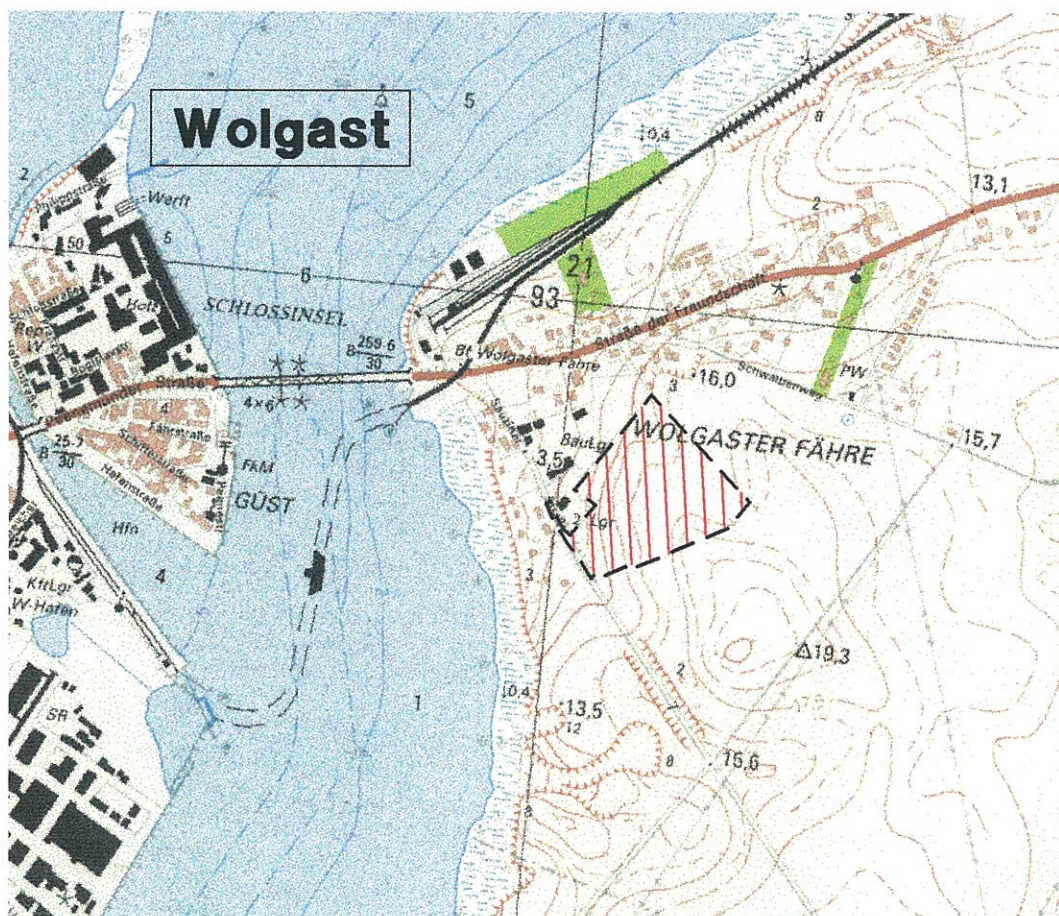


Begründung

Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom
27.08.1997 zum Bebauungsplan Nr. 16 für das
allgemeine Wohngebiet „An der Sauziner Straße“ der
Stadt Wolgast, Ortsteil Mahlzow



