



**GEMEINDE KORSWANDT
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1
WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT**

GEMEINDE KORSWANDT
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1
WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT

Entwurf

Dezember 1997

Vorhabenträger:

MABAC
Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen
Poststraße 14
15345 Altlandsberg
Telefon: 03343 / 85250
Telefax: 03343 / 852520

Planverfasser:

MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER GbR
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51



Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Petra Schimansky

INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"	
1	RECHTSGRUNDLAGE	1
2	GELTUNGSBEREICH.....	2
3	VERANLASSUNG/VERFAHREN.....	4
4	SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE	5
4.1	Städtebauliche Situationsanalyse und Ziele	5
4.2	Landschaftsplanerische Situationsanalyse und Ziele	8
5	KONZEPT	13
5.1	Städtebauliches Konzept	13
5.2	Landschaftsplanerisches Konzept	15
6	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER BÜRGER GEMÄSS §§ 2, 3 UND 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 7 BAUGB MASSNAHMEN	18
6.1	Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung.....	18
6.2	Ergebnisse der erneuten, öffentlichen Auslegung.....	19
7	EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....	20
8	FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES.....	23
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
8.2	Nebenanlagen, Nebengebäude, Spielflächen	23
8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
8.4	Immissionsschutz.....	24
8.5	Grünordnung	24
8.6	Ver- und Entsorgung	25
8.7	Erschließung	25
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	26

10	DURCHFÜHRUNG.....	27
II	FLÄCHENBILANZ.....	28
III	GESETZE UND VERORDNUNGEN.....	29

PLÄNE

Plan 1:	Situation.....	12
Plan 2:	Vorhaben- und Erschließungsplan	30

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Lage des Plangebietes.....	2
Abb. 2:	Auszug Katasterplan Gemarkung Korswandt.....	3
Abb. 3:	Städtebauliche Einbindung.....	6
Abb. 4:	Grundriß des geplanten Gebäudes.....	13
Abb. 5:	Ansicht Südost.....	14
Abb. 6:	Optimierte Planung	16

ANLAGEN

Anlage 1:	Abgrenzung eines MKW-Altlastverdachts auf einem ehemaligen Grenztruppenstandort in Korswandt/Usedom.....	31
Anlage 2:	Schallgutachten.....	45



**I BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1
"WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"**

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 7 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518) als Satzung aufgestellt (Plansatzung).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird erarbeitet unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Magnetschwebbahnplanungsgesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie in Anlehnung an die Verordnung über die bau-liche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Be-kanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466). Berücksichtigt wurden weiterhin die Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Sonderausgabe des Amtsblattes für M-V, 02.11.1994)

Die Landschaftsplanung sichert die nach § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge- setzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458), geforderte Berücksichtigung der örtlichen Erforder- nisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschafts- pflege.



2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt ein ca. 3.200 qm großes Grundstück (das gekennzeichnete Flurstück 9/3 der Flur 3 der Gemarkung Korswandt) im Norden der Gemeinde Korswandt, die zum "Amt Ahlbeck bis Stettiner Haff" zählt.

Die dem Vorhabenträger angebotenen Flurstücke 8/2 und 17/2 zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach Wegfall der Tiefgarage, wurde nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem zuständigen Forstamt wieder verworfen. Das westlich des Wolgastsees am Gothenweg 2 liegende Plangebiet ist wie folgt begrenzt (s. Abb. 1 "Lage des Plangebietes" und Abb. 2 "Auszug Katasterplan Gemarkung Korswandt"):

- im Norden durch die Flurstücke 12/2, 7/2 und 8/2,
- im Osten durch die Flurstücke 9/4 und 76/1,
- im Süden durch das Flurstück 15/1 und
- im Westen durch die Flurstücke 13/2 und 12/1.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

Als Plangrundlage dient ein aktueller, durch das Vermessungsbüro "Ingenieurteam Nord", Anklam erstellter Lageplan im Maßstab 1: 500.

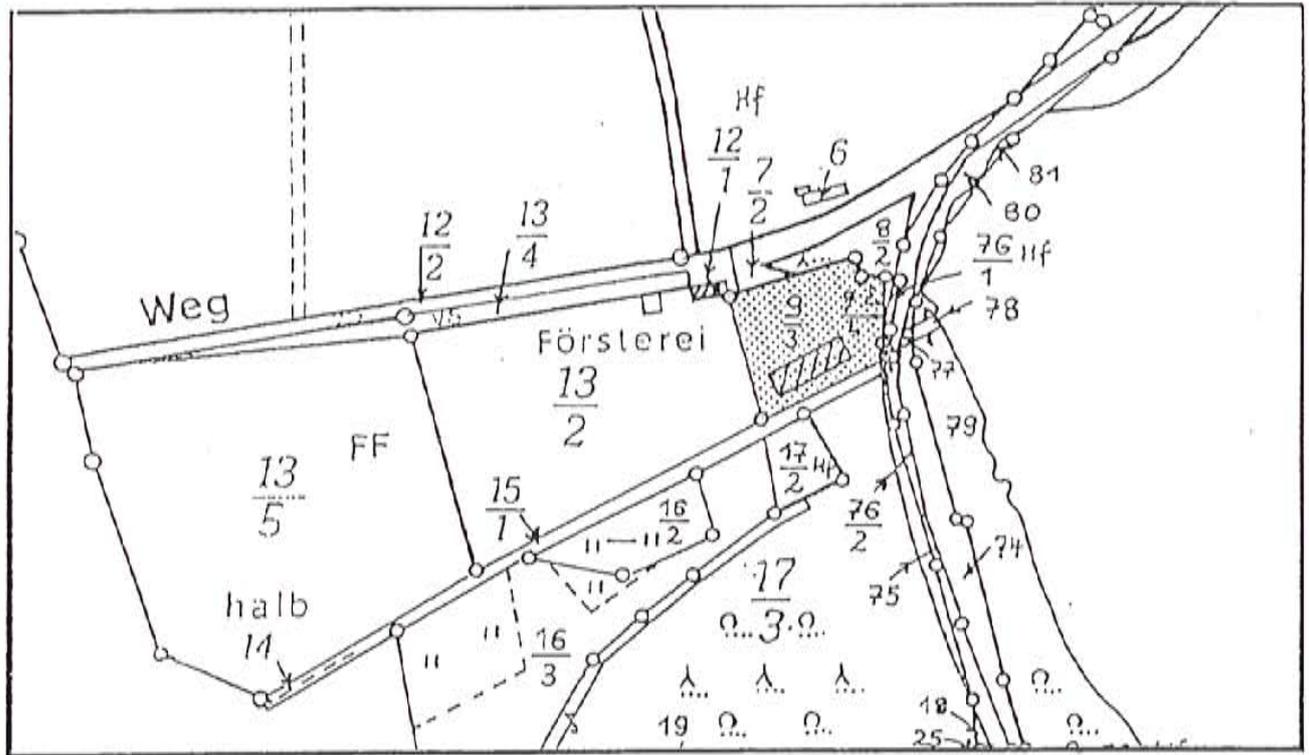


Abb. 2: Auszug Katasterplan Gemarkung Korswandt



3 VERANLASSUNG/VERFAHREN

Im Februar 1996 beauftragte die MABAC - Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen, Altlandsberg, als Investor die Freien Landschaftsarchitekten BDLA Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner, Berlin, mit der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" auf dem Grundstück der ehemaligen Kaserne am Gothenweg in der Gemeinde Korswandt.

Der vorliegende, nach frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger sowie erster öffentlicher Auslegung geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in enger Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger, der Gemeinde Korswandt, dem Amt Ahlbeck bis Stettiner Haff, dem Ingenieurbüro S. Held, den Trägern der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser/Abwasser, Gas, Telekom) sowie mit den zuständigen Behörden des Landkreises Ostvorpommern und des Forstamtes Neu Pudagla entstanden.

Der Aufstellungsbeschluß wurde von der Gemeinde Korswandt am 14.12.1995 gefaßt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der in den Kernaussagen einem qualifizierten Bebauungsplan entspricht, dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der landschaftsplanerische Teil sichert die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Neben der Situationsanalyse und der landschaftsplanerischen Konzeption bilden Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft einen Schwerpunkt der Landschaftsplanung.

Konkreter Anlaß für die Planung ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes bzw. der Ergänzung des Wohnflächenangebotes insbesondere für die Bevölkerung von Korswandt. Die Ausweisung des Baugebietes dient somit der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Als Vorhabenträger und als Investor hat die MABAC einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan vorgelegt und ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme bereit und in der Lage. Zur Realisierung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.



