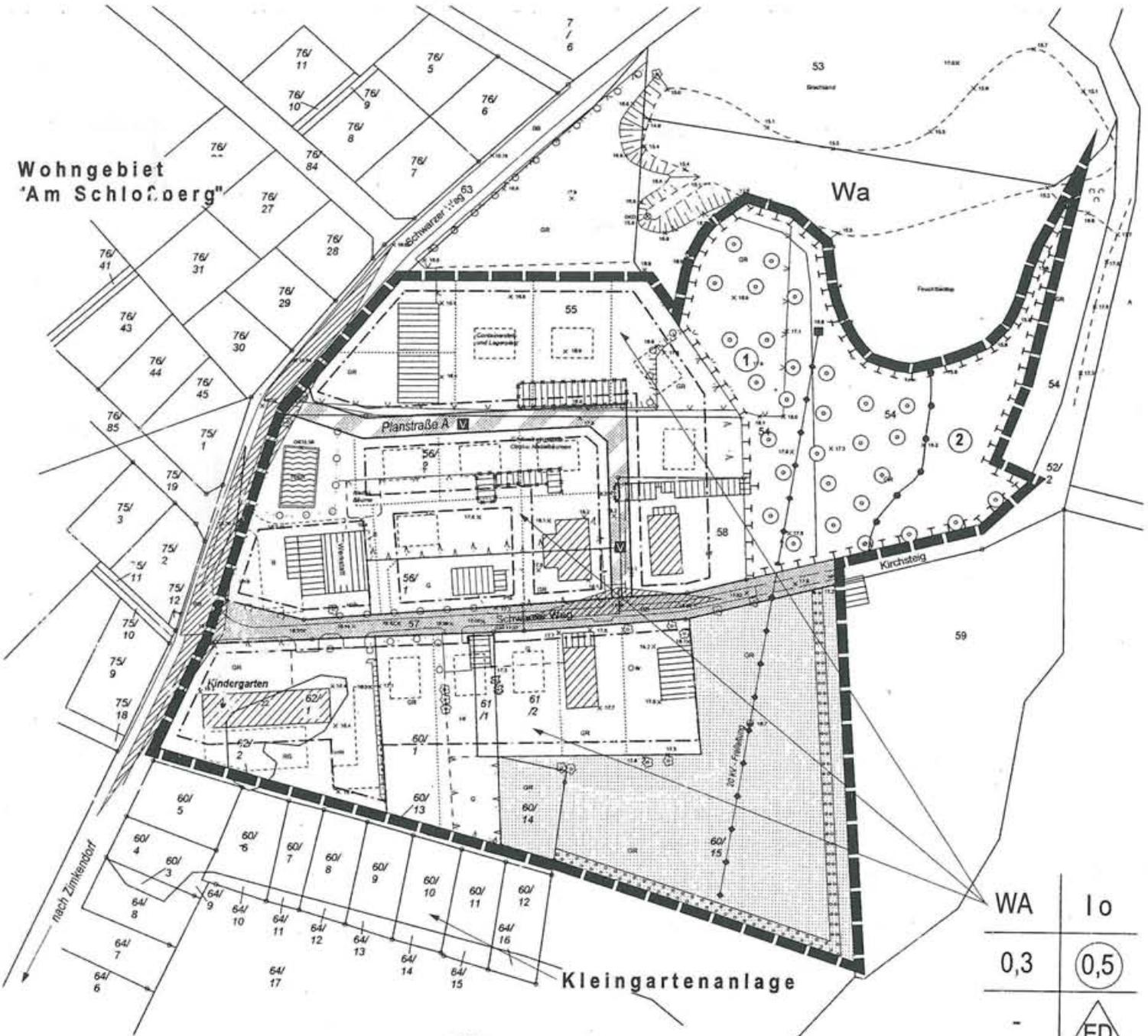


Wohngebiet
"Am Schloßberg"