Inhaltsverzeichnis

1.0 PLANUNGSGRUNDLAGE

1.1 Rechtsgrundlage

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

1.3 Altlastenverdachtsflächen

2.0 BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG

3.0 PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Baugebiet

3.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

3.1.2.1 Grundflächenzahl

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

3.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

3.1.3 Bauweise

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

3.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

3.1.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

3.1.8 Flächen für Versorgung

3.1.9 Grünflächen

3.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1.1 Dachform, Dachneigung

3.2.1.2 Dacheindeckung

3.2.1.3 Außenantennen

3.2.2 Einfriedungen

3.2.3 Abfallsammelbehälter

3.3 Hinweise

3.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege

3.3.2 Belange des Immissionsschutzes

3.3.3 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

4.1.1 Fließender Verkehr

4.1.2 Ruhender Verkehr

4.1.3 Straßenbegleitgrün

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

4.2.2 Abwasserbeseitigung

4.2.3 Regenentwässerung

4.2.4 Elektroerschließung

4.2.5 Gasversorgung

4.2.6 Fernmeldetechnische Erschließung

4.2.7 Außenantennen

5.0 FLÄCHENBILANZ

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

7.1 Kompensationserfordernis

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

7.3 Ersatzmaßnahmen

7.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.5 Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen

**8.0 HINWEISE AUS DEN STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE**

1.0 PLANUNGSGRUNDLAGE

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 29.01.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 für das allgemeine Wohngebiet „An der Sauziner Straße“ aufzustellen.

Mit Schreiben vom 31.01.2001 erfolgte die Planungsanzeige beim Landkreis Ostvorpommern.

Grundlage des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.
- Die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990.
- Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 –Abfallwirtschaftssatzung (AwS)-.
- Immissionsschutz-Zuständigkeitverordnung (-ImSchZustV-) vom 10.10.1995 (GVOBL.M-V Nr. 19) zuletzt geändert am 22.04.1997 (GVOBL.M-V Nr. 6).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege –Bundesnaturschutz-gesetz (BnatSchG)- vom 12.03.1987 in der Fassung vom 12.03.1997 (BGBl.-I. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast. Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen die Katasterunterlagen (M 1:500) des Vermessungsbüros Scholwin, Hansestadt Greifswald.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Lage im Raum

| | |
|-------------|------------------------|
| Land: | Mecklenburg-Vorpommern |
| Landkreis: | Ostvorpommern |
| Stadt: | Wolgast |
| Gemarkung: | Wolgast-Fähre |
| Flur: | 1 |
| Flurstücke: | 88/23 bis 88/68 |

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mahlzow (Insel Usedom). Es wird im Norden durch vorhandene Bebauung, im Osten und Süden durch Ackerflächen und im Westen durch die Sauziner Straße begrenzt.

Das Planungsgebiet umfaßt die Flurstücke 88/23 bis 88/68 mit einer Größe von ca. 31 000 m² und ein Teilbereich des Flurstückes 88/22.

Die Plangebietsfläche wird derzeit nicht genutzt und liegt als Brachlandfläche. Gebäude befinden sich nicht auf der Fläche.

Lediglich im Bereich der Sauziner Straße befinden sich unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern.

Für die Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzrechtlicher Sicht wurde der Ist-Zustand der Flächen und Biotope des Jahres 2001 zugrunde gelegt. Danach wurde das Plangebiet bis 1995 landwirtschaftlich genutzt und dann stillgelegt. Auf den stillgelegten Flächen hat sich eine typische Ackerbrache mit einer dürftigen Gras- und Krautflora angesiedelt, die entsprechend Biotoptypenkatalog MV dem Biotoptyp 12.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger zuzuordnen ist. Das Gelände ist, mit Ausnahme der Straßenfläche der Sauziner Straße, unversiegelt.

Im Geltungsbereich des B - Planes befinden sich keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile und geschützten Biotope im Sinne des § 20 des Landesnaturschutzgesetzes M-V.

1.3 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.0 BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Beschluß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 am 20.01.2001 durch die Stadt Wolgast wurde die Voraussetzung geschaffen, ein Wohngebiet in attraktiver Lage zu planen.

Vorgesehen ist die Errichtung von 40 Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Übereinstimmung des B-Planes mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast festgestellt und die Bebauung befürwortet.

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung einen Eingriff in die Landschaft darstellt.

Der Forderung nach einer Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen wurde mit Ausarbeitung eines Grünflächenplanes entsprochen.