4 SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

4.1 Städtebauliche Situationsanalyse und Ziele

Gesetzliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Korswandt gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG sind gegeben:

- Das Vorhaben kann nach den §§ 30, 31 oder 33 bis 35 BauGB nicht genehmigt werden;
- Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet und mit der Gemeinde Korswandt abgestimmt;
- Der Vorhabenträger ist Eigentümer des gekennzeichneten Flurstücks 9/3 der Flur 3;
- Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen;
- Der Vorhabenträger ist bereit, mit der Gemeinde Korswandt einen Durchführungsvertrag abzuschließen;
- Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Lage, städtebauliche Einbindung, übergeordnete Vorgaben

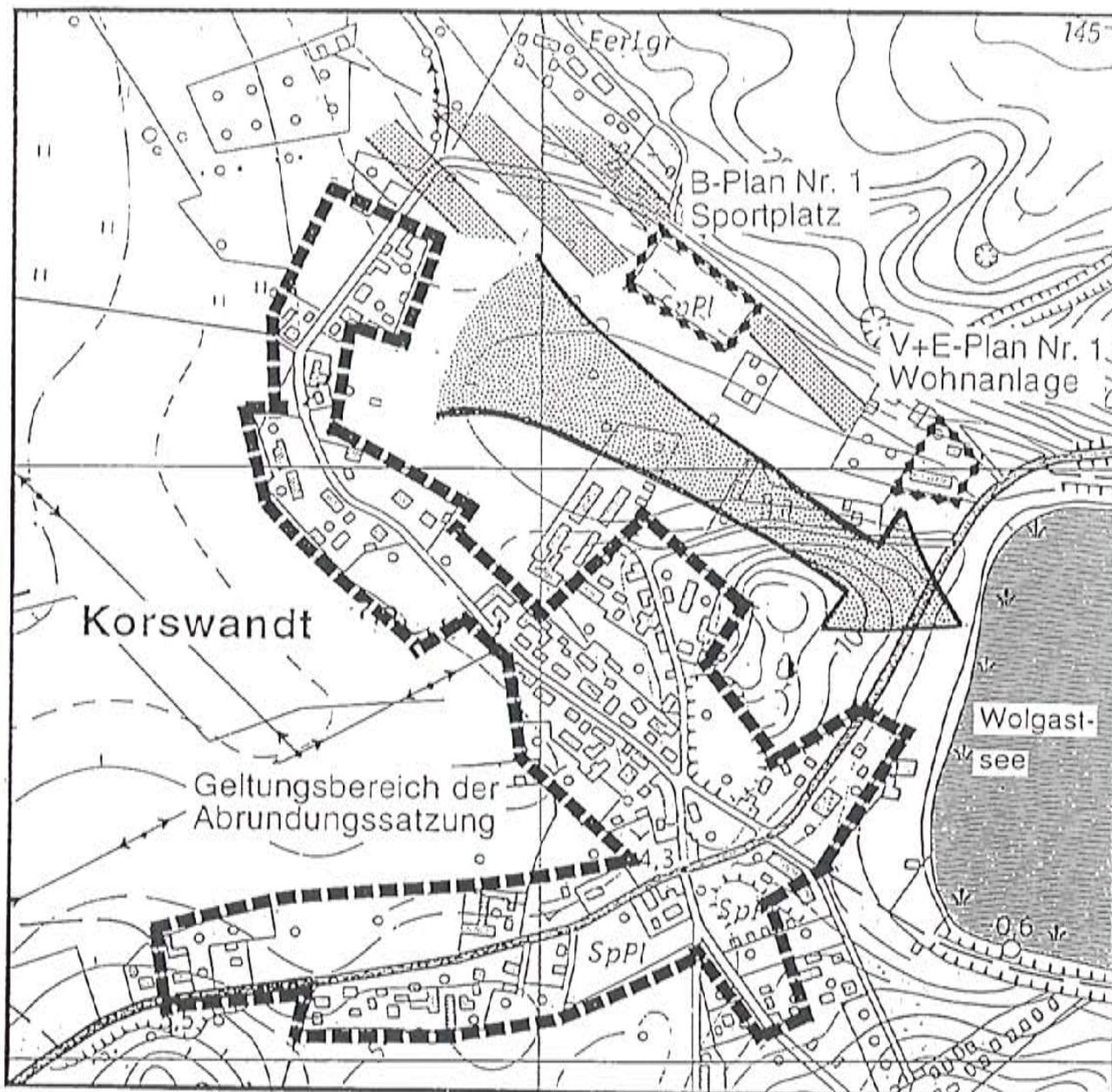
Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt auf der Insel Usedom im Norden der Gemeinde Korswandt. Der Geltungsbereich befindet sich im Eckbereich der Landesstraße L 266 von Zirchow nach Ahlbeck und dem Gothenweg.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" stellt einen ersten Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Korswandt dar. Die städtebauliche Einbindung des Vorhabens (siehe Abbildung 3) ergibt sich aus der planungsrechtlichen Situation und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

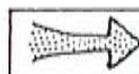
Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der von der Gemeinde Korswandt für den Ortsteil Korswandt beschlossenen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowie Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortsteile)¹.

Für den westlich des Plangebietes liegenden Sportplatz am Gothenweg ist im März 1995 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden, mit dem eine Wohnbebauung realisiert werden soll.

¹ Satzung der Gemeinde Korswandt über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Ortsteil Korswandt, 21.04.1994



potentielle Siedlungsentwicklung



übergeordnete Grünverbindung

Abb. 3: Städtebauliche Einbindung



Städtebauliche Situation

• Lage

Das Plangebiet ist im Norden und Süden umgeben von Waldflächen. Abgetrennt durch einen Fahrrad- und Fußweg führt im Osten die zweispurige Landesstraße L 266 von Zirchow nach Ahlbeck. Ca. 250 m südöstlich liegt das sanierte "Hotel am Wolgastsee". Im Westen grenzt das Grundstück der Försterei an das Plangebiet. Das eingeschossige Wohn- und Arbeitsgebäude steht giebelständig zum Gothenweg. Westlich des Hauses befinden sich zwei Lagergebäude.

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes diente bis zur Wende als Technikstandplatz der Grenztruppe der ehemaligen DDR. Es ist geprägt von dem freistehenden zweigeschossigen Gebäude der ehemaligen Kaserne Korswandt, das als Mannschaftsunterkunft diente und seit Aufgabe der Nutzung leersteht. Das mit einem Walmdach ausgestattete Gebäude besitzt eine Grundfläche von 36,5 m x 11 m. Auf dem Gelände, das derzeit von einem ca. 1,80 m hohen Drahtgeflechtzaun (z.T. mit Stacheldraht) umzäunt ist, befindet sich am Gothenweg außerdem ein Lagerschuppen (Grundfläche 10 m x 5 m) aus Wellblech, der mit Wellenplatten aus Faserzement gedeckt ist.

Östlich des Lagerschuppens diente eine kleinere betonversiegelte Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit als Lager für Treibstoffvorräte (Faßlager). Diese Fläche ist zusätzlich mit einem Maschendrahtzaun gesichert. Diese Teilfläche schließt, abgetrennt durch einen Rasenstreifen an eine weitere betonversiegelte Fläche an, die durch Bordsteine eingefasst ist und über ein deutliches Gefälle zu einer Wasserfassung (betonversiegelte und übergitterte Regenrinne) führt. Es wird vermutet, daß es sich hierbei um die Fläche handelt, auf der die Fahrzeuge betankt und gewaschen wurden. Die Wasserfassung mündet in ein Abflußrohr, das parallel zum Hauptgebäude über den versiegelten Hofplatz zur Kanalisation verlegt ist.

Negativ auf das Bearbeitungsgebiet wirken sich die Schallimmissionen durch die L 266 aus. Insbesondere der Urlaubsverkehr in Richtung Ostseebäder (Ahlbeck, Heringsdorf, Bansin) läßt in den Sommermonaten ein erhöhtes PKW-Aufkommen erwarten.

• Erschließung

Der Geltungsbereich ist über eine Einfahrt vom asphaltierten Gothenweg, der in die Landesstraße L 266 von Zirchow nach Ahlbeck mündet, erschlossen. Ein Stahltor verhindert den Zugang auf das ehemalige Kasernengelände.

• Ver- und Entsorgung

Strom

Der ehemalige Militärstandort ist über ein 0,4 kV Kabel mit Elektrizität versorgt. Die genaue Lage des Kabels ist laut Auskunft des Versorgungsträgers unbekannt. Es wird angenommen, daß der vorhandene Anschluß im Osten des Hauptgebäudes in Nordost - Südwest - Richtung verläuft.

Gas

Korswandt ist seit rund zwei Jahren mit Gas versorgt. Die Anschlüsse (ND-Gasleitungen) reichen jedoch lediglich bis zum Hotel am Wolgastsee, das Plangebiet verfügt über keinen Gasanschluß.



Wasser/Abwasser

Im Plangebiet ist die Trinkwasserversorgung mit einem Anschluß sichergestellt. Die Trinkwasserleitung verläuft parallel zur Landesstraße L 266.

An das Abwassernetz ist das Plangebiet derzeit nicht angeschlossen. Der Versorgungsträger hat inzwischen eine Abwasserdruckleitung nördlich des Geltungsbereiches fertiggestellt, jedoch noch nicht in Betrieb genommen.

Telekom

Entlang der Landesstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG, die parallel zur Landesstraße L 266 verlaufen.

Städtebauliche Ziele

Aus der Situationsanalyse und unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens ergeben sich folgende städtebauliche Ziele:

- Neuordnung des Geländes zur Schaffung von Wohnraum;
- Abriß der vorhandenen Gebäude (Mannschaftsunterkunft, Lagerschuppen) sowie Entsiegelung der für die Bebauung und Erschließung nicht mehr notwendigen Flächen;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Integration des geplanten Bauvorhabens in die nähere Umgebung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtentwicklung in der Gemeinde Korswandt;
- Versorgung mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

4.2 Landschaftsplanerische Situationsanalyse und Ziele

Die landschaftsplanerische Analyse der Situation ist eine notwendige Voraussetzung, um Eingriffe in Natur und Landschaft bewerten zu können und den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Deshalb werden für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" die landschaftsplanerischen Aspekte Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild/ Erholung sowie Bindungen/Schutzgebiete behandelt. Im Anschluß daran werden landschaftsplanerische Ziele formuliert, die das Baugebiet in ökologischer Hinsicht optimieren und in die umgebende Landschaft eingliedern sollen.

Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt, geologisch betrachtet, in einer Talzone, die durch den Wolgastsee im Osten und den Gothensee im Westen gekennzeichnet ist. In dieser Talzone sind beide Seen durch einen flachen Geländerücken verbunden, der den morphologisch höher gelegenen Wolgastsee vom tiefer gelegenen Gothensee trennt. Die Talzone wurde im Zusammenhang mit dem Rückschmelzen des Gletschers angelegt, der zur Bildung des Ostrügen-Staffel im Weichsel-Glazial geführt hatte. Die entsprechenden Geschiebemergel wurden erodiert und es wurden darunterliegende limnisch-fluviatile Sande angeschnitten bzw. freigelegt. Die vorherrschenden,



trockenen Sandböden bestehen laut geologischer Karte² aus schwach lehmigem, kiesigem Sand bis Sand mit Sanduntergrund.

