes als Hausmüllhalde genutzt. Zur Gefahrenabschätzung wurde 1998 ein Gutachten erstellt. Das Untersuchungsergebnis sagt aus, dass von den auf dem Grundstück gelagerten Abfällen keine Gefährdung hinsichtlich des Wasserhaushaltsgesetzes ausgehen. Die Aufnahmewerte für Deponien wurden bei weitem unterschritten.

Der Einbau bzw. die Entsorgung von Abfällen, dies trifft auch für die Aushubmengen von der B- Planfläche Nr. 13 zu, darf gemäß § 27 Abs. 1 KrW - /AbfG nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen erfolgen.

Die Sanierungsmaßnahme der ehemaligen Deponie (Altlastenverdachtsfläche) ist mit der zuständigen Behörde (Landkreis Ostvorpommern) abzustimmen.

Auf dem Flurstück 81/4 befindet sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Nebengebäude, welches vom Vorhabenträger als Lagergebäude für Sanitärmaterialien genutzt wird.

Unterirdisch wird das Plangebiet im Südwesten durch eine Hochdruckgasleitung der Verbundnetz Gas AG gequert.

An der nördlichen Grenze verläuft über das Plangebiet eine Elektrooberleitung, die in Kürze demontiert und außerhalb des Plangebietes unverlegt werden soll.

Das Gelände ist ein über Jahrhunderte vom Menschen geprägter Landschaftsteil und wurde als Haus- und Nutzgarten, extensives Wirtschaftsgrünland und Hausmülldeponie genutzt.

Das Verhältnis zwischen vegetationsloser Fläche und Vegetationsfläche stellt sich wie folgt dar:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
81 m <sup>2</sup>	8.319 m <sup>2</sup>	8.400 m <sup>2</sup>	1 %

Auf dem Gelände befinden sich ca. 15 Einzelbäume (6 Eschen, 6 Stieleichen, 2 Weißweiden, 1 Spitzahorn) mit Stammdurchmesser zwischen 20 - 30 cm.

Der Baumbestand wurde nicht im Bebauungsplan dargestellt, da er in der Vermessung aus Kostengründen nicht mit erfasst wurde. Im Grünordnungsplan wurde jedoch die Baumerfassung und Beurteilung vorgenommen, so dass die zu fallenden Bäume bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung fanden.

Für die Beurteilung des Eingriffes durch die geplante Bebauung ist der Zustand der Plangebietsfläche vor Beginn des Eingriffes zugrunde zu legen. Danach befanden sich auf der unversiegelten Fläche 1994 folgende Biotoptypen:

2.850 m <sup>2</sup>	Weide intensiv
4.510 m <sup>2</sup>	intensives Wirtschaftsgrünland/extensiv Wildwuchs
<u>1.040 m<sup>2</sup></u>	Gehölzfläche/Holzgartenfläche
8.400 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche
	(ohne Straßenfläche Neuendorfer Weg)

### Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse wurden im Sommer 1996 untersucht.

Die Schichtenverzeichnisse zeigen einen Standort mit durchschnittlicher Sickerfähigkeit, der eine ca. 50 cm dicke Mutterbodenschicht und Feinsand bis zur Bohrungstiefe von ca. 1,90 m aufweist.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 0,7 und 1,0 m.

Im Rahmen der Erschließung wird das gesamte Gelände angehoben, um einen ausreichenden Flurabstand zur Versickerung des auf den Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers zu gewährleisten sowie um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Planrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I BauGB)**

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

Gemäß Darstellung in den Nutzungsschablonen wird das Satzungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

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

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

Dazu gehören:

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

### Begründung:

Die Gemeinde Zinnowitz möchte mit Erstellung der Satzung Flächen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs bereitstellen und bei Bedarf für das Gebiet erforderliche Infrastruktureinrichtungen zulassen.

Im zweiten Halbjahr 1998 wurden eine Reihe von Beschlüssen zur Aufhebung bzw. Präzisierung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen gefasst.

In der aktuellen Kapazitätsübersicht sind, entsprechend der in Aufstellung befindlichen Pläne, 475 WE geplant. In der Bilanz sind die Wohnbaukapazitäten der Erweiterungsflächen gemäß der Innenbereichssatzungen mit ca. 59 WE berücksichtigt.