Im Ortskern der Stadt Wolgast stehen kaum unbebaute Flächen zur Verfügung. Es hat sich gezeigt, dass der Bedarf nach ruhigen und landschaftlich reizvollen Standorten besteht, wie die bereits erschlossenen Wohngebiete „Am Tannenkamp“, „Am Katharinenberg“ und „Peeneblick Am Katharinenberg“ zeigen.

Mit dem Bebauungsgebiet Nr. 16 „An der Sauziner Straße“ soll ein Wohngebiet geplant werden, welches sich auf der Insel Usedom, einem Touristenmagneten in Mecklenburg-Vorpommern befindet und wiederum auch zentral zum Stadtkern von Wolgast gelegen ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast weist für das Plangebiet Wohnnutzung aus.

Die Stadt Wolgast ist nach dem zentralörtlichen System des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft, das die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen, aperiodischen Bedarfs für einen Bereich mit ca. 40.000 Einwohnern sowie die dafür erforderliche Infrastruktur bereitzustellen hat.

Für Wolgast ist es wichtig, solche Bauflächen zu schaffen, um gegen weitere Abwanderungen, vor allem jüngeren Einwohnern, Alternativen zu bieten.

Das Wohngebiet soll sich an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Mahlzow unmittelbar anschließen.

Insbesondere die herrliche Aussicht auf die Peene und die Stadtansicht von Wolgast, bedingt durch das leicht hügelige Gelände, macht den Standort reizvoll.

3.0 PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN

Im Punkt 3 der Begründung werden die planrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die Hinweise aus dem Text (Teil B) erläutert und begründet.

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 – 15 BauNVO)

3.1.1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)

Gemäß Darstellung in der Nutzungsschablone wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen,

2. Zulässig sind:

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

3.1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 (6) BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Punkt 2 – 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

Dies betrifft:

2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Begründung zu Punkt 3.1.1:

Mit der Planaufstellung verfolgt die Stadt Wolgast das Ziel, dringenden Wohnbedarf decken zu helfen.

Die Unzulässigkeit bestimmter Ausnahmen wurde festgesetzt, da

- die geplanten baulichen Anlagen fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden sollen
- für die nicht zugelassenen Ausnahmen andere Flächen im Stadtgebiet angewiesen sind
- Nachbarschaftskonflikte ausgeschlossen werden sollen

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

3.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend Darstellung in der Nutzungsschablone mit maximal 0,4 festgesetzt.

Begründung zu Punkt 3.1.2.1:

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde die Obergrenze für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO angesetzt.

Die Festlegung resultiert aus den angedachten Parzellengrößen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

Für Einzelhäuser sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

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

Begründung zu Punkt 3.1.2.2

Die Festsetzung der Höchstgrenzen für die Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich in das Landschaftsbild einfügen und eine Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung gewährleisten.

3.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Darstellung in den Nutzungsschablonen durch die Festsetzung von Obergrenzen für Sockelhöhen (SH), Traufhöhen (TH) und Firshöhen (FH) bestimmt.

Die maximale Sockelhöhe von 0,40 m bezeichnet den Abstand zwischen der geplanten angrenzenden öffentlichen Fahrbahnhöhe –FBH– (Straßenachse) und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die Höchstgrenze der Traufhöhe wird mit 3,80 m festgesetzt.

Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Als maximale Firsthöhe der Einzelhäuser werden 11,00 m festgesetzt.

Als Firsthöhe werden die obersten Dachbegrenzungskante bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezeichnet.

Begründung zu Punkt 3.1.2.3:

Die Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen vorgenommen.

Die geplanten Straßen sollen die natürlichen Geländebewegungen mitverfolgen.