Auf dem Gelände wurde aufgrund der früheren Nutzung die Existenz einer Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Altlast vermutet. Das von der Gemeinde Ahlbeck beauftragte Gutachten³ kommt nach Beprobung durch drei Rammkernsondierungen zu dem Ergebnis, daß sich der Standort auf organoleptischer Basis als nicht kontaminiert erweist (s. Anlage 1). Detailliertere Untersuchungen sind wegen der hohen Sensibilität der organoleptischen MKW-Nachweismöglichkeit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Untergrundaufbaus sagt das Gutachten aus, daß in der Nähe der Geländeoberfläche aufgrund der anthropogenen Nutzung und starken Überbauung Auffüllungen bzw. Materialien in Erscheinung treten, die bei Aufbau von Verkehrs- und Lagerflächen eingebracht wurden. Die beobachteten Sande besitzen ein relativ enges Kornspektrum im Feinsand- bis Mittelsandbereich und führen nur wenig Schluff.

Am Standort wurde durch die Rammkernsondierungen Grundwasser bei 2,80 bis 3,20 m unter der Geländeoberkante nachgewiesen, was auf eine gleichmäßige Höhe des Grundwassers schließen läßt. Die Geländeoberfläche bewegt sich zwischen 8,90 m und 10,20 m üHN. Es ist davon auszugehen, daß die Sande über eine hohe Wasseraufnahmekapazität und eine hohe Durchlässigkeit verfügen.

Das im November 1996 angefertigte Schallgutachten⁴ für das Plangebiet kommt zu dem Schluß, daß im Bereich der Landesstraße L 266 die Lärmbelastung tagsüber bei 62,1 dB(A) und nachts bei 50,6 dB(A) liegt (s. Anlage 2).

Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet ist im Norden und Süden von Waldflächen umgeben. Bei der südlichen Waldfläche handelt es sich um eine ehemalige Pappelaufforstung, auf der sich nach Entfernung der Pappeln ein von Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) beherrschter Jungbaumbestand (Stangenholz) entwickelt hat. Weiter südlich schließt sich auf einem ca. 12 m hohen Hügel ein kleineres Waldgebiet an. Zwischen Baumbestand und Zaun des Kasernengeländes befindet sich ein schmaler Weg, der vom Rad- und Fußweg entlang der Landesstraße L 266 in den Ort führt. Nördlich des Gothenweges beginnt mit einer stark ansteigenden Böschung das große Waldgebiet des Ahlbecker Forstes, in dem die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorherrscht.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Kernbereich stark versiegelt (Gebäude, Betonplatten) und weist nur in Randbereichen Vegetationsflächen auf. Aufgrund der fehlenden Nutzung haben sich aus den ehemaligen Rasenflächen ruderalen Wiesen entwickelt.

Grundstücksprägend sind drei Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), von denen sich zwei an der nördlichen und eine an der östlichen Grundstücksgrenze befinden. Die mächtigen Buchen weisen

² Geologische Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten, Blatt 2051 Swinemünde, bearbeitet von Keilhack 1911-1912, herausgegeben 1914

³ Abgrenzung eines MKW-Altlastverdachts auf einem ehemaligen Grenztruppenstandort in Korswandt/Usedom, BV 303/95 - Kor, Neumann und Schüler, Kavelstorf, 12.12.1995

⁴ Schallgutachten 692/96, Immissionsprognose für das Bauvorhaben: Wohnanlage Korswandt; goritzka akustik, Engelsdorf, 20.11.96



einen Stammumfang zwischen 0,85 und 1,30 m sowie einen Kronendurchmesser zwischen 15 und 20 m auf. Eine große Stiel-Eiche (*Quercus robur*), zwei mittelgroße Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) sowie zwei Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) außerhalb des Geltungsbereiches auf der Verkehrsinsel zwischen Gothenweg und Landesstraße ergänzen die prägende Baumgruppe.

Auf dem Grundstück befinden sich außer den Großbäumen nur wenige Gehölzbestände: Südöstlich des ehemaligen Armeegebäudes stehen eine kleinere Fichtengruppe (*Picea pungens*) und Ziersträucher (*Cornus alba*), in der Nähe des Giebels wachsen kleinere Gehölze (Obstbaum, Eibe). Im Eckbereich zur angrenzenden Försterei stehen ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Fichten (*Picea spec.*). Das eingezäunte Treibstofflager ist von kleineren Ziergehölzen umpflanzt.

Landschaftsbild, Erholung

Bedingt durch die Lage im Eckbereich der Landesstraße L 266 und des Gothenweges ist das Plangebiet gut einsehbar. Die derzeitige Situation (auffälliges und leerstehendes Gebäude, hoher Versiegelungsgrad, geringer Vegetationsanteil sowie massive Einzäunung) vermitteln einen optisch wenig ansprechenden Eindruck. Lediglich der Baumbestand auf dem Grundstück sowie die angrenzenden Waldflächen prägen das Landschaftsbild positiv.

Der Gothenweg ist als überörtlicher Wanderweg in Richtung Seehof bzw. Ahlbecker Forst ausgewiesen.

Bindungen, Schutzgebiete

Für den Geltungsbereich bestehen nachfolgende Bindungen und Schutzgebietsausweisungen, die im weiteren Bearbeitungsverfahren zu beachten sind:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel".

Laut Vorläufigem Gutachtlichen Landschaftsprogramm⁵ des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des vorgeschlagenen Raumes für das Bundesförderprogramm "Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung" (Thurbruch, Gothensee und Kachliner See) sowie innerhalb eines Raumes mit herausragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Gemäß Erstem Landesraumordnungsprogramm⁶ liegt Korswandt im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Der benachbarte Wolgastsee dient als Trinkwasserreservoir für Swinemünde und wird als Gewässer II. Ordnung geführt. § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) enthält Regelungen zum Gewässerschutzstreifen. Danach dürfen unter anderem an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

⁵ Vorläufiges Gutachtliches Landschaftsprogramm, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Januar 1992

⁶ Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Wirtschaftsministerium, 1993



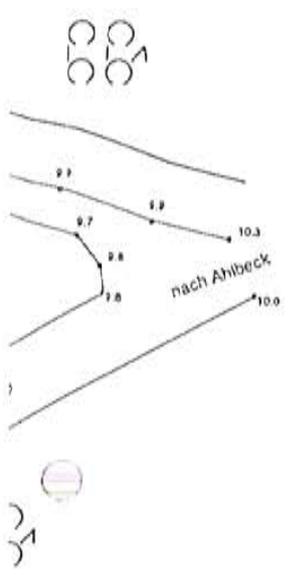
Außerdem ist das Landeswaldgesetz (LWaldG) von 1993 zu berücksichtigen, da der Geltungsbereich unmittelbar von Waldflächen umgeben ist. Besonders bedeutsam ist § 20 LWaldG, der einen Abstand von 50 m zwischen baulichen Anlagen und Wald regelt.

Von Bedeutung ist weiterhin die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern, nach der alle Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm in 1,3 m Höhe als Geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz stehen.

Landschaftsplanerische Ziele

Aus der Situationsanalyse ergeben sich für das geplante Bauvorhaben folgende landschaftsplanerische Ziele:

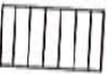
- Erhalt des prägenden Baumbestandes;
- Sicherung eines größtmöglichen Abstandes zwischen Baukörper und Wald;
- Anlage von Vegetationsflächen auf Flächen, die entsiegelt werden können;
- Landschaftsgerechte Einbindung des Baukörpers in die Umgebung;
- Intensive Begrünung des Grundstückes, vor allem auch als Maßnahme des Schallschutzes
- Gewährleistung von Funktionen für den Biotop- und Artenschutz durch Anpflanzung überwiegend standortgerechter und gebietstypischer Gehölzarten. Schaffung möglichst pflegeextensiver Vegetationsflächen;
- Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen, sorgsamer Umgang mit dem Niederschlagswasser;
- ökologische Bauweisen, insbesondere Verwendung schadstoff-freier Materialien, optimale Energiesysteme.



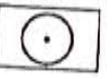
Rasen, Wiese



versiegelte Fläche (Asphalt, Beton)



bestehendes Gebäude



Einzelbaum (Stammpunkt, Kronen-/Traufbereich)

Baumliste

Ah	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Ap	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Ca	Cornus alba	Weißer Hartriegel
Fs	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pp	Picea pungens	Blau-Fichte
Ob	Obstbaum	Obstbaum
Or	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tb	Taxus baccata	Eibe

GEMEINDE KORSWANDT

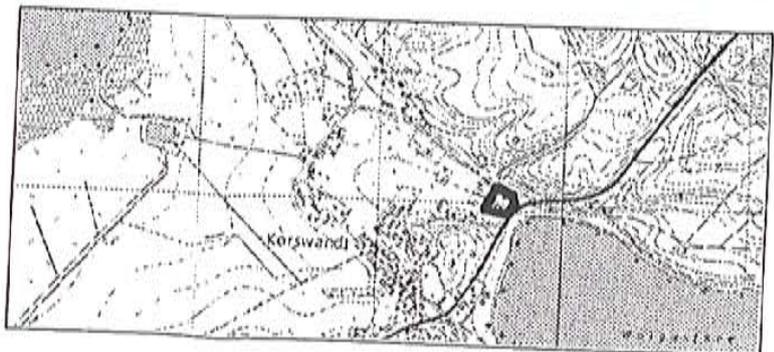
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

"WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"

SITUATION
PLAN 1

04.12.1997

I.O. M 1: 500



Vorhabenträger:

MABAC - Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen
 Poststraße 14
 15345 Alltlandsberg
 Telefon: 03343 / 8525 0 Fax: 03343 / 8525 20