Eine aktuelle Zusammenstellung (Stand Mai 1999) der geplanten WE wird als Anlage zur Begründung genommen.

Die geplante Kapazität wird aufgrund der Flächenausweisungen und der zulässigen Geschossigkeit mit max. 25 WE angedacht.

Nach Ansicht der Gemeinde sind zusätzliche Festsetzungen, die sichern, dass max. 25 WE errichtet werden, nicht erforderlich.

Die drei Grundstücke unmittelbar am Neuendorfer Weg (Flurstücke 81/1 bis 81/3) werden mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwei Häuser wurden bereits errichtet.

Die Baugrenzen haben durchgängig eine Tiefe, die eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zulassen würde.

Die Baugrenze nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße hat eine Länge von ca. 85 m, die Baugrenze nordwestlich der geplanten Erschließungsstraße ist ca. 105 m lang.

Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen, der GRZ und selbst unter der Annahme, dass alle verbleibenden Grundstücke mit Doppelhäusern bebaut würden, könnten maximal 10 Doppelhäuser entstehen.

Die vorliegenden Anfragen auf Grundstückskauf betreffen jedoch vorwiegend die Errichtung von Einfamilienhäusern, so dass davon ausgegangen wird, dass im Plangebiet bei weitem nicht die 25 WE entstehen 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 außerdem Nutzungskonflikte im Allgemeinen Wohngebiet sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Gebiete unterbunden.

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

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

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 festgesetzt.

#### Begründung:

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde vom notwendigen Maß der Überbauung ausgegangen.

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

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

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

Dies resultiert aus den bereits gebildeten und noch geplanten Parzellengrößen.

Dabei wurde davon ausgegangen, möglichst vielen Bauwilligen Wohneigentum zu verschaffen und dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

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

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone wurden für das Plangebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze definiert.

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

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

#### Begründung:

Die Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

Die Festlegung als Höchstgrenze war erforderlich, um die Einpassung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und an die vorhandene Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Zusätzlich wurde eine Firsthöhe von maximal 11,00 m über HN festgesetzt, um zu sichern, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum errichtet werden muss.

### **2.1.3 Bauweise**

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

Entsprechend Darstellung in der Nutzungsschablone wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Zusätzlich wurde festgeschrieben, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### Begründung:

Die offene Bauweise wurde gewählt, um keine zu massive Bebauung zuzulassen.

Die Festsetzungen einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht den Absichten von Gemeinde und Vorhabenträger nach Ausweis von Wohneigentum entsprechend des Bedarfes und den Möglichkeiten der Bauwilligen.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

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

Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO M-V ist dabei zu berücksichtigen.

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

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

Begründung:

Zitat § 23 (5) BauNVO:

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

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

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

Nebenanlagen 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 als Ausnahme zugelassen.

Begründung:

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

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

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes am Neuendorfer Weg sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Darstellung des Sichtdreieckes mit den Sichtfeldern stellt ein Erfordernis zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit dar.

### **2.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Gemäß Einzeichnung im Plan werden im Wohngebiet

- ein Wohnweg als verkehrsberuhigter Bereich
- 6 öffentliche Besucherparkplätze und
- ein einseitig begleitender Gehweg

dargestellt.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

### **2.1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wurde an der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Dort soll ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen bis 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot errichtet werden.

#### Begründung:

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

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

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt. Das Mikroklima wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit (zusätzliche Versiegelungen) und die Zunahme der Luftverunreinigung (Heizung, Pkw) negativ verändern. Durch die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Schutzpflanzung) soll ein Ausgleich erreicht werden.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>Befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
5.448 m <sup>2</sup>	2.952 m <sup>2</sup>	8.400 m <sup>2</sup>	65 %

In den Flächenangaben sind 600 m<sup>2</sup> Straßenfläche des Neuendorfer Weges nicht enthalten.

Aus dem Vergleich zwischen der Flächenermittlung des Bestandes und der Planung ergibt sich, dass nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

**5448 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche** entzogen werden.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist.