3.1.3 Bauweise (§9 (1) BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone werden nur Einzelhäuser zugelassen.

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

Begründung zu Punkt 3.1.3:

Die offene Bebauung wurde gewählt, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB. i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Begründung zu Punkt 3.1.4:

Die Festsetzung von Baugrenzen bildet eine der Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Als Ausnahmen dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden (§ 23 BauNVO):

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

3.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) BauGB)

Die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen ist gemäß Regelung in § 23 (5) BauNVO zulässig.

Zitat § 23 (5) BauNVO:

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

3.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.

Die Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

Begründung zu Punkt 3.1.6:

Das Sichtdreieck mit Sichtfeldern wurde dargestellt, um zu gewährleisten, dass die Verkehrssicherheit gegeben ist.

3.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden

- Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkflächen und
- Gehwege

dargestellt.

Begründung zu Punkt 3.1.7:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

Nähere Erläuterungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen werden in Punkt 4.1 – Verkehr gegeben.

3.1.8 Flächen für Versorgung (§ 9 (1) BauGB)

In der Planzeichnung dargestellt werden Flächen für die Errichtung einer Trafostation und eines Gasbehälters.

Begründung zu Punkt 3.1.8:

Schaffung planrechtlicher Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Flächen, auf denen der Allgemeinheit dienende Versorgungsanlagen errichtet werden können.

3.1.9 Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)

An der nördlichen Ecke des Planungsgebietes ist eine Fläche ausgewiesen, auf der ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppe 6 – 14 Jahre mit einem abwechslungsreichen Spiel- und Freizeitangebot einzuordnen ist. Dieser Platz ist ausreichend mit Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

Zwischen Sauziner Straße und der Planstraße 2 entsteht eine öffentliche Grünfläche, die keiner speziellen Nutzung zugeordnet werden kann. Sie ist Teil der notwendigen Abstandsflächen Verkehrsflächen-Wohngebiet und ist mit einer ca. 4,0 m breiten Schutz- und Randbepflanzung aus landschaftstypischen Gehölzen und Landschaftsrasen RSM 7.1 zu begrünen, und auf Dauer zu unterhalten.

Begründung Punkt 3.1.9:

Gemäß § 8 (3) LBauO M-V ist in neu zu errichtenden Wohngebieten die Ausweisung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

3.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB)

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt nachhaltig verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbau führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt. Das Mikroklima wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit (Versiegelungen) und die Zunahme der Luftverunreinigung (Heizung, PKW) negativ verändern. Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung wesentlich verändern.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

| befestigte Fläche | Vegetationsfläche | Gesamtfläche | Versiegelungsgrad |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 13.960 m ² | 17.040 m ² | 31.000 m ² | 45,0 % |

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Befestigte Flächen

| | |
|---|----------------------|
| bebaubare Flächen der Grundstücke (24.500 m ² x 0,4) | 9.800 m ² |
| befestigte Flächen der Verkehrsflächen | 3.700 m ² |
| Wege und Plätze der Versorgungsanlagen | 240 m ² |
| Wege und Plätze der öffentlichen Grünflächen | 220 m ² |

Vegetationsflächen

| | |
|---|-----------------------|
| nicht bebaubare Flächen der Grundstücke (24.500 m ² x 0,6) | 14.700 m ² |
| Straßenbegleitgrün der Verkehrsflächen | 1.100 m ² |
| Vegetationsflächen der Versorgungsanlagen | 700 m ² |
| Vegetationsflächen der privaten Grünflächen | 540 m ² |

In den Flächen sind 1.040 m² Verkehrsfläche der Sauziner Straße nicht enthalten.

Da im Bestand keine versiegelten Flächen vorhanden sind, werden nach Abschluß der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

13.960 m² Vegetationsfläche entzogen.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaues auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- Die Planstraße 1 ist mit 33 St. Baumhasel (*Corylus colurna*) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.
- Die Planstraße 2 ist mit 30 St. gefülltblühende Vogelkirschen (*Prunus avium*) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- Für die auf den Grundstücken mit Pflanzgebot festgesetzten Randpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden.
- Die festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Vorgegeben wird ein grober Gestaltungsrahmen der einerseits ungewünschte Gebäudegestaltungen ausschließen soll und andererseits dem Bauherren und Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Planung zubilligt.