WA	10
0,3	0,5
-	ED

DN max. 50°

1:1000/

Ordnung Pantelitz, Flur 4
Stücke 55, 56/1, 56/2, 58, 60/1, 61/1, 61/2, 62/1



31.08.2004

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pantelitz „Wohngebiet Am Kirchsteig in Pantelitz“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Charakteristik des Plangebietes
 - 1.2 Ziele und Zweck der Planung
2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
3. Städtebauliche Konzeption
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 5.1 Bestand
 - 5.2 Eingriff und Ausgleich
 - 5.3 Bilanz und Bewertung
6. Technische Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Wasser und Abwasser
 - 6.2 Energieversorgung
 - 6.3 Kommunikation
 - 6.4 Entsorgung
7. Hinweise
8. Flächenbilanz
9. Kosten für die Gemeinde Pantelitz
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
11. Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung
12. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsteingang des Ortes Pantelitz im Landkreis Nordvorpommern. Es wird begrenzt durch den Schwarzen Weg im Westen, die südliche Grenze der vorhandenen Bebauung am Schwarzen Weg im Süden, den Kirchsteig im Osten und das vorhandene Feuchtbiotop im Norden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 3,35 ha die folgenden Flurstücke: 52/2 (tw.), 54 (tw.), 55 (tw.), 56/1, 56/2, 57, 58, 60/1, 60/15 (tw.), 61/1, 61/2, 62/1.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. So befindet sich südlich des Schwarzen Weges auf den Flurstücken 60/1 und 62/1 ein Gebäude, das zu einem Teil durch einen Elektrobetrieb gewerblich genutzt wird (nicht störender Handwerksbetrieb) und zum anderen durch den gemeindlichen Kindergarten genutzt werden soll. Auf dem gegenüber liegenden Grundstück nördlich des Schwarzen Weges befindet sich eine ehemalige Schmiede, deren Nutzung bereits seit geraumer Zeit aufgegeben ist. Eine Wiederinbetriebnahme der Schmiede ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig, so dass hier von einer künftigen Umnutzung ausgegangen werden kann.

Weiterhin befinden sich nördlich des Schwarzen Weges 2 Wohnhäuser, eines mit zwei das andere mit drei Wohneinheiten. Diese werden ergänzt durch zugehörige Garagen und Nebengebäude. Südlich des Schwarzen Weges befinden sich ebenfalls ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und eine ehemalige Scheune in relativ schlechtem baulichem Zustand.

Im Norden des Plangebietes sind Containerbauten vorhanden, die als Mehrzweckgebäude genutzt werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Schwarzen Weg. Westlich des Schwarzen Weges liegt das Wohngebiet „Am Schlossberg“. Im Süden grenzt eine Gartenanlage an.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pantelitz beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung ein Wohngebiet zu entwickeln. Ausgehend von der Darstellung des betroffenen Bereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll hier Baurecht für ca. 18 neue Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Der Standort für das geplante Wohngebiet liegt direkt gegenüber dem bereits vorhandenen Wohngebiet „Am Schlossberg“ auf der westlich gelegenen Seite des Schwarzen Weges. Beide Wohngebiete bilden aufgrund der unmittelbaren räumlich-funktionalen Zuordnung eine Einheit. Mit dem Wohngebiet „Am Kirchsteig“ kann die geplante städtebaulich geordnete Entwicklung für diesen Bereich von Pantelitz vervollständigt werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der neuen Wohngebiete wird es auch erforderlich, die soziale Infrastruktur für die Bewohner dieser Gebiete vorzuhalten. Diesbezüglich hat der Umzug des Kindergartens für die Gemeinde momentan besondere Dringlichkeit. Der bisherige alte Standort des Kindergartens musste aufgegeben werden, weil die Kosten für die dringend erforderlich Sanierung und Modernisierung des Gebäudes derart hoch ausgefallen wären (u. a. Asbestsanierung), dass sie nicht zu finanzieren gewesen wären. Für einen kompletten Neubau standen ebenfalls nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Auch aus diesem Grund nutzt der Betreiber des Kindergartens, der Verein „Pustebblume“, nun Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes auf dem Flurstück 62/1. Der neu gewählte

Standort am Schwarzen Weg bietet sich an, weil er in unmittelbarer Zuordnung zum Wohngebiet „Am Schlossberg“ und dem neu geplanten Wohngebiet „Am Kirchsteig“ liegt.

Das zugehörige Grundstück, auf dem sich der Kindergarten und die Elektrofirma Wenzel befinden, ist wie auch die anderen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht besteht hier derzeit nur für privilegierte Nutzungen gemäß § 35 BauGB. Die vorgesehene Wohnbebauung und der Kindergarten sind demnach aufgrund der derzeitigen Rechtslage an dieser Stelle nicht zulässig. Um die bauordnungsrechtlichen Grundlagen für den Kindergarten am Standort Schwarzer Weg und die Entwicklung des Wohngebietes „Am Kirchsteig“ zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Pantelitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt die betroffenen Grundstücke als Wohnbauflächen dar. Das der Gemeinde laut F-Plan zur Verfügung stehende Potential an Wohneinheiten für die gemeindliche Entwicklung ist derzeit bis auf 7 noch verbleibende Wohneinheiten ausgeschöpft. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, den Bebauungsplan Nr. 1 für die Wohnbebauung „Am Holländer“ in Zimkendorf aufzuheben. Dieser B-Plan war bisher zwar genehmigt, ist jedoch nie rechtswirksam geworden. Für eine weitere Wohnbauentwicklung in Zimkendorf sieht die Gemeinde derzeit keinen Bedarf. Daher wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 16.09.2003 der Beschluss über die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 gefasst. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen. Hierdurch stehen weitere 12 Wohneinheiten zur Verfügung, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 eine Entwicklung von ca. 18 Wohneinheiten angestrebt wird. Der Bebauungsplan ist (auch bereits ohne die im Verfahren befindliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Wohngebietes „Am Holländer“ im Zimkendorf) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Eine Bebauung ist somit nur für Vorhaben im Rahmen des § 35 BauGB möglich. Der geplante Kindergarten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenso wenig zulässig wie die geplanten neuen Wohnhäuser. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002