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

1. Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
2. Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
3. Für die vorgesehenen Pflanzungen im Plangeltungsbereich wird das Erhaltungsgebot festgesetzt.  
Bei Ausfall von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen in der gleichen Art durchzuführen. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
5. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
6. Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu bepflanzen.
7. Die zu pflanzenden Straßenbäume sind mit einem Stammumfang von 16/18 cm, 3 x verpflanzt auszubilden. Diese neu gepflanzten Bäume sind durch Dreiböcke zu sichern.
8. Neu zu pflanzende Bäume außerhalb der Verkehrsbereiche sind mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3 x verpflanzt auszubilden.
9. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben- Wurzelbrücken vorzusehen.
10. Sträucher sind in zweifach verpflanzter Qualität mit durchschnittlichen Pflanzabständen von 50 cm und -größen von 60 - 100 cm so zu pflanzen, dass geschlossene Gehölzgruppen und Unterwuchsbereiche entstehen.
11. Auf privaten Flächen ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Baum (auch Halbstamm-Obstbaum) oder 30 m<sup>2</sup> Strauchfläche aus überwiegend standorttypischen Gehölzen zu pflanzen.

12. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze als private Grünflächen anzulegen.
13. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.  
Baum- und Strauchpflanzungen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.

#### ***2.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)***

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Verbundnetz Gas AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

##### Begründung:

Die betroffenen Flurstücke 81/3, 81/4 und 82 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Um auch künftig für das Versorgungsunternehmen das Betreten des Grundstückes zum Zwecke der Wartung der Gasleitung zu gewährleisten, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Versorgungsträger gesichert werden.

#### ***2.1.12 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)***

In den festgesetzten Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dürfen bei der Errichtung baulicher Anlagen keine Keller vorgesehen werden.

##### Begründung:

Aufgrund der Baugrundverhältnisse (hoher Wasserstand) und der Lage des Plangebietes im Polder des Landesschutzdeiches „Neuendorf“ wurde der Ausschluss von Kellern vorgenommen.

## ***2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften***

### ***2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)***

#### ***2.2.1.1 Fassade***

Für die Fassadengestaltung der Wohngebäude sind ausschließlich Putz und Klinker sowie Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und Glaskonstruktionen für Wintergärten zulässig.  
Für Anstriche dürfen nur pastellene Farbtöne oder weiß gewählt werden.  
Die Verwendung von glänzenden Materialien wie Fliesen, geschliffenem Natur- Kunststein und dgl. ist nicht gestattet.

### **2.2.1.2 Dachform/Dachneigung**

Für Wohngebäude werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 26° und 48° zugelassen.

Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 20° festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports.

Bei den zulässigen Dachneigungen wurde von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgegangen, die im vorderen Bereich am Neuendorfer Weg vorrangig Wohngebäude im Bungalowstil aufweist.

### **2.2.1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine und Glaskonstruktionen für Wintergärten zulässig.

Großformatige Materialien oder Wellplatten sind unzulässig.

Dachgauben sind zulässig bis zu einem Drittel der Gebäudelänge.

Der Schnittpunkt der Gauben mit der Hauptdachfläche muss deutlich unter dem First des Hauptdaches bleiben. Zwischen Dachgauben und Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Gauben dürfen auch mit Zink oder Kupfer gedeckt werden.

### **2.2.1.4 Werbeanlagen**

Die Größe der Werbeanlagen darf 0,50 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

### **2.2.2 Einfriedungen**

*(§ 86 (4) LBauO M-V)*

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur Holzzäune, Metallgitterzäune, Zäune aus Profilstahl mit vorgesetzter Begrünung und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes gilt die Festsetzung gemäß I. Punkt 5 mit einer maximal zulässigen Höhe von 0,7 m.

### **2.2.3 Hausmüllbehälter**

*(§ 86 (4) LBauO M-V)*

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten**

*(§ 84 LBauO M-V)*

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 2.1 - 2.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

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

## 2.3 Hinweise

### 2.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

In der Nutzungsschablone sind die Sockel- und Firsthöhen wie folgt festgesetzt:

SH mind. 1,30 m über HN  
FH max. 11,00 m über HN

Die Definition der Höhen und Bezugspunkte erfolgt als Hinweis auf der Planzeichnung wie folgt:

Die *Sockelhöhe* (SH mind.) bezeichnet die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF im EG) bezogen auf HN- Höhen.