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V)

3.2.1.1 Dachform, Dachneigung

Gemäß der Eintragung in der Nutzungsschablone werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von

mind. 20° und max. 50° festgesetzt.

Für Carports und Garagen sind eine Dachneigung von weniger als 20° zulässig.
Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

3.2.1.2 Dacheindeckung

Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind in einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel, Schindeln, Zinkblech und Gründächer zulässig.

3.2.1.3 Außenantennen

Je Wohnhaus wird maximal eine Außenantenne zugelassen.

3.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) LBauO M-V)

Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sind Hecken, Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Hecken sind die Arten der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

3.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.

3.3 Hinweise

3.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme vom 28.02.2001 zur Planungsanzeige hat der Landkreis Ostvorpommern, Abt. Denkmalpflege die Auflagen zur Übernahme folgender Festsetzungen in den Text (Teil B) erteilt:

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.3.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurde dieser Grundsatz berücksichtigt. Das Gebiet ist durch Acker sowie Wohnbebauung umgeben.

Zur Sauziner Straße wird ein Mindestabstand von 20 m eingehalten. Die Bundesstraße 111 verläuft in einer Entfernung von 300 m zum Plangebiet.

Die Ansiedlung von störendem Gewerbe ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorgesehen.

Es sind für die Wohngebäude an den Hausfassaden in Richtung Sauziner Straße und Raab-Karcher Baustoffhandels Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile von min. 35 dB (A) vorzusehen. Die Umsetzung obliegt dem Bauherrn bzw. dem Architekten.

3.3.3 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| Spitz-Ahorn | - | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Sand-Birke | - | Betula pendula |
| Hain-Buche | - | Carpinus betulus |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Winter-Linde | - | Tilia cordata |

Kleinkronige Bäume und Heister

| | | |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Rot-Dorn | - | Crataegus laevigata |
| Wildapfel | - | Malus communis |
| gefülltblühende Vogel-Kirsche | - | Prunus avium |
| Trauben-Kirsche | - | Prunus padus |
| Wildbirne | - | Pyrus communis |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | - | Sorbus intermedia |

Heister

Die gleichen Baumarten wie unter „Groß- und Kleinkronige Bäume“.

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

| | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Feld-Ahorn | - | Acer campestre |
| Roter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Wald-Hasel | - | Corylus avellana |
| Weiß-Dorn | - | Crataegus monogyna |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Trauben-Kirsche | - | Prunus padus |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Hunds-Rose | - | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| versch. Weiden | - | Salix in Arten |
| Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

4.1.1 Fließender Verkehr

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes soll durch den Bau einer Wohnstraße erfolgen, die im Bereich der südwestlichen Begrenzung des Gebietes an die Sauziner Straße anbindet.

Planstraße 1

- von der Sauziner Straße bis auf Höhe des geplanten Spielplatzes
- Ausbaubreite 5,50 m mit einseitig begleitendem Gehweg in 1,50 m Breite und beidseitig Straßenbegleitgrün.

Anmerkung:

In Verlängerung der Planstraße 1 bis zur Plangebietsgrenze wird eine Fläche von ca. 10 m x 32 m ausgewiesen, die für eine eventuelle Weiterführung der Planstraße 1 vorbehalten werden soll, da gemäß Flächennutzungsplanentwurf die Wohnbaufläche Nr. 11 bis an den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Schwalbenweg führt.

Planstraße 2

- Anschluß Planstraße 1 Bereich Gebietsausfahrt bis zum Anschluß Planstraße 1 Höhe Spielplatz.
- Ausbaubreite 5,25 m mit integriertem Gehweg und Straßenbegleitgrün.