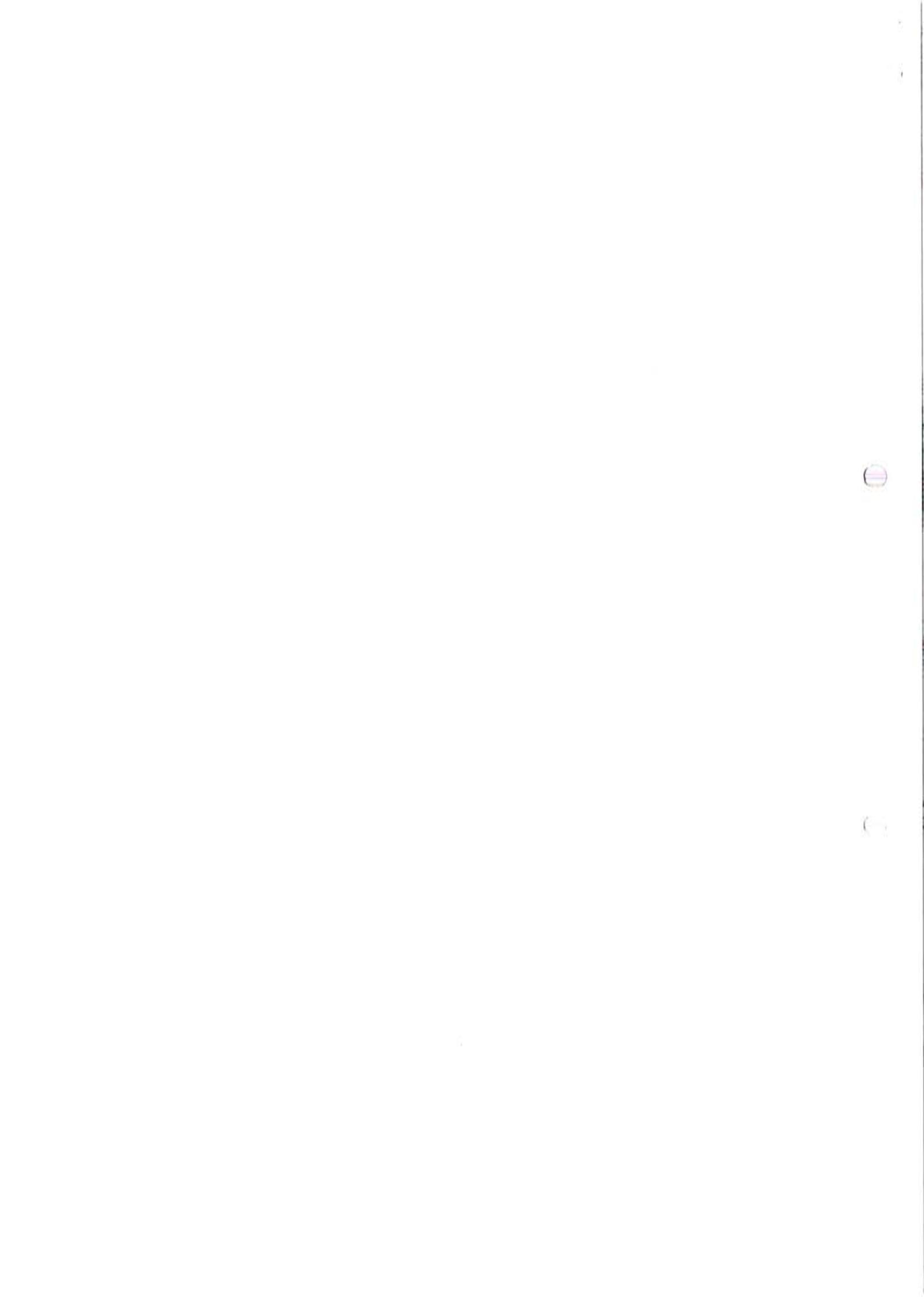
Planverfasser:

MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER GbR
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
 10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51









5 KONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

• Vorhaben

Nach Abriß der alten Gebäudesubstanz ist die Errichtung eines Gebäudes mit 25 Wohneinheiten geplant. Dieses soll im wesentlichen auf dem Grundriß des ehemaligen Armeegebäudes entstehen.

Für das geplante Gebäude wurde der Entwurf des Ingenieurbüros S. Held, Ahlbeck, zugrunde gelegt (siehe Abbildungen 4 und 5). Vorgesehen ist ein U-förmiges Gebäude, das sich nach Norden öffnet. Die Eckbereiche sollen dreigeschossig ausgeführt werden, während die übrigen Gebäudeteile eingeschossig geplant sind. Damit erhält das Gebäude die aus gestalterischen Gründen notwendige Fassaden- und Höhengliederung, die mit einem rundum zweigeschossigen Bauwerk nicht erreicht werden kann. Die Trauf- und Firsthöhen wurden so gewählt, daß ein Dachgeschoßausbau möglich ist. Die Haupteingänge zu den Wohnungen sind vom Hof aus zu erreichen.