(GVOBl. M-V S. 531)

- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

3. Städtebauliche Konzeption

Ausgehend vom Schwarzen Weg ist eine L-förmig verlaufende Erschließungsstraße geplant. Auf den Flurstücken 60/1, 61/1 und 61/2 ist die Neuerrichtung von bis zu 5 Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Elektrobetrieb und der Kindergarten verbleiben an ihrem Standort. Nördlich des Schwarzen Weges soll der vorhandene Gebäudebestand der früheren Schmiede zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Lücke zwischen der alten Schmiede und den zwei vorhandenen Wohnhäusern wird durch bis zu zwei Wohnhäuser ergänzt.

Der vorhandene Containerbau im Norden des Plangebietes kann entweder erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt werden (wobei bis zu zwei neue WE entstehen könnten) oder durch ein bis zwei Einfamilienhäuser ersetzt werden. Die übrige Bebauung mit ca. 7 WE erstreckt sich entlang der neu geplanten Straße.

Der erforderlich werdende Ausgleich des im Rahmen der Planung entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffs soll auf Flächen östlich des Wohngebietes erfolgen. Die hierfür in Frage kommenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind für Ausgleichsmaßnahmen verfügbar.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Zulässig sind hier demnach: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes nicht in Einklang stehen. Eine explizite Festsetzung des Kindergartens im Sinne einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten erfolgt nicht, da Kindergärten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich zulässig sind.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,50 bei einer Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss. Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich teilweise am vorhandenen baulichen Bestand. Grundsätzlich erfolgt eine eher großzügige Ausweisung der Baugrenzen. Städtebauliche Gründe, die eine möglichst genaue Festsetzung der Lage der geplanten Bebauung erforderlich machen würden, sind an dieser Stelle nicht gegeben.

Südlich des Schwarzen Weges wird ein Baufenster ausgewiesen, das in 3 m Abstand zur nördlich verlaufenden Straße und in 3 m Abstand zur westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Lediglich im Bereich des Flurstückes 60/1, östlich des vorhandenen Elektrobetriebes, wird das Baufenster nach Süden verschwenkt. Der Grund hierfür liegt in der geplanten Errichtung eines Unterstellgebäudes für den Elektrobetrieb, für die ein positiver Bescheid auf eine Bauvoranfrage vorliegt. Die Baugrenze verläuft an dieser Stelle so, dass dieses Bauvorhaben bei Bedarf weiterhin realisierbar ist.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen aufgrund des dort vorhandenen Containergebäudes, das entweder erhalten oder ungenutzt werden soll, in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt. Auf den zwischen der Planstraße A und dem Schwarzen Weg liegenden Flächen befinden sich Gebäude, die genutzt werden bzw. wieder genutzt werden sollen. An diesem baulichen Bestand orientiert sich die Ausweisung der Baufenster in diesem Bereich.

Grundsätzlich wird durch die ausgewiesenen Baugrenzen die Notwendigkeit der Einhaltung der nach § 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Abstandflächen nicht berührt.

Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorgesehenen Wohnbebauung im westlich angrenzenden Wohngebiet „Am Schlossberg“. Somit wird eine maximale Länge der Baukörper von 50 m gewährleistet, zulässige Gebäudeformen sind Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser sind nicht zulässig, da sie nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherrn auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Die örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet beschränken sich auf einige wesentliche gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung, Einfriedungen und Werbeanlagen. So sind ausgehend von der umgebenden Bebauung für die Hauptgebäude nur Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Um zu verhindern, dass auf den Bauflächen überdimensionale Werbeanlagen entstehen, die innerhalb eines Wohngebietes als störend empfunden werden könnten, wird die Größe der Werbeanlagen auf maximal 1,0 m² begrenzt und ihr Standort auf die Stätte der Leistung beschränkt. Die Baugrundstücke sollen vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar bleiben. Daher wird die maximale Höhe der Einfriedungen

zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche mit 1 m festgesetzt.