Planstraße 3

- Privatstraße
- Stichstraße
- Ausbaubreite 4,00 m mit beidseitigem Bankettstreifen

Die Planstraßen 1 bis 3 werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich- vorgesehen.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplatzflächen

Die privaten Stellplatzflächen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.

Gemäß Text (Teil B) sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 23 (5) BauNVO und im zweiten Teil der LBauO M-V zulässig.

Öffentliche Stellplatzflächen

In der Planstraßen 1 werden 6 öffentliche Stellplatzflächen für Besucher ausgewiesen. Sie sollen als Längsstellflächen errichtet werden.

Die vorgegebene Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen entspricht den Richtlinien der EAE 85 und wird als ausreichend angesehen.

Bei größerem Bedarf an Besucherparkplätzen kann der öffentliche Parkplatz am Bahnhof Wolgast-Fähre genutzt werden, der sich in unmittelbarer Nähe zum B-Plangebiet befindet.

Das geplante Wohngebiet befindet sich in einer günstigen Lage zum Stadtzentrum und ist, wie der Parkplatz am Bahnhof Wolgast-Fähre, nahverkehrstechnisch durch die Usedomer Bäder Bahn (UBB) erschlossen.

Die Mindestabmessungen von Stellplätzen und Fahrgassen sind entsprechend EAE 85 und § 4 Landesordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarAO) einzuhalten.

4.1.3 Straßenbegleitgrün

Die Vegetationsflächen der Verkehrsanlagen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Die festgesetzten Straßenbäume sind mit mind. 2 Baumpfählen zu sichern und in Pflanzgruben 80x80x80 cm zu pflanzen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Im Rahmen der Sanierung der Sauziner Straße wurde in der Straße die Trinkwasserleitung erneuert und der Querschnitt vergrößert auf PE-HD 125.

Die Versorgung des Plangebietes ist abgesichert.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird über Sammelleitungen in den Trassen der Erschließungsstraßen gefaßt.

Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland- wurde als Vorarbeit für eine künftig abwasserseitige Erschließung von Wolgast Fischmarkt durch die Peene bis zum Fährbahnhof, eine Druckrohrleitung DN 125 im Dücker verlegt.

Im Rahmen der Sanierung der Sauziner Straße ist eine Schmutzwasserleitung neu verlegt und ein Anschluß des Plangebietes somit möglich.

4.2.3 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers soll vom Abwasser getrennt erfolgen.

Das Regenwasser der Parzellen soll auf den Grundstücken gesammelt und für die Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt werden bzw. auf dem Grundstück, wenn technisch möglich, versickert werden.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und das Überschußwasser von den Grundstücken ist in das geplante Regenwassernetz des Plangebietes einzuleiten und in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln.

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der Feuerwehr und den zuständigen Versorgungsunternehmen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bearbeitet.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist so vorzubereiten, das es für die Löschwasserversorgung nutzbar ist.

4.2.4 Elektroerschließung

Entsprechend der Stellungnahme der e.dis Energie Nord AG vom 20.04.2001 befindet sich lediglich unmittelbar an der Sauziner Straße Leitungsbestand.

Diese Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG ist durch Erweiterung der Mittelspannungsanlagen möglich. Dazu muß von Wolgast-Fähre bis zum geplanten Wohngebiet ein 20-kV – Kabelring verlegt und eine neue Transformatorenstation errichtet werden. Zur Versorgung der geplanten Bauten ist der Ausbau eines neuen Niederspannungsnetzes erforderlich. Dafür werden geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag des Erschließungsträgers/Anschlußnehmers zur Erschließung bzw. Versorgung des Bebauungsgebietes zu stellen.

Die Einordnung einer Fläche für die Trafo-Station ist in der Planzeichnung dargestellt.

4.2.5 Gasversorgung

Gemäß Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 17.04.2001 befinden sich im Plangebiet keine Gasanlagen der Gasversorgung Vorpommern.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig nur die Möglichkeit einer zentralen Gasversorgung mit Flüssiggas.