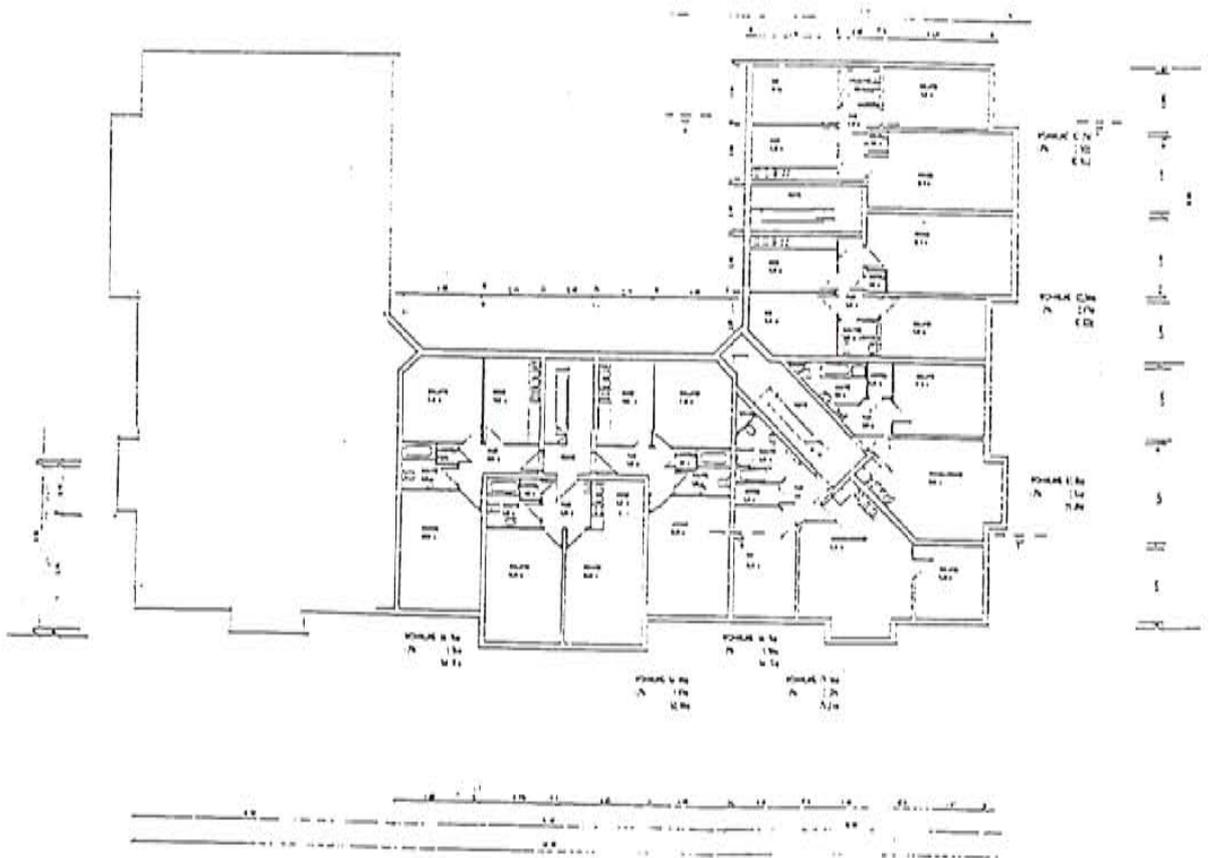


Abb. 4: Grundriß des geplanten Gebäudes

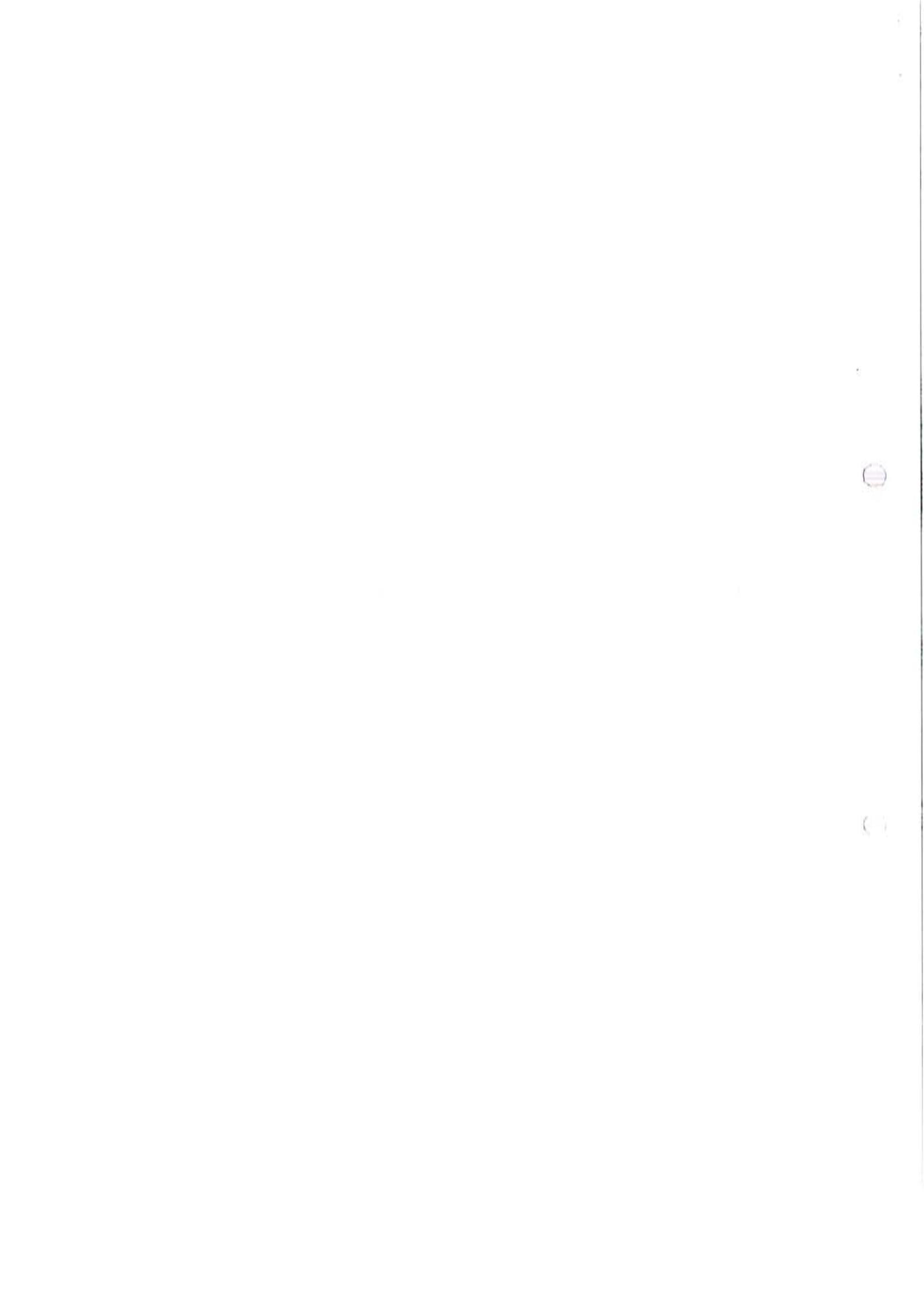




Abb. 5: Ansicht Südost

Um ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten, werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch im Bereich der Grundstückserschließung nachgewiesen. Dabei wird zur Verringerung der Versiegelung von beengtem Parken mit einer Stellplatzabmessung von 2,30 m x 4,50 m mit Überhang ausgegangen. Der Eingangsbereich im Innenhof soll dabei weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden.

Auf dem Grundstück sind Spielbereiche für Kinder gemäß Landesbauordnung M-V vorgesehen, die als Kinderspiel- und Freizeitfläche ausgebildet werden sollen.

Die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes beträgt entsprechend der Traufhöhe im Minimum 4,0 m. Sie liegt vollständig auf dem Grundstück.

• Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den nördlich liegenden Gothenweg, der sich in öffentlicher Hand befindet.

• Ver- und Entsorgung

Strom

Der Versorgungsträger betont, dass eine Versorgung mit Elektroenergie möglich ist⁷. Dazu ist eine Verlegung des Hauptkabels von der Trafostation "Minol" erforderlich, woran die einzelnen

⁷ Stellungnahme der HEVAG, Betriebsverwaltung Greifswald vom 25.04.1996



geplanten Hausanschlüsse angemufft werden können. Das z. Zt. vorhandene Versorgungskabel ist für den geplanten Leistungsbedarf nicht ausreichend.

Gas

Die Versorgung des zukünftigen Wohngebietes mit Erdgas ist laut Gasversorgung Vorpommern GmbH generell möglich, wobei das Verlegen von Versorgungsleitungen in das Plangebiet notwendig wird⁸.

Wasser, Abwasser

Nach Auskunft des Versorgungsträgers ist die vorhandene Trinkwasserleitung so dimensioniert, daß das Baugebiet ausreichend versorgt werden kann⁹. Bei Bedarf kann die Kapazität der Wasserleitung erweitert werden.

Das Grundstück kann über die noch nicht in Betrieb befindliche Abwasserdruckleitung an das Abwassernetz angeschlossen werden. Für das Bauvorhaben wurde bereits im Nordosten des Grundstückes ein Abzweig mit Absperrschieber vorgesehen. Die Entwässerung für das Bauvorhaben erfolgt mittels eines Pumpwerkes in diesen Abzweig.

Telekom

Im Planungsbereich befinden sich unterirdische Anlagen der Deutschen Telekom AG¹⁰.

• Immissionsschutz

Das im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß für die zur Landesstraße L 266 hin liegende Gebäudeseite angemessene Schutzmaßnahmen vor Lärmbelastigungen in Form der Verwendung lärmdämmender Baustoffe und Fenster vorzusehen sind.

5.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Die Landschaftsplanung soll dafür Sorge tragen, daß die mit der Erstellung des Bauvorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Gleichzeitig soll die harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaft gewährleistet werden. Unvermeidbare Eingriffe werden durch die Entwicklung geeigneter Maßnahmen ausgeglichen (siehe Kap. 7).

Während eines Ortstermines wurden die untere Naturschutzbehörde und das Forstamt Neu Pudagla über das geplante Vorhaben frühzeitig informiert. Grundsätzliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben wurden nicht geäußert. Zu den Bindungen (Lage im Landschaftsschutzgebiet, Gewässerschutzstreifen, Waldabstandsregelung) wurden einvernehmliche Lösungen erzielt, die in den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen sowie im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Die notwendigen Ausnahmegenehmigungen wurden in Aussicht gestellt.

Auf Anregung des Forstamtes konnte der Gebäudestandort optimiert werden. Um zwischen beiden Waldflächen im Süden und Norden einen größtmöglichen Abstand zu erzielen, wurde die

⁸ Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 03.05.1996

⁹ Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom, 16.04. und 30.04.1996

¹⁰ Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 02.04.1996



Planung für einen ursprünglich L-förmigen Baukörper zugunsten eines U-förmigen Gebäudes verändert (siehe Abbildung 6).

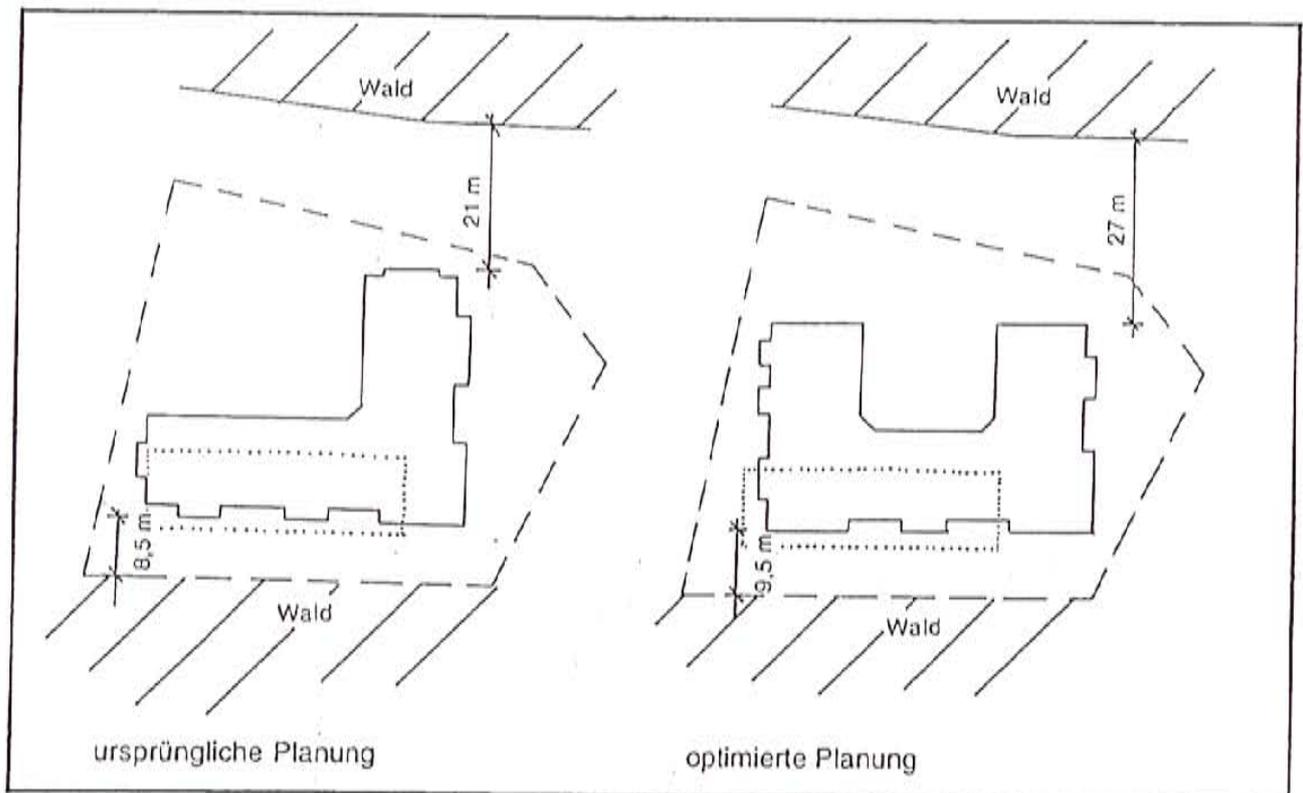


Abb. 6: Optimierte Planung (Waldabstand)

Um die heimische Flora und Fauna zu fördern, wird empfohlen, bei den Gehölzpflanzungen nur standortgerechte und gebietstypische Arten gemäß nachfolgender Gehölzliste zu verwenden.