Doppelhaushälften sollen in der Fassaden- und Dachgestaltung einen einheitlichen Eindruck vermitteln. Dies soll mit der Festsetzung 6(7), der zur Folge zusammengehörende Doppelhaushälften ansichtsgleich zu gestalten sind, gewährleistet werden.

5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. September 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang dieser Ergänzungssatzung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

5.1 Vorhaben

Dieser Grünordnungsplan wurde begleitend zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pantelitz gemäß §§ 13-16 LNatG M/V aufgestellt. Er beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der naturräumlichen Situation, die Abhandlung der Eingriffsregelung und regelt die Gestaltung der Freiräume. Das Planungsgebiet liegt im Süden des Straßendorfes und ehemaligen Gutes Pantelitz. Es sollen zusätzliche Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,3 auf den heutigen Nutzgartenflächen (stellenweise stillliegenden Flächen) und Frischweiden ausgewiesen werden.

5.2 Beschreibung von Natur und Landschaft und Prognose der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

5.2.1 Naturraum

Das Gebiet der Gemeinde Pantelitz gehört zur Landschaftszone "Nordöstliches Flachland", die durch ein ebenes bis flachwelliges Grundmoränenrelief charakterisiert wird. Innerhalb dieser Landschaftszone liegt die Region in der Großlandschaft "Nordöstliche Lehmplatten". Die lehmigen Mineralböden werden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten des Plangebietes grenzt ein schützenswerter Weiher. Umliegend befinden sich weitere Weiher, deren Entwässerung nach Norden verläuft. Nordwestlich grenzt das Wohngebiet "Am Schlossberg" und südlich eine Kleingartensiedlung. Eine Baumreihe (*Populus nigra*, *Betula pendula*, *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*) begrenzt das Plangebiet entlang des Schwarzer Weges. Die Pappeln besitzen einen Stammdurchmesser von 140 cm und die anderen Bäume einen Stammumfang von 50 cm. Sie wurden in einem Abstand variierend von 2-5 m gepflanzt. Nadelgehölze (*Larix*, *Pinus*, *Thuja*, *Abies*) dominieren im Plangebiet.

5.2.2 Biotoptypen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen nachfolgend aufgeführte Biotope vor:

Frischweide

Im Norden und Südwesten des Gebietes befinden sich Frischweiden, auf denen keine Düngung stattfindet. Stellenweise findet eine Beweidung durch den ortsansässigen Bauern statt. Sie wurden mit einem Kompensationsfaktor von 2 bewertet. Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

Rumex acetosa	Sauerampfer
Agropyron repens	Quecke
Calamagrostis epigeios	Landreitgras
Dactylis glomerata	Knautgras
Festuca rubra	Rotschwingel
Lolium perenne	Weidelgras
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Stellaria media	Vogelmiere
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee.

Nutzgarten

Nutzgärten bestimmen das Bild des Plangebietes. Besonders die Flurstücke 56/1, 56/2 und 58 sind hauptsächlich Nutzgärten mit Nadelgehölzen (*Abies nordmanniana*) und einzelnen alten Obstgehölzen. Die Nutzgärten verfügen über einen relativ hohen Rasenflächenanteil und Abstellflächen für Baustoffe und Geräte. Zusätzlich stehen Holzschuppen auf den Flächen. Daher werden diese Flächen mit einem Kompensationsfaktor von 0,7 bewertet.

Artenreicher Zierrasen

Artenreicher Zierrasen befindet sich auf dem Flurstück 62/1 und wird als Spielplatz des Vereins "Pustebume" genutzt. Hier wird kein Eingriff stattfinden. Eine zweite Fläche artenreicher Zierrasen ist ein Teilstück des Flurstücks 55. Der Kompensationsfaktor beträgt 1.

Wirtschaftsweg, teilversiegelt

Die teilversiegelte Flächen betragen 1.911,94 m². Sie befinden sich hauptsächlich auf dem Gelände des ortsansässigen Elektrobetriebes (Flurstück 62/2) und dienen des Weiteren als Hofauffahrt.

Wirtschaftsweg, versiegelt

Ein versiegelter Wirtschaftsweg mit einer Fläche von 262,24 m² befindet sich vor der Werkstatt auf Flurstück 62/1.

Brachfläche des Dorfgebietes

Die größte Brachfläche des Dorfgebietes umschließt das Plangebiet im Osten und Südosten. Sie wird teilweise beweidet und mit dem Kompensationsfaktor 1 bewertet. Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

Agropyron repens	Quecke
Agrostis tenuis	Straußgras
Crisium arvense	Ackerkratzdistel
Dipsacus silvester	Wilde Kade
Juncus effusus	Flutterbinse
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Urtica dioica	Brennnessel.