Diese Lösung ist vom Erschließungs- und Versorgungskonzept her einer üblichen zentralen Erdgasversorgung gleichwertig. Die Versorgung der Abnehmer erfolgt über in Straßen/Gehwegen verlegte Gasversorgungs- sowie Hausanschlußleitungen auf die jeweiligen Grundstücke. Sie endet mit der Hauptabsperreinrichtung im Gebäude des Kunden.

Für die Gasverrechnung wird jedem Kunden ein Gaszähler zu Einordnung in die Gasanlage im Gebäude von der Gasversorgung Vorpommern bereitgestellt.

Vom Grundsatz her sind somit die Bedingungen für den Kunden analog dem Erdgas.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer späteren regionalen Vernetzung mit dem Erdgassystem. Aus diesem Grund sollte bereits bei der Planung und Errichtung der zentralen Gasversorgung mit Flüssiggas der Anspruch an einen späteren Betrieb mit Erdgas erfüllt werden. Dies bezieht sich sowohl auf die Gasversorgungsanlagen als auch auf die Gasanlagen im Bereich der Abnehmer.

Für die zentrale Gastankanlage ist eine entsprechende dimensionierte Grundstückfläche vorzuhalten.

Die Fläche zur Einordnung der zentralen Gastankanlage ist in der Planzeichnung ausgewiesen.

4.2.6 Fernmeldenetztechnische Erschließung

Das Plangebiet ist unerschlossen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die erforderlichen Planungsabsprachen mit der Deutschen Telekom AG durchzuführen und der konkrete Bedarf anzumelden.

4.2.7 Außenantennen

Da eine Gemeinschaftsantennenanlage nicht vorhanden ist, wird der Anbringung von je einer Außenantenne pro Wohnhaus zugestimmt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

| | | |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| Planungsgebiet gesamt: | 31 000 m ² | 100,0 % |
| Grundstücksflächen: | 24 500 m ² | 79,0 % |
| öffentliche Verkehrsflächen: | 4 556 m ² | 14,7 % |
| private Verkehrsflächen: | 244 m ² | 0,8 % |
| öffentliche Grünflächen: | 760 m ² | 2,5 % |
| sonstige Flächen: | 940 m ² | 3,0 % |

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der ausgewiesenen Wohnbauflächen werden sich im Plangebiet voraussichtlich 180 bis 200 Einwohner ansiedeln.

Anfragen bei der Stadt Wolgast und dem Vorhabenträger haben gezeigt, dass die Ansiedlungswilligen vorrangig aus Wolgast und dem näheren Umfeld kommen.

Notwendige Einrichtungen der Infrastruktur sind in der Stadt Wolgast vorhanden.

Die Entfernung zu Verkaufseinrichtungen sowie schulischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen liegen bei einem bis zwei Kilometer.

Innerhalb des Plangebietes werden deshalb nur die allgemein zulässigen Einrichtungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften und der Versorgung des Gebietes dienende Läden vorgesehen. Da das Plangebiet bislang als Ackerfläche genutzt wurde, stellt die vorgesehene Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch geeignete Maßnahmen in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden muß. Um dies zu gewährleisten, wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

7.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von Dezember 1999.

Bei der Bewertung des Kompensationsbedarfes wurde davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben im Randbereich der Stadt Wolgast liegt und durch die Bebauung ein Funktionswechsel erfolgt. Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naturhaushalt und Kleinklima sind erheblich. Durch die vorgesehene Begrünung wird sich langfristig eine vielgestaltigere Biotopstruktur entwickeln.

7.1 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung

Auf dem Plangebiet entsteht durch die Beseitigung des Biotops Ackerbrache folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biotoptyp (Anlage 9) | Flächenverbrauch | Wertstufe | Kompens. erfordern. | Flächenäquivalent |
|--|------------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 12.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger | 13.960 | 1,0 | 1,5 | 20.940 |
| Fläche gesamt | | | | 20.940 |

Die Größe des Totalverlustes ergibt sich aus den Planungsabsichten (befestigte Fläche).