Gehölzliste

Empfohlene Bäume

Acer campestre
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Malus domestica
 Pinus sylvestris

Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Hänge-Birke
 Hainbuche
 Rotbuche
 Kultur-Apfel
 Waldkiefer



Populus tremula
Prunus cerasus
Prunus domestica
Prunus padus
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata

Zitter-Pappel
Sauer-Kirsche
Pflaume
Gewöhnliche Traubenkirsche
Kultur-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Eberesche
Speierling
Winter-Linde

Empfohlene Sträucher

Calluna vulgaris
Cornus sanguinea
Frangula alnus
Hedera helix *
Lonicera caerulea
Lonicera xylosteum
Parthenocissus quinquefolia *
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" *
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Vaccinium vitis-idaea

Besenheide
Blutroter Hartriegel
Faulbaum
Gemeiner Efeu
Blaue Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Fünfbältrige Zaunrebe
Selbstklimmender Wein
Weichselkirsche
Schlehe
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Preißelbeere

* Rank- und Kletterpflanzen



6 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND DER BÜRGER GEMÄSS §§ 2, 3 UND 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 7 BAUGB MASSNAHMEN UND ENTWURFSBEARBEITUNG

6.1 Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung und Entwurfsbearbeitung

Die erste öffentliche Auslegung erbrachte weitgehend Übereinstimmung der Träger öffentlicher Belange (TOB), Bürger und Nachbargemeinden mit dem erarbeiteten ersten Entwurf. Den von den TOB schriftlich vorgetragene Anregungen und Bedenken konnte weitgehend entsprochen werden:

- Um eine bessere Anstoßwirkung bei den Bürgern zu erreichen, wurde die Bezeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" umbenannt.
- Die geforderte Kapazitätsreduzierung wurde im geänderten Entwurf vorgenommen. Statt der ursprünglichen 40 Wohneinheiten sind im geänderten Entwurf 25 Wohneinheiten geplant. Diese Reduzierung wurde dadurch erreicht, daß die Geschossigkeit der Seitenflügel und des Mittelbaus von 3 Geschossen auf 1 Geschos verringert wurde. Die Eckbereiche bleiben aus gestalterischen Gründen dreigeschossig. Damit fügt sich das Vorhaben außerdem besser in die umgebende Landschaft ein. Der Übergang zum benachbarten Forsthaus ist durch die reduzierten Trauf- und Firsthöhen harmonischer. Durch die Reduzierung von Wohneinheiten wird ein Abtretungsbeschuß der Gemeinde Ahlbeck für die Kapazität an Wohnraum in der Gemeinde Korswandt für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht notwendig, da das geplante Vorhaben nicht über den Eigenbedarf der Gemeinde Korswandt hinausgeht.
- Zum Nachbargrundstück Forsten wird eine Mindestabstandsfläche von 4,0 m eingehalten.
- Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wurde statt Allgemeines Wohngebiet im geänderten Entwurf ein Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Den Ergebnissen des Schallgutachtens wurde durch die Ergänzung einer Festsetzung für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen Rechnung getragen.
- Zum Schutz des Wurzelbereichs der an der östlichen Grundstücksgrenze befindlichen Rot-Buche wurden Festsetzungen zur Unterkellerung und Fundamentierung im Traufbereich des Baumes ergänzt.
- Die Realisierung einer Tiefgarage wurde aufgegeben, die 25 Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. (siehe auch S. 14 Abs. 1)



6.2 Ergebnisse der erneuten, öffentlichen Auslegung

Zu dem geänderten Entwurf wurden in Abstimmung mit dem Landkreis Ostvorpommern, Bauplanungsamt, folgende Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt:

- Landkreis Ostvorpommern, Bauplanungsamt,
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde,
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern,
- Forstamt Neu Pudagla.

Die erneute, beschränkte öffentliche Auslegung erbrachte weitgehende Übereinstimmung der beteiligten Träger öffentlicher Belange mit dem überarbeiteten Entwurf. Den von den Trägern öffentlicher Belange schriftlich vorgetragene Anregungen und Bedenken konnte weitgehend entsprochen werden:

- Auf Anregung des Landkreises Ostvorpommern, Sachbereich Bauleitplanung, wurde in den Text, Teil B des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Festsetzung aufgenommen, die die geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zuläßt.
- Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde dahingehend vorhabenkonkret präzisiert, daß ein Wohngebäude zulässig ist.
- Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur First- und Traufhöhe wurden dahingehend präzisiert, daß die mittlere Geländehöhe, auf die sich Trauf- und Firsthöhen beziehen, mit 9,6 m üHN festgesetzt wurde.
- Des weiteren wurde formalen und redaktionellen Hinweisen Rechnung getragen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und im einzelnen den Abwägungsergebnissen zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken zu entnehmen sind.



7 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu berücksichtigen¹¹. Die Landschaftsplanung vertieft die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gleichzeitig sollen im Geltungsbereich die Faktoren des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima und Luft) sowie der Biotop- und Artenschutz gesichert und gestärkt werden. Eine harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaftsstruktur wird angestrebt.

Darüber hinaus werden die gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geforderten Pflichten zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe behandelt. Gemäß § 8a BNatSchG ist die Fragestellung des Eingriffs in Natur und Landschaft einschließlich der Entwicklung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes abschließend zu klären. Bei Eingriffen aufgrund der Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden.

Die Aufnahme landschaftsplanerischer Inhalte als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitete Bebauung und Nutzung von bisher noch unbebauten Flächen des Geltungsbereichs stellt einen Eingriff gemäß § 1 1. NatG M-V dar, da es zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen:

- Bisher unversiegelter Boden geht mit allen positiven Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz (Wasser- und Grundwasserschutz, Bodenfruchtbarkeit, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) verloren;
- das Landschaftsbild verändert sich.

Bewertung Eingriff

Das geplante Bauvorhaben wird auf Flächen vorgesehen, die in ihrem Bestand keine oder nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild bzw. für die Erholung haben.

Durch vorhandene bauliche Anlagen und großzügige Erschließungsflächen ist das Gelände im Bestand stark versiegelt (überwiegend Beton). Dies hat vor allem negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Die bestehenden Vegetationsflächen sind als aufgelassene Ziergartenfläche ohne nennenswerte Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

¹¹ Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Sonderausgabe des Amtsblattes für Mecklenburg-Vorpommern, Innenministerium Schwerin, 02.11.1994



Vermeidung

Landschaftsplanerische Belange sind während der Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes frühzeitig in die Planung eingeflossen. Der geplante Gebäudestandort entspricht im wesentlichen dem Standort des ehemaligen Armeegebäudes. Die drei prägenden Rot-Buchen auf dem Grundstück konnten erhalten werden. Weiterhin konnten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (randliche Bepflanzung im Osten und Süden) berücksichtigt werden.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Derzeit sind ca. 1.650 qm durch Gebäude und befestigte Oberflächen versiegelt. Das entspricht einem Anteil von rund 50 % des Gesamtgrundstückes. Zukünftig werden aufgrund der Festsetzung maximal 1.810 qm versiegelt, so daß der Versiegelungsanteil durch die neue Bebauung nicht erhöht wird. Wo bereits versiegelte Flächen entsiegelt werden können, sind Vegetationsflächen anzulegen.

Zur Minderung der Eingriffe wurden Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück) getroffen. Für die Befestigung der Stellplätze sind Pflaster mit Rasenfugen bzw. Schotterrassenflächen vorgesehen. Insgesamt sind die Maßnahmen dazu geeignet, die negativen Folgen auf den Wasserhaushalt zu mindern, so daß nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Als Ausgleich für die Beseitigung von Vegetationsflächen wird im Osten und Süden ein Abpflanzungstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 200 qm angelegt, der dicht mit Gehölzen zu bepflanzen ist.

Die heckenartige Anpflanzung sichert einen harmonischen Übergang in die Umgebung und dient auch als Sichtschutz. Das Landschaftsbild, das derzeit durch das auffällige Gebäude, einen hohen Versiegelungsanteil und die strukturarme Freifläche beeinträchtigt ist, wird trotz des relativ hohen Gebäudes aufgewertet. Die Auswahl von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzarten wirkt sich auf die heimische Fauna positiv aus (u.a. als Lebensraum und als Brut-, Nist- und Rastgelegenheit).

Zusätzlich ist je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.



Flächenbilanz Versiegelung

Geltungsbereich insgesamt 3.200 qm 100 %

BESTAND

Versiegelte Fläche

- Gebäude	450 qm	14,1 %
- Betonierte Fläche	1.200 qm	37,5 %
	<u>1.650 qm</u>	<u>51,6 %</u>

PLANUNG

Versiegelte Fläche (max.)

- Gebäude (GRZ 0,35)	1.100 qm	34,4 %
- Stellplätze, Nebenanlagen (65 % von GRZ 0,35)	710 qm	22,2 %
	<u>1.810 qm</u>	<u>56,6 %</u>

Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Trotz der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Korswandt ermöglichten baulichen Nutzung bleiben aufgrund der getroffenen Festsetzungen nach bisheriger Einschätzung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zurück. Durch den annähernd gleichen Anteil an Versiegelungsfläche ist der geplante Eingriff für den Boden- und Wasserhaushalt sowie für den Klimaschutz als nicht erheblich einzustufen. Für den Biotop- und Artenschutz bedeutsame Strukturen (Altbäume) werden erhalten, neue Strukturen werden durch die Anpflanzungen und Anlage von Vegetationsflächen geschaffen. Das Vorhaben wertet außerdem das im Bestand beeinträchtigte Ortsbild auf. Somit ist ein Ausgleich nach § 8 Abs. 2 BNatSchG gegeben.