Eine weitere Brachfläche schließt sich dem naturfernen Gewässer an. Ein Aufwuchs von Birken gestaltet diese Fläche. Die Brachfläche wird durch die Planstraße A überbaut werden. Das Flurstück 60/15 ist eine Brachfläche, die als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird. Hier ist keine Nutzungsänderung, die zum Funktionsverlust führt, angedacht. Deshalb findet die Fläche keine Berücksichtigung in der Bilanzierung.

Parkplatz

Auf dem Betriebsgelände (Flurstück 62/2) des Plangebietes werden 219,22 m² als Parkplatz genutzt, der mit Betonpflaster gestaltet ist.

Straße

Eine Teerstraße führt durch das Gebiet. Entlang der Straße sind einzelne Laubbäume (*Quercus robur*, *Betula pendula*, *Aesculus hippocastanum*), Thujahecken und eine Weißdornhecke gepflanzt.

Naturfernes Standgewässer

Eine Fläche von ca. 495 m² wird als Ententeich genutzt. Das Wasserbecken hat ein Betonbett und wird daher mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bewertet.

Gewerbefläche

Ein Einzelbetrieb nutzt einen Teil des Flurstücks 55 als Lagerplatz und Containerstellplatz. Auf dieser Fläche findet keine Versiegelung statt und wird daher mit einem Kompensationsfaktor von 0,7 bewertet.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotop-typ M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
2.6.2	Baumreihe	3	2	§ 27
5.6.7	Naturfernes Standgewässer	-		
9.2.2	Frischweide	2	3	BWB
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1		BWB
13.8.3	Nutzgarten	-		
14.7.1	Straße	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	-		
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-		
Biotop-typ M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
14.7.8	Parkplatz	-		
14.8.2	Gewerbegebiet	-		
14.11.2	Brachfläche in Dorfgebieten	1		

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

5.2.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die weitläufige Ackerlandschaft im Osten, den Siedlungsbereich des Wohngebietes "Am Schlossberg" und dem Feuchtbiotop und Weiher geprägt. Da die Bebauung innerhalb eines schon erschlossenen und teilweise bebauten Gebietes erfolgt und nicht in die offene Landschaft hinausgezogen wird, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.2.5 Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige Lehme an. Durch die Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 5.055 m².

5.2.6 Oberflächenwasser

Die lehmigen Böden mit einem Wasserdurchlässigkeitswert von etwa 10⁻⁸ im Planungsgebiet erschweren das Versickern des Oberflächenwassers. Das Oberflächenwasser wird in bestehende Gewässer abgeleitet.

5.3 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Im Geltungsbereich der Satzung ist von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 45% auszugehen. Dieses entspricht einer Fläche von 5.055 m². Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen werden ca. 5.868 m² der vorhandenen Biotoptypen in ihrer Funktion verändert. Die vom Straßenbau (Planstraße A) betroffene Flächen werden als zukünftig vollständig versiegelte Verkehrsfläche bewertet. In diesem Rahmen muss eine Pappel (Stammumfang 140 cm) am Schwarzer Weg gefällt werden.

5.4 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

5.4.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Biotoptypen infolge des Eingriffes verloren gehen bzw. in ihrer Funktion verändert werden. Es wird eine Eingriffsbilanzierung nur auf den Flächen durchgeführt, die tatsächlich überbaut werden. Die vorhandene Bebauung wurde bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wert-stufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
5.6.7	Naturfernes Standgewässer	99,2	0	0,7 (0,2+0,5)	0,75	52,1
9.2.2	Frischweide	1.031,7	2	2,5 (2+0,5)	0,75	1.934,4
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	503,7	1	1,5 (1+0,5)	0,75	566,7
13.8.3	Nutzgarten	2.742,1	-0	1,2 (0,7+0,5)	0,75	2.467,9
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	110,8	0	1,1 (0,6+0,5)	0,75	91,4
14.8.2	Gewerbefläche	540,8	0	1,2 (0,7+0,5)	0,75	486,7
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	26,4	1	1,5 (1+0,5)	0,75	29,7
Gesamtfläche		5.054,7				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						5.628,9

Von einem Totalverlust sind ca. 5.055 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 5.629 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wert-stufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
5.6.7	Naturfernes Standgewässer	394,8	0	0,2	0,75	59,2
9.2.2	Frischweide	1.442,0	2	2	0,75	2.163,0
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	615,6	1	1	0,75	461,7
13.8.3	Nutzgarten	2.555,6	0	0,7	0,75	1.341,7
14.8.2	Gewerbefläche	660,9	0	0,7	0,75	347,0
14.11.2	Brachfläche für Dorfgebiete	199,4	1	1	0,75	149,6
Gesamtfläche		5.868,3				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						4.522,1

Von einem Funktionsverlust sind ca. 5.868 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 4.522 betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **10.151** Werteinheiten.