Als *Firsthöhe* (FH max.) wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf HN- Höhen definiert.

#### Begründung:

Aufgrund der großzügig festgelegten Baugrenzen, Verzicht auf zusätzliche Festlegungen wie Bebauungstiefe und Firstrichtung wurde die Vorgabe einer Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen erforderlich.

Die als Höchstgrenze festgelegte Firsthöhe soll sicherstellen, dass die geplanten Gebäude eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet vermitteln und um zu sichern, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum errichtet werden muss.

Die Festsetzung einer Mindestsockelhöhe wurde insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich.

Nähere Erläuterungen erfolgen im Punkt 2.3.4 Belange des Hochwasserschutzes.

### 2.3.2 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 (6) BauGB)

Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten.

Die Orientierungswerte liegen

tags ( 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei 55 dB(A) und  
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei 40 dB(A).

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

Das Plangebiet befindet sich im Mittelteil eines im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiches.

Das Gebiet wird von zwei Seiten von Wohnbebauung, von Osten durch Wiesen und lediglich im Westen durch den Neuendorfer Weg begrenzt.

Die Immissionsbelastungen auf die umgebende Wohnbebauung werden durch die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erhöht. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte, insbesondere durch die Hauptgeräuschquelle Neuendorfer Weg ist nicht zu rechnen, da es sich um die Kreisstraße 29 handelt, die lediglich bis zum benachbarten Gemeindegebiet Lütow führt.

#### *Hinweis STAUN:*

Hinsichtlich der angrenzenden agrarwirtschaftlichen Nutzfläche ist zu gewährleisten, dass an mindestens 97 % der Jahresstunden der Geruchsschwellenwert (1 GE/m<sup>3</sup>) nicht überschritten wird.

#### **2.3.3 *Belange der Bodendenkmalpflege*** **(§ 9 (6) BauGB)**

Aus den Stellungnahmen der Bodendenkmalpflege zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 ist bekannt, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Plangebiet befinden.

Da jedoch jederzeit bei Bauarbeiten Funde auftreten können, wurden folgende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen.

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).“

#### **2.3.4 *Belange des Hochwasserschutzes*** **(§ 9 (6) BauGB)**

Um den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung zu tragen wurden folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

„Das Plangebiet befindet sich im Polder des Landesschutzdeiches „Neuendorf“. Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ im Achterwasser mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden.

Entsprechend den vorliegenden hydrographischen Karten können außerdem Hochwasserereignisse mit bestimmten Wiederkehrwahrscheinlichkeiten auftreten.

HW 10	HW 20	HW 50	HW 100	
0,85	0,95	1,10	1,30	m über HN

Der Deich „Neuendorf“ weist in einigen Teilbereichen keine dem BHW entsprechende Höhe auf (Tiefpunkte 1,6 bis 1,7 m über HN).

Ein Schutz gegenüber HW 100 ist gewährleistet, mittelfristig wird der Deich den heutigen Schutzerfordernissen angepasst.“

Zitat StAUN:

„Die natürliche Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 0,5 m bis 2,0 m über HN. Grundsätzlich sollte bei einer Neubebauung durch den Bauherrn aufgrund des z. Z. fehlenden Schutzes gegenüber BHW der Hochwasserschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.“

Nach Rücksprache mit dem StAUN soll dem Erfordernis des Hochwasserschutzes durch die Festsetzung einer Mindestsockelhöhe von 1,30 m über HN (= HW 100) entsprochen werden.

### 2.3.5 Hinweise zur Gestaltung der Grünflächen

Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sollte vermieden werden.

Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen.