8 FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß §§ 1 und 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, in dem die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Um das Vorhaben (Errichtung von ca. ²⁵ Wohneinheiten) entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers und der Gemeinde verwirklichen zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 durch Nebenanlagen bis zu 65 % überschritten werden.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird die Grundstücksnutzung festgelegt und die Ausformung eines U-förmigen Gebäudes mit Hof gesichert. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile, wie z.B. den Erker an der westlichen Bauseite, wird zugelassen.

Angestrebt wird ein durch unterschiedliche Geschössigkeit gegliederter Baukörper. Während für die Eckbereiche maximal drei Geschosse zulässig sind, wurde für die Seitenflügel und den Mittelbau ein Geschöß zugelassen. Dementsprechend wurden unterschiedliche maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Sie sollen einen Dachausbau ermöglichen und einen unproportionierten Baukörper verhindern. Als Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen wurde eine Geländehöhe von 9,6 m üHN festgesetzt.

8.2 Nebenanlagen, Nebengebäude, Spielflächen

Die Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, um ein geordnetes Parksystem zu ermöglichen, Störungen zu minimieren und zusammenhängende Freiflächen zu sichern. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind ausreichend große Baumscheiben zu gewährleisten. Außerdem sind die Bäume gegenüber Beeinträchtigungen durch Befahren des Wurzelbereiches u.ä. durch beispielsweise die Aufstellung von Baumbügeln, Poller o.ä. zu schützen.

Gemäß Landesbauordnung M-V ist auf dem Grundstück eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten. Die Umsetzung wird in den Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen.

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Die Festsetzung trägt dazu bei:

- relativ sauberes Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu belassen und zu nutzen,
- bei Starkregenereignissen einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten,
- Grundwasserabsenkungen zu vermeiden,



- die Überlastungen der Klärwerke zu verhindern,
- den Trinkwasserverbrauch zu verringern (Grünflächenbewässerung, sonstiges Brauchwasser),
- die Trink- und Abwasserkosten zu verringern.

Die festgesetzte Speicherkapazität von 25 l/qm projizierter Dachfläche soll einen Mindestanteil rückgehaltenen Niederschlagswassers sicherstellen. Die Menge wäre ausreichend, um den durchschnittlichen Bedarf eines Einfamilienhauses an Brauchwasser für Toilettenspülung, Gartenbewässerung und ähnliches zu einem hohen Anteil zu decken.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen über die Aussagen des § 19 BauNVO hinaus eingeschränkt.

8.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde ein Schallgutachten angefertigt (s. Anlage 2). Die Untersuchungen ergaben, daß die Lärmeinwirkungen von der Landesstraße L 266 und vom Gothenweg die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 für das Reine Wohngebiet überschreiten. Mit der Festsetzung eines resultierenden Luftschalldämm-Maßes von 35 dB(A) gemäß DIN 4109 für die Außenbauteile in den kritischen Außenwandabschnitten, werden Maßnahmen zur Lärmverminderung getroffen. Nach Aussagen des Gutachtens sind in den übrigen Außenwandabschnitten die nach Wärmeschutzverordnung 1995 einzuhaltenden Werte bereits ausreichend für eine Lärmverminderung. Zusätzlich sollte bei der Grundrißgestaltung der Wohnungen darauf geachtet werden, daß Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Möglichkeit nicht zur Landesstraße L 266 ausgerichtet liegen. Schlafräume sind anderenfalls zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten.

8.5 Grünordnung

Um den prägenden Baumbestand auf dem Grundstück zu sichern, wurden die drei Rot-Buchen zum Erhalt festgesetzt.

Die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten ist.

Die Fläche für Anpflanzungen und die Beschränkung auf Laubgehölze für heckenartige Einfriedungen sollen eine standortgerechte Einbindung des Vorhabens in die Umgebung sicherstellen. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes sind ausschließlich standortgerechte Arten zulässig. Die für die Bepflanzung geeigneten Bäume und Sträucher sind der Gehölzliste zu entnehmen.

Während der Baumaßnahmen sind die technischen Regelwerke der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" anzuwenden. Weiterhin wird zur Vermeidung von nachhaltigen Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Rotbuchen die Erarbeitung eines Baustelleneinrichtungsplanes empfohlen.



8.6 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die Hanseatische Energieversorgung AG (HEVAG) in Aussicht gestellt. Das z. Zt. vorhandene Versorgungskabel ist für den geplanten Leistungsbedarf nicht ausreichend. Sind aufgrund von Baufreimachungsmaßnahmen Umverlegungen vorhandener Versorgungsanlagen erforderlich, so trägt der Antragsteller bzw. Verursacher die dabei anfallenden Kosten zu 100 %. Die Sicherung der Erschließung mit Strom wird in den Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen.

Die Gasversorgung wird durch die Gasversorgung Vorpommern GmbH in Aussicht gestellt. Die Sicherung der Erschließung mit Gas wird in den Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind grundsätzlich gesichert. Die vorhandene Trinkwasserzuleitung zum Baugrundstück ist gegebenenfalls in der Kapazität an das Bauvorhaben anzupassen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die noch nicht in Betrieb befindliche Abwasserdruckleitung. Ein Abzweig mit Absperrschieber ist nordöstlich des Geltungsbereiches von Seiten des Versorgungsträgers vorgesehen. Die Entwässerung des Baugrundstücks erfolgt mittels Pumpe in diesen Abzweig und ist durch den Vorhabenträger zu erstellen. Die detaillierten Regelungen des Anschlusses werden in den Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen.

Westlich des Geltungsbereiches und parallel zur Landesstraße befinden sich unterirdische Anlagen der Deutschen Telekom AG.

Die Einbindepunkte werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festgelegt.

8.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Gothenweg. Die Umsetzung eines verkehrsgerechten Ausbaus des Gothenweges zwischen der Einfahrt zum Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Einmündung in die Landesstraße L 266 wird in den Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen.



9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. Störungen des Siedlungsbildes durch einen maßstablosen Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente sollen dadurch verhindert werden.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 LBauO M-V.

Der U-förmige Baukörper wurde insbesondere ausgewählt, um die Belange der Forstbehörde zu berücksichtigen. Auf diese Weise kann ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zum Wald - nach Norden zum Flurstück 5 von 27,0 m und nach Süden zum Flurstück 17/3 von 10,0 m - als Grundlage für eine Ausnahmegenehmigung vom § 20 Landeswaldgesetz eingehalten werden. Die kompakte Kubatur ermöglicht eine flächensparende Ausnutzung des Grundstückes.

Die Dachneigung beträgt maximal 45°. Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen andere Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind zu begrünen.

Die für den Geltungsbereich notwendigen Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Stellplätze sollen sicherstellen, daß insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes minimiert werden.

Für die befestigten Flächen der Stellplätze soll eine Mindestgliederung im Material gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll verhindert werden, um Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren und einen möglichst hohen Anteil an Vegetationsflächen zu sichern.

Durch die Stellung des Gebäudes, den Verzicht einer Unterkellerung im Traufbereich und die Festsetzung, nur Fundamentbalken und Punktfundamente im Traufbereich zur Gründung der Wände zuzulassen, die auf die vorhandenen Wurzeln Rücksicht nehmen, kann außerdem auch die grundstücksprägende Rot-Buche im Osten des Geltungsbereiches erhalten werden.



10 DURCHFÜHRUNG

Zur Durchführung des Vorhabens wird die MABAC, Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen, Altlandsberg, als Vorhabenträger mit der Gemeinde Korswandt auf der Grundlage des vorliegenden und mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes einen Durchführungsvertrag gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG abschließen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" wird eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 4 Abs. 3 der Kreisverordnung des Landkreises Ostvorpommern über das Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom und Festlandgürtel" gemäß § 4 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung beantragt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Genehmigung beigelegt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 7 Abs. 1 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 7 Abs. 3 dieses Gesetzes beantragt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Genehmigung beigelegt.

Aufgrund der Unterschreitung des gemäß § 20 Landeswaldgesetz einzuhaltenden Abstandes baulicher Anlagen zum Wald wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 Landeswaldgesetz beantragt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Genehmigung beigelegt.

Gemeinde Korswandt, den ~~18.9.~~ 1998

- Der Gemeinderat -

.....
- Der Bürgermeister -





II FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Grundstückes	3.200 qm	100 %
Überbaute Fläche Wohngebäude	1.100 qm	34,4 %
Stellplätze, Nebenanlagen (65 % der GRZ)	710 qm	22,2 %
Private Freifläche mit teilweise intensiver Begrünung	1.390 qm	43,4 %



III GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebbahnplanungsgesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-1, 213-1-4).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

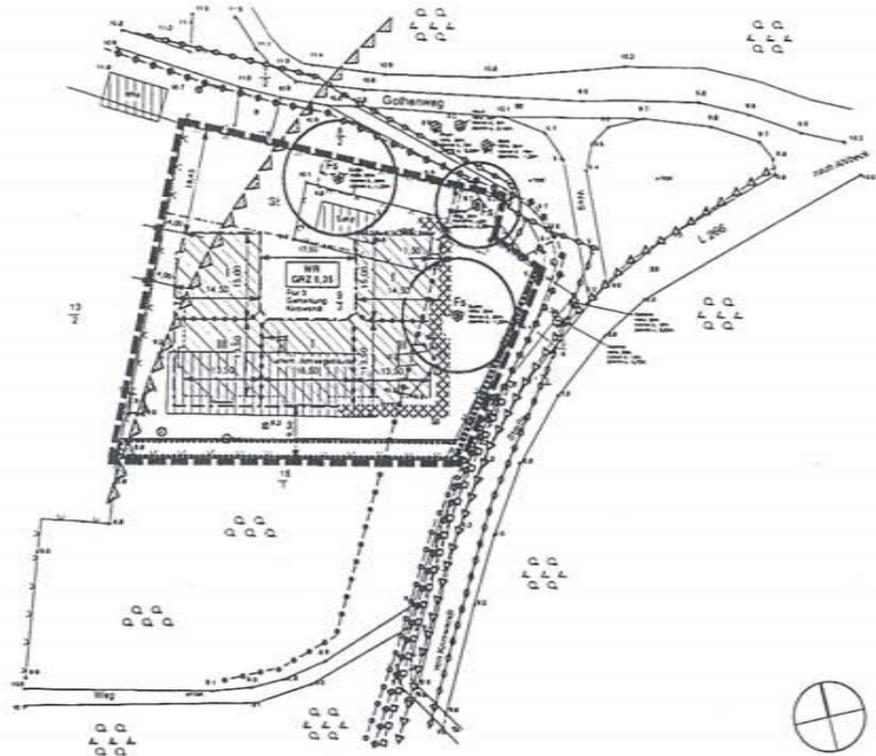
Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. Januar 1992 (GVÖBl. M-V Nr. 1 vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.1992.

Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des Landkreises Ostvorpommern (Gehölzschutzverordnung) vom 05.11.1997, in Kraft getreten am 06.11.1997.

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GS Meckl.-Vorp. Bl. Nr. 790-2).

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Grundstückszahl gemäß § 18 und § 19 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsgebiete gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Fläche für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
- zu erhaltender Einzelbaum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Stammkern, Trauf-Kronbereich) F: Fagus sylvatica Rot-Buche
- Bereiche mit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden besondern und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Strom (vorhanden, Lage ungenügend)
- Strom (geplant)
- Fließwasser (vorhanden)
- Abwasser (noch nicht in Betrieb)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Gas (geplant, Lage ungenügend)
- Telekom (vorhanden)
- in der Ortslichkeit vorhandene Nutzungsgrenzen
- Flurstücksgrenzen, Orientierung, Flurstücksbearbeitungen
- vorhandene bauliche Anlagen / geplantes Gebäude
- Bäume
- vorhandene Stöckung
- Wald
- Zaun
- Höhenpunkt
- 100 m Gewässerschutzstreifen gemäß § 7 des 1. NatG M-V
- Vermessung des geplanten Gebäudes

TEXT (TEIL B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das in der Planzeichnung mit NR bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Freize Wohngebiet festgesetzt. Ein Wohngebäude ist zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist ausgeschlossen.
 - 1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze o.Ä. ist bis zu 65 % bei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
 - 1.3 In den mit II bezeichneten Flächen ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 4,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) beträgt 10,50 m über der mittleren Geländeoberfläche, die mit 9,5 m üNN festgesetzt wird.
 - 1.4 In den mit III bezeichneten Flächen sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 8,40 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) beträgt 14,90 m über der mittleren Geländeoberfläche, die mit 9,5 m üNN festgesetzt wird.
 - 1.5 Ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.
2. Nebenanlagen, Nebengebäude
 - 2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
 - 2.2 Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 3.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in dem Grundstück gelegene Regenwasserentwässerungen zu leiten. Das Festsetzungsvorgang muß mindestens 25 l/m² pro qm Dachfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Vegetation) ist zulässig.
4. Immissionsschutz
 - 4.1 Bei Außenluftschall von Wohnungen müssen die Außenwände im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Außenwände so zu bauen, dass ein ausreichendes Luftschalldämmmaß (R_w) wie nach DIN 4105, Ausgabe November 1999) von mindestens 35 dB (A) aufweisen. Schallschirme, die zur Landstraße L 296 ausgeht, sind zusätzlich mit Schalldämmstreifen auszustatten.
5. Grünordnung
 - 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beschädigungen im Wurzel- und Stammbereich zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
 - 5.2 In der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind nur Laubbäume und -sträucher gemäß Gehölzliste zulässig. Je angelegter 50 qm ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm bzw. einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen.
 - 5.3 Für heckartige Entschneidungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig.
 - 5.4 Die oberirdischen Stellplätze sind mit Bäumen zu umplanzen. Je angelegter 4 oberirdische Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm bzw. einer Mindesthöhe von 3,5 m gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

LISTE STANDORTRECHTER UND GEBIETSTYPISCHER GEHÖLZE

Empfohlene Bäume	Feld-Ahorn
Acer campense	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer	Hänge-Eiche
Aesculus hippocastanum	Hainbuche
Betula pendula	Rot-Buche
Carpinus betulus	Kahle-Apfel
Fagus sylvatica	Wald-Kiefer
Malus domestica	Zitter-Pappel
Pinus sylvestris	Sauer-Kirsche
Populus tremula	Pflaume
Prunus avium	Gewöhnliche Traubenseiche
Prunus domestica	Kultur-Birne
Prunus padus	Trauben-Eiche
Prunus serotina	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Eberesche
Quercus robur	Spindel
Sorbus aucuparia	Wasser-Linde
Sorbus domestica	
Tilia cordata	
Empfohlene Sträucher	
Calluna vulgaris	Besenheide
Cornus sanguinea	Blaubeer-Heide
Fraxinus sylvatica	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caerulea	Blaue Haselkirsche
Lonicera xylosteum	Rosa Heckenröschen
Parthenocissus quinquefolia	Fünfbliedige Zaunrose
Parthenocissus vitacea	Selbstklimmender Wein
Prunus mahaleb	Wacholder
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunde-Rose
Rosa acuminata	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kriechende Brombeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Vaccinium vitis-idaea	Preißelbeere

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform
 - 1.1 Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Für untergeordnete Baulen und Nebenanlagen können auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind zu begrünen.
2. Dachdeckung
 - 2.1 Es sind nur Ziegel in rot bzw. robuster Farbgebung zulässig.
3. Gestaltung der Stellplätze
 - 3.1 Für die oberirdischen Stellplätze sind nur Pflaster mit Rautenfugen oder Schotsteinen zulässig.
4. Unterfertigung und Fundamentierung
 - 4.1 Im Traufbereich der Rot-Buche ist eine Unterfertigung unzulässig.
 - 4.2 Im Traufbereich der Rot-Buche sind nur Fundamentierarbeiten und Pufferfundamente für die Fundamentierung der Wände außerhalb des Kelleres zulässig, die auf die vorhandenen Wurzeln Rücksicht nehmen.

III. HIMMELWEISE

1. Gewässerschutzstreifen
 - 1.1 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 7 des 1. NatG M-V.
2. Gebäudeschutzverordnung
 - 2.1 Alle Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm in 1,30 m Höhe sind gemäß Gebäudeschutzverordnung des Landesrathes Ostpreußen vom 06.11.1997, in Kraft getreten am 06.11.1997, geschützt.
3. Freiflächenanlagen
 - 3.1 Dem Bauvertrag ist neben dem Lageplan ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen (§ 2 Abs. 2 Nr. 13 BauNVO). Dieser muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Freiflächen betreffende Faktoren dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhalten.

4. Archäologische Bodendeckung

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gemäß § 13 DöSchG M-V (GBl. M-V Nr. 23 vom 26.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bei größtmöglicher Entlastung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventual auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verletzungen der Bodendenkmale vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V).

5. Bodenverunreinigungen

Treten während der Baumaßnahme Verdachtsmomente auf Schadstoffbelastung im Boden, Grundwasser und Baugrund auf, so ist die untere Abfallbehörde des Landesrathes Ostpreußen sofort zu informieren. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Sofern sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdächtigkeiten ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landesrathes sowie dem STAUB Ueckermünde, Abteilung Altlasten, abzustimmen.

GESETZ UND VERORDNUNGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2233) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnatschwerbelastungsplanungs-gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 2496).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Entschärfung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsentlastungsgesetz und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. II 213-1-1, 213-1-4).

Besetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1456), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1456).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 1992 (GVBl. M-V Nr. 1 vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1992.

Verordnung zum Schutz von Bäumen und Mecklen des Landesrathes Ostpreußen (Gebäudeschutzverordnung) vom 05.11.1997, in Kraft getreten am 06.11.1997.

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GS Meckl.-Vorp. Bl. Nr. 790-2).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung Korswandt vom ...19... angefertigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...19... durch Aushang vom ...19... bis zum ...19... öffentlich bekanntgegeben.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Anlage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24b Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung Korswandt in ihrer Sitzung am ...19... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ...19... bis zum ...19... durch Aushang öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom ...19... bis zum ...19... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung Korswandt hat in ihrer Sitzung am ...19... den geänderten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ...19... bis zum ...19... durch Aushang öffentlich bekanntgegeben.

Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom ...19... bis zum ...19... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Die Gemeindevertretung Korswandt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...19... und am ...19... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Der konsensmäßige Bestand am ...19... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der letztgenannten Darstellung der Grundstücke ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur möglich, da die nachverwendbare Flurstücke im Maßstab 1: ... vorliegt. Regelanträge können nicht abgelehnt werden.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...19... von der Gemeindevertretung Korswandt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Korswandt vom ...19... gebilligt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

GENEHMIGUNG

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...19... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

NEBENBESTIMMUNGEN

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsführenden Beschluss der Gemeindevertretung Korswandt vom ...19... Az.: ... mit Hinweisen und Bescheid. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...19... Az.: ... bestätigt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ...19... bis zum ...19... öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 33, 24b Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S. 246) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...19... in Kraft getreten.

Korswandt, den ...19... Siegelabdruck (Bürgermeister)

SATZUNG

DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 96 der Landesverordnung M-V (GVBl. M-V 1994 S. 318) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ...19... mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnanlage am Forsthaus Korswandt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GEMEINDE KORSWANDT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 "WOHNANLAGE AM FORSTHAUS KORSWANDT"

ENTWURF
PLAN 2

04.12.1997 M 1 : 500 I.O.



Vorbereitender: MASAC - Gesellschaft für schlüsselfertige Bauen
Poststraße 14
12045 Althofenberg
Telefon: 03343 / 8525 0 Fax: 03343 / 8525 30

Planverfasser: MARTIN SEIBAUER, KARL WEPERS UND PARTNER GbR
FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA
Waldmühlstraße 2-4 Tel. 030 / 297 38 40
10551 Berlin Fax 030 / 296 67 51