5.4.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor Beeinträchtigungsintensität	Flächenäquivalent für Kompensation
Anlegen einer naturnahen Streuobstwiese mit extensiver Nutzung	4.844,9	2	2	0,7	6.782,9
Anpflanzung von Gehölzen am Siedlungsrand	1.738,1	2	2	0,8	2.781,0
Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke (mit Baumanteil 30 %)	970,0	2	2	0,8	1.552,0
Summe Fläche	7.553,0				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					11.115,9

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **10.151** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **11.116** Einheiten gegenüber.

5.5 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt. Sie sind zum einen der Ausgleich für die geplanten Eingriffe, stellen zum anderen einen wichtigen Bestandteil des Biotopverbundes im Gemeindegebiet dar. Eine Kompensation der Eingriffe kann innerhalb des Baugebietes nicht erreicht werden. Als Ausgleichsflächen werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft angesetzt, die im Osten an das Plangebiet angrenzen.

Anlegen einer naturnahen Streuobstwiese mit extensiver Nutzung

Auf einer vorhandenen Frischweide (Flurstück 52), die im Osten am Planungsgebiet angrenzt, wird eine naturnahe Wiese (ca. 4.845m²) mit Obstbäumen entstehen. Es sind alte Obstbaumsorten zu verwenden. Die Obstbäume werden in freier Anordnung im Abstand von 8m gepflanzt. Die Fläche wird als extensiv zu pflegende Wiesenflächen angelegt. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Fläche wird einer freien Entwicklung überlassen.
- Es wird im Frühherbst eine Mahd vorgenommen. Diese ist nötig, um den Aufwuchs zusätzlicher Gehölze zu verhindern. Durch die späte Mahd wird die Vermehrung der Wiesenstauden begünstigt.
- Das Mähgut muss abgefahren werden.
- Eine Beweidung wird nicht stattfinden. Damit wird die Blütezeit der sich entwickelnden Wiesenstauden für die Insekten berücksichtigt.

Pflanzliste I - Alte Obstbaumsorten:

Malus domestica - Äpfel

Idared
Jakob Fischer
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Weisser Klarapfel

Pyrus communis - Birnen

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gute Luise
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux

Prunus avium - Süßkirsche

Büttners Rote Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpel

Prunus cerasus - Sauerkirschen

Heimanns Rubinweichsel
Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Prunus domestica - Pflaumen, Zwetschen

Bühler Frühzwetsche
Ersinger Frühzwetsche
Hauszwetsche
Königin Viktoria
The Czar

Anpflanzung eines Feldgehölzes

Als Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft wird auf dem Flurstück 54, im Anschluss der Streuobstwiese eine ca. 1.738 m² große Fläche mit Gehölzen und Bäumen (30%) bepflanzt. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Heister: 150-175, Sträucher: 80-100) zu verwenden. Ein 7 m breiter Brachesaum wird zum Gewässer hin angelegt. Die Flächen unter der zu pflanzenden Baumreihe (4 Acer platanoides) werden von einer Bepflanzung frei bleiben.

Pflanzliste II:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche

Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke am Siedlungsrand

Zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft wird am Rand des südöstlichen Plangebietes auf dem Flurstück 60/15 eine 5 m breite und 194 m lange Feldhecke angelegt. Es werden folgende heimische Gehölzarten als leichte Sträucher 80-100 einreihig und mit einem Pflanzabstand von 1 m gepflanzt.

Pflanzliste III:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Ergänzung der einreihigen Allee

Im Zuge der Baumaßnahmen muss eine Pappel (*Populus nigra*) gefällt werden. Dafür werden vier *Acer platanoides* (14/16) mit einem Abstand von 11 m als Ergänzung der vorhandenen einreihigen Allee am Kirchsteig gepflanzt. Es findet hier keine Unterpflanzung von Gehölzen und Sträuchern statt.

Textliche Festsetzungen

(1) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **1** (Flurstück 54), ist eine naturnahe Wiese als Streuobstwiese mit alten Obstbaumarten anzulegen. Dazu sind 25 Obstbäume als Hochstamm, 10-12, in freier Anordnung mit einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal im Jahr, im Frühherbst zu mähen. Eine Beweidung der Fläche ist unzulässig.