### 2.3.6 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

#### Bäume - Hochstämme StU 16 - 18 cm, 3x v. m. DB

51 Stück Sorbus aucuparia (Eberesche)

5 Stück Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### Bäume - Hochstämme StU 12 - 14 cm, 3x v. o. DB

15 Stück Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)

10 Stück Prunus avium (Vogel- Kirsche)

40 Stück Obstgehölze auf den Baugrundstücken

#### Flurgehölze - Sträucher, 2x v. o. B. 60 - 100 cm

Zur Pflanzung kommen 1.400 Stück Sträucher entsprechend nachfolgender Artenauswahl:

Viburnum opulus (Schneeball)

Ribes sanguineum (Johannisbeere)

Berberis thunbergii (Glockensauerdorn)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

## 3.0 ERSCHLIESSUNG

### 3.1 Verkehr

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über den Neuendorfer Weg.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine neue Zufahrt zum Plangebiet hergestellt. Die Straße wird als Einbahnstraße in einer Ausbaubreite von 3 m mit einseitig begleitendem Gehweg von 1,5 m vorgesehen. Zur angrenzenden Gasleitung wird ein Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Die Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze werden 6 öffentliche Besucherparkplätze errichtet. Die Herstellung der Straße und des Gehweges erfolgen mit Rechteckpflaster.

Die Besucherparkplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt über das Flurstück 83 (Gang). Der Gang ist ein öffentlicher Weg, hat eine Breite von ca. 5 m und ist für die vorgesehene Einbahnbenutzung somit ausreichend dimensioniert.

Der Anleger in zweiter Reihe (Flurstück 82/2) wird künftig die Überfahrt über das Wohngebiet nutzen.

#### *Hinweise des Straßenverkehrsamtes und des Hoch- und Tiefbauamtes*

- Bei der Ausfahrt vom Grundstück auf die Kreisstraße OVP 29 muss ausreichend Sicht vorhanden sein.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplanten) Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen u.ä. dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- Dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern ist ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr gewährleistet ist.
- Sollten im Bereich des B- Planes neue Anbindungen an die Kreisstraße 29 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- und Tiefbauamt abzustimmen. Die Unterlagen hierfür sind gesondert einzureichen.

Das Straßenbauamt Stralsund wurde als Träger der Straßenbaulast der B 111 gehört. Bezüglich des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens am Einmündungsbereich B 111/ K 29 wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

#### *Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung*

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom befindet sich das Bebauungsgebiet an einem trinkwasser- und abwasserseitig erschlossenen Bereich.

Die vorhandene Entsorgungsleitung im Neuendorfer Weg ist für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

Die neu fertiggestellte Wasserleitung DN 100 aus Richtung B 111 zur Kläranlage am Zissberg sichert die Versorgung des Plangebietes.

Der Vorhabenträger wird vom Anschlusspunkt Neuendorfer Weg, südlich der ehemaligen Milchviehanlage das Bebauungsplangebiet Nr. 13 mit einer Leitung PHD 90 bzw. PHD 110 durch eine Ringleitung erschließen.

#### *Hinweise des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom*

Die möglichen Einbindepunkte für das Plangebiet werden nach Vorlage der Ausführungsplanung vom Zweckverband vorgegeben.

Folgende *Hinweise des Zweckverbandes* sind bei der Erschließung zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.

- Die Planungsunterlagen sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.

#### *Löschwasserversorgung*

Die neue Leitung vom Anschlusspunkt Neuendorfer Weg, südlich der ehemaligen Milchviehanlage ist ausreichend dimensioniert, um die geplante Bebauung ausreichend zu versorgen und den Brandschutz zu gewährleisten.

Für die Bereitstellung des Löschwassers ist der Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung verantwortlich.

Im Rahmen der Planung der inneren und äußeren Erschließung wurden ausreichend Löschwasserentnahmestellen vorgesehen.

Die Freihaltung von Flächen der erforderlichen Rettungswege für die Feuerwehr ist bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

#### *Hinweis des Gesundheitsamtes*

Ausgehend vom geplanten Bedarf ist für das Gebiet Trinkwasserversorgungssicherheit zu gewährleisten.

#### *Regenentwässerung*

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Aufgrund der Baugrundbohrungen wurden dicke Sandschichten mit guten Versickerungsmöglichkeiten angetroffen. Das Gelände wird aus Gründen des Hochwasserschutzes weiter angehoben, so dass eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann.