(2) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **2** (Flurstück 54) ist Feldgehölz mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind 30 % Bäume und 70 % Sträucher mit einer Pflanze pro m² der folgenden Arten zu pflanzen: Sträucher 80-100 cm: *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Alnus incana* (Grauerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rhamnus carthartica* (Kreuzdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Holunder); Heister 150-175 cm: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *Sorbus aucuparia* (Eber-

esche), *Quercus robur* (Stieleiche). Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen. Die Flächen unter der zu pflanzenden Baumreihe (4 *Acer platanoides*) sind von einer Bepflanzung freizuhalten.

(3) Auf dem Flurstück 60/15 ist auf den festgesetzten Flächen eine 3-reihige freiwachsende Hecke anzulegen. Die festgesetzte Hecke hat eine Breite von 5 m und eine Länge von 194 m. Sie wird mit einem Reihenabstand von 1,5 m und innerhalb der Reihe einen Pflanzabstand von 1 m gepflanzt. Es sind folgende heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100 cm) zu verwenden und auf Dauer zu erhalten: Sträucher 80-100 cm: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rhamnus carthartica* (Kreuzdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball). Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen. Zum Flurstück 60/15 hin ist ein Zaun zu errichten. Zur freien Landschaft hin ist ein dauerhafter Zaun nicht zulässig.

(4) Als Ausgleich für die zu fällende Pappel (*Populus nigra*) an der Planstraße A sind 4 *Acer platanoides* (Stammumfang 14/16 cm) mit einem Abstand von 11 m als Ergänzung der vorhandenen einreihigen Allee am Kirchsteig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Erschließung, technische Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Für die Erschließung des Wohngebietes ist der Neubau einer Straße geplant. Diese soll ausgehend vom Schwarzen Weg L-förmig durch das Gebiet geführt werden. Die Planstraße erschließt somit die Grundstücke im nördlichen Teil des Wohngebietes sowie die Doppelhaushälften auf den Flurstücken 56/1 und 58. Sie soll in einer Parzellenbreite von insgesamt 6 m mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m und einem überfahrbaren Seitenstreifen von 1,25 m als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Grundstücke in der südlichen Hälfte des Baugebietes sind über den Schwarzen Weg bereits heute für den Straßenverkehr erschlossen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr werden von den Anwohnern auf den privaten Grundstücken selbst geschaffen. Eine Ausweisung von Parkplätzen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes erfolgt nicht.

6.2 Wasser, Abwasser und Regenwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in Pantelitz vorhandene Netz und wird durch die REWA GmbH gewährleistet. Im Schwarzen Weg sind Leitungen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Bei geplanten Baumaßnahmen sind diese zu berücksichtigen. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird durch die REWA GmbH gewährleistet. „Die Planung der Erschließung des Gebietes mit Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen sind der REWA GmbH mit allen Berechnungen und der Einleitgenehmigung des Regenwassers zur Stellungnahme bzw. zur Genehmigung vorzulegen.“ (Stellungnahme der REWA GmbH als TöB vom 17.12.2003)

„Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, und Abwasseranlagen,

die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S 699), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (LUmwRLUG M-V) vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S 531) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.“ (Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur als TöB vom 30.12.2003)

Eine Versickerung des auf den privaten Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht oder nur in eingeschränktem Maße möglich. Das Regenwasser wird daher gesammelt und über einen entsprechenden Kanal in die Vorflut geleitet. Dabei soll das auf den Bauflächen südlich des Schwarzen Weges anfallende Regenwasser in den südöstlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) verlaufenden offenen Graben geleitet werden. Dieser Graben befindet sich derzeit nicht in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“. Es besteht grundsätzlich Vorflut zum Graben 25/16-3. Eine Übergabe des Grabens in den Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes soll erfolgen. Die Gemeinde wird hierzu einen entsprechenden Antrag auf Übernahme stellen. Bei einem Vororttermin zwischen der Unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband, der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde abgeklärt, inwieweit vor Übergabe des Grabens an den Wasser- und Bodenverband noch Instandhaltungs- oder Reinigungsmaßnahmen am Graben durchzuführen sind. Im Ergebnis des Termins wurde folgendes festgestellt: Der offene Abschnitt des Grabens ist zuvor zu beräumen und nachzuprofilieren. Es ist eine verrohrte Überfahrt DN 300 zu schaffen. Im Bereich des auf einer Länge von ca. 150 m bestehenden verrohrten Grabenabschnittes (DN 300) wäre die Rodung der Wildsträucher auf der Rohrtrasse zweckmäßig. Hierfür ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Im Weiteren ergeben für den verrohrten Abschnitt des Grabens sich zwei Varianten:

Variante I: Eine Übernahme des Grabenabschnittes durch den Wasser- und Bodenverband ist nur möglich, wenn durch Kamerabefahrung die Aussage getroffen werden kann, dass die Verrohrung intakt ist bzw. die notwendigen Reparaturen ausgeführt wurden. Bei Erhalt der Verrohrung ist eine Aufweitung des Grabens vor dem Rohreinlauf zweckmäßig.