#### *Hinweise der e.dis*

Das Wohngebiet muss mit 0,4 kV- Kabel neu erschlossen werden.

Da die letzte Stellungnahme des Versorgungsunternehmens bereits 2 Jahre alt ist und zwischenzeitlich Investitionen getätigt wurden, wird im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung eine aktuelle Stellungnahme eingeholt.

#### *Hinweise der Gasversorgung*

- Verbundnetz Gas AG

Im Plangebiet verläuft die Ferngasleitung (FGL) 98.06, DN 300.

Die Leitungstrasse wurde mit dem zuständigen Rohrnetzmeister besichtigt und durch ein Vermessungsbüro eingemessen.

Für den Abschnitt der Gasleitung im Plangebiet wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbundnetz AG festgesetzt.

Von der Hochdruckleitung ist beidseitig ein Abstand von 15 m von Bebauung freizuhalten. Durch die Verbundnetz Gas AG wurde mit Schreiben vom 29.10.1999 eine Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung des Abstandes auf 10 m (nordwestlicher Bereich - Flurstück 81/3) sowie zur Anlage einer Erschließungsstraße innerhalb des Schutzstreifens in einem Abstand von 1 m zur Gasleitung erteilt. Für weitere Eigenheimplanungen gilt ein Sicherheitsabstand von mindestens 15 m.

Sträucher und Hecken sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig. Beidseitig der Trasse ist des weiteren ein 5 m breiter Streifen von kleinkronigen und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Großkronige Bäume müssen einen Mindestabstand von 10 m von der Gasleitung haben.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger/Bauherr wird beauftragt, die einzelnen Baumaßnahmen vor Baubeginn mit der VNG abzustimmen.

Der GDM sind innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Maßnahme und/oder von Teilabschnitten vermessene Lagepläne und Längsschnitte ihrer Anlagen/Bauten im Berührungs- bzw. Näherungsbereich der o. g. Anlagen zur internen Verwendung unentgeltlich zu übergeben.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Das Gebiet kann grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Für die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen Versorgungsträger und Vorhabenträger erforderlich.

Die weitergehenden Hinweise der Verbundnetz Gas AG sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

*Hinweise der Telekom*

Im Planbereich (am Neuendorfer Weg) liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Baubeginn ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden in die genaue Lage der Leitungen einweisen lassen.

Die Hinweise zu Bauarbeiten im Bereich der Kabel und die Termine zur Baubeginnsanzeige sind unbedingt zu beachten.

**4.0 FLÄCHENBILANZ**

Gesamtfläche des Plangebietes	9.000 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon		
- Neuendorfer Weg (Sichtdreieck)	600 m <sup>2</sup>	6,7 %
- private Grundstücksflächen	6.240 m <sup>2</sup>	69,3 %
- öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze)	1.200 m <sup>2</sup>	13,3 %
- öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	740 m <sup>2</sup>	8,2 %
- private Grünflächen	220 m <sup>2</sup>	2,5 %

## 5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

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

### 5.1 Kompensationsmaßnahmen

Beim Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich eine nicht vermeidbare Überbauung vorhandener Biotope von

$$2.952 \text{ m}^2 \text{ Planung} - 8.400 \text{ m}^2 \text{ Bestand} = 5.448 \text{ m}^2$$

Dabei entsteht nach dem „Hessischen Modell“ folgender Kompensationsbedarf:

Nutzungs-/ Biotoptyp	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp vor der Maßnahme	Biotopwert	
			vorher	nachher
<b>Bestand:</b>				
02.100 Hecken-Gebüsch	36	800.00	28.800	
04.110 Bäume	31	240.00	7.440	
06.200 Weide intensiv	21	2.850.00	59.850	
06.920 Wildwuchs	14	4.510.00	63.140	
<b>Ausgleich:</b>				
10.510 Baufläche	3	4.248.00		12.744
10.520 Mischverkehrsfl.	3	1.200.00		3.600
02.400 Heckenfläche	27	700.00		18.900
11.223 Rasen und Gärten	20	2.252.00		45.040
04.210 Alleebäume	33	1.020.00		33.660
04.210 Einzelbäume und Gruppen	33	1.400.00		46.200
<b>Summe</b>			<b>159.230</b>	<b>160.144</b>