Variante II: Bei Mängeln im Bereich der Grabenverrohrung empfiehlt der Wasser- und Bodenverband die Öffnung des Gewässers. Diese kann durch den Verband erfolgen. Es würde dann eine Kostenumlage auf die Gemeinde erfolgen. Es wird geprüft, ob im Rahmen der Flurneueordnung eine Förderung der Öffnung des Grabens möglich ist. Eine eventuelle Erneuerung der Verrohrung mit größerer Rohrdimensionierung wird aus Kostengründen ausgeschlossen.

Die Untere Wasserbehörde hat als vorübergehende Lösung der Schaffung eines abflusslosen Teiches zur Aufnahme des Regenwassers zugestimmt. Zielstellung bleibt mittelfristig die Ableitung des Regenwassers von den südlichen Grundstücksflächen in den Graben.

Das auf den Bauflächen im Norden des Plangebietes anfallende Regenwasser soll ebenfalls gesammelt und in den im Schwarzen Weg vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser entwässert über ein Regenrückhaltebecken in den verrohrten Graben 25/16-2.

Zur Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Brandschutzes ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für ein allgemeines Wohngebiet von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich erforderlich. Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von zwei Stunden und im Umkreis von

300 m zur Verfügung stehen.

6.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die e.dis im Anschluss an das in Pantelitz vorhandene Netz. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis. Diese liegen innerhalb des Schwarzen Weges. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Hierzu werden Flächen im öffentlichen Raum gemäß DIN 1998 beansprucht. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig ein Antrag bei dem Stromversorgungsunternehmen zu stellen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumpflanzungen frei zu halten. Daher sollten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich erst nach vorheriger Abstimmung mit der e.dis erfolgen. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestgrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, außerhalb der Bauflächen, verläuft eine elektrische Freileitung mit einer Nennspannung von 20 kV. „Die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen sind einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung von > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.“ (Stellungnahme der e.dis als TöB vom 27.11.2003)

Innerhalb des Schwarzen Weges befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlussleitungen der e-on hanse. Eine Überbauung der Gasleitungen mit Asphalt, Beton oder ähnlichen Materialien darf nicht erfolgen. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Ober-/unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen der HGW HanseGas GmbH dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Vor Baubeginn sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

6.4 Kommunikation

Pantelitz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Innerhalb des Schwarzen Weges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Baumaßnahme ist auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben aus dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ zwingend zu achten. Bei Umständen, welche die Umsetzung dieser Vorschrift unmöglich machen, ist ggf. auf geplante Baumstandorte zu verzichten. Eine Überbauung der Telekommunikationsanlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, ist nicht gestattet. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Zur Vermeidung von Beschädigungen der Telekommunikationslinien hat die bauausführende Firma die aktuellen Bestandspläne bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, EBN

29, Frau Koller, (03831) 240-423, Fax: 240-429 Barther Straße 72; 18437 Stralsund anzufordern. Die entsprechenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 29 (Planung), PF 2 29, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

6.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Ein Standort für ein Sammelsystem für Wertstoffe befindet sich am Viersdorfer Weg und innerhalb des gegenüber dem Plangebiet liegenden Wohngebietes „Am Schlossberg“.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 der 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.

7.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den 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.

7.3 Sonstiges

Zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet sind durch die Bewirtschaftung

angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auszuschließen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets:	3,35 ha
Davon	
Allgemeine Wohngebiete	1,82 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,23 ha
Ausgleichsflächen	0,66 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,59 ha
Private Grünfläche	0,05 ha

9. Kosten für die Gemeinde Pantelitz

Für die Gemeinde Pantelitz entstehen im Rahmen des Bebauungsplanes und seiner späteren Umsetzung keine weiteren Kosten. Das gesamte Vorhaben wird durch den Eigentümer der Grundstücke und Vorhabenträger finanziert. Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für eine Neubesiedelung vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich zum größten Teil bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nur im Zuge der Zuordnung der einzelnen Nutzer notwendig.

11. Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung

Aufstellungsbeschluss	16.09.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.11.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.11.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	
Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute Auslegung	28.01.2004
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

12. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht er-

reicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Pantelitz, den 31.08.2004

Wenzel, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:
OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734