$$\text{Biotopwertdifferenz:} \quad 159.230 - 160.144 = + 914$$

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

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Standort sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Straßenbäume	51 x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	1.020 m <sup>2</sup>
Bäume auf den Grundstücken	40 x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	800 m <sup>2</sup>
Bäume auf dem Spielplatz	6 x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	120 m <sup>2</sup>
Bäume im Gehölzschutzstreifen	24 x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	480 m <sup>2</sup>
<u>überschirmende Biotopfläche gesamt</u>			<u>2.420 m<sup>2</sup></u>

## 6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Menschen.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Wohnbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten, da beide Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit genießen.

Äußere Lärmquellen, die Schutzmaßnahmen erfordern würden, sind nicht auszumachen.

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

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

Insbesondere die Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes wie kleinteilige Bebauungsstrukturen, maximale Geschossigkeit und der bereits erfolgte Anschluss an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz sollen die Anpassung des Gebietes an die vorhandene Umgebungsbebauung und die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Die Erschließung des Plangebietes hat im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers zu erfolgen.

Die Medien werden von den Versorgungsträgern und die Straßenflächen von der Gemeinde nach mängelfreier Fertigstellung übernommen.

Als positive Auswirkung der Planung wird insbesondere die Schaffung von Wohnbaukapazitäten entsprechend des konkreten Bedarfs mit Anspruch an landschaftsbezogenes Wohnen gewertet.

## 7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12	08.11.1994
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	05.04.1995
Planungsanzeige	03.04.1995
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12	10.06.1997
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	14.07.1997 – 18.08.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	07/97 – 08/97
Beschluss zur Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 in den Bebauungsplan Nr. 13	14.07.1998

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	06/98 – 07/98
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	25.08.1998
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.08.1998
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	14.09.1998 – 30.09.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	09/98 - 10/98
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.12.1999
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	25.01. - 03.03.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	01 - 02/2000
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Satzungsbeschluss	02/2001
Einreichung der Planunterlagen zur Anzeige beim Landkreis Ostvorpommern	02/2001

## 8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 8.1 Hinweise der Wasserwirtschaft und des Wasser- und Bodenverbandes

Die während des Verfahrens vorgebrachten Hinweise zur Einhaltung der gemäß § 81 des Landeswassergesetzes M - V erforderlichen Abstände zur Böschungsoberkante angrenzender Gewässer betreffen nach Vorlage des Lage- und Höhenplanes nicht mehr den Plangeltungsbereich. Der angrenzende Graben 45/2/2/064 befindet sich nordöstlich der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Baumreihe, so dass die erforderlichen Abstände zum Uferbereich eingehalten werden.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese vor Beginn der Maßnahme beim Umweltamt des LK OVP, Untere Wasserbehörde anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers).

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

## 8.2 *Hinweise zu Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz*

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im LK OVP (Abfallwirtschaftssatzung - Aws) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzuliefern.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW - /AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestbÜAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, einzuholen. Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen der Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, abzustimmen.

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

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

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

## 8.3 *Hinweise des Geologischen Dienstes*

Die vorhandene Bebauung entlang des Neuendorfer Weges wurde im wesentlichen in einem schmalen Verbreitungsgebiet pleistozäner Sande (Talsand, Hochflächensand) errichtet, das im Osten und Westen durch vertorfte Niederungen begrenzt wird. Nach der Geologischen Spezialkarte M 1: 25 000 wird im Plangebiet überwiegend mit Talsanden gerechnet, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Von Osten und Westen können jedoch vertorfte Niederungsausläufer mit ungünstigen Baugrundbedingungen auf das Plangebiet übergreifen. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1: 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte < 2 m.

Nach Unterlagen des GLA liegt der Planungsraum im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassungen bei Trassenheide, Zinnowitz und Zempin (Schutzzone IV).

Bezüglich Planungen in Trinkwasserschutzzonen verweise ich auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

#### 8.4 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zinnowitz im Februar 2001

Dr. Krug

Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