Das Kompensationserfordernis des Biotops Ackerbrache (Wertstufe 1) wurde entsprechend seiner ökologischen Wertigkeit ohne Zu- und Abschläge aus der

Wertstufe genommen. Zu diesem ermittelten Kompensationserfordernis wurde der Zuschlag für Vollversiegelung (1,0 + 0,5) hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biototyp (Anlage 9) | Flächenverbrauch | Wertstufe | Kompens. erfordern. | Flächenäquivalent |
|---------------------|------------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 12.1.2 Lehmacker | 17.040 | 1,0 | 0,6 | 10.224 |
| Fläche gesamt | | | | 10.224 |

Die Größe des Funktionsverlustes ergibt sich aus den Planungsabsichten (Vegetationsflächen).

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion des Biotops Lehmacker (Wertstufe 1). Es wurde im vorliegenden Fall um 40% gemindert, da es sich um eine intensiv betriebene landwirtschaftliche Nutzfläche mit voraussichtlich hohem Nähr- und Schadstoffeintrag handelt.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

| | |
|---|-----------------------|
| Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung | 20.940 m ² |
| Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust | 10.224 m ² |
| <hr/> | |
| Gesamtsumme | 31.164 m ² |

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Am Standort ist entsprechend den Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich)

| Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11) | Fläche | Wertstufe | Komp.-wertz. | Wirk.-faktor | Flächenäquivalent |
|---|--------|-----------|--------------|--------------|-------------------|
| I.2 parkartige Grünflächen | 15.180 | 2 | 2,0 | 0,8 | 24.288 |
| I.4. Feldgehölze m. >30 % Baumgehölzen | 1.860 | 2 | 2,0 | 1,0 | 3.720 |
| Fläche gesamt | 17.040 | | | | 28.008 |
| I.5 Neuanlage von Alleen (63x25m ²) | 1.575 | 2 | 2,0 | 0,8 | 2.520 |
| Fläche gesamt | | | | | 30.528 |

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen am Standort ergibt sich aus den ermittelten Flächen der Planung. Laut Festsetzungen werden folgende Bäume gepflanzt:

33 St. Laubbäume an der Planstraße 1

30 St. Laubbäume an der Planstraße 2

Die Kompensationswertzahlen der parkartigen Grünflächen und der Neuanlage von Allen wurden ohne Zu- und Abschläge aus der Wertstufe (2) übernommen und nach Anlage 10, Tabelle 6, in die Wirkzone 1a (Flächen innerhalb des Planbereiches) mit einem Intensitätsgrad von 80% eingeordnet.

Die Feldgehölze wurden nicht in die Wirkzone 1a eingeordnet, da sie als Rand- und Schutzpflanzung eine wichtige Funktion bei der Eingrünung des Plangebietes in die Landschaft übernehmen.

7.3 Ersatzmaßnahmen

Bei der Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfs mit den Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von:

$$31.164 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} - 30.528 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} = \mathbf{636 \text{ m}^2}$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

Um den vollständigen Ausgleich zu erreichen, sind entsprechend Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Punkt I/4 (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldessäumen).

318 m² Rand-und Schutzpflanzung (636 m² : Wertstufe 2)

auf der Ostseite des Plangebietes außerhalb des Plangeltungsbereiches mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu pflanzen und 3 Jahre dauerhaft zu erhalten. Die dafür erforderlichen Grundstücksflächen sind vom

Vorhabenträger zu erwerben. Die Ersatzmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wolgast zu vereinbaren.

7.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstücksbesitzer. Die Kosten für das Verkehrsgrün und die Öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§127 BauGB). Die Kosten für die Ersatzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

7.5 Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen

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

8.0 HINWEISE AUS DEN STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde:

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens ist gemäß § 3 Nr. 4 der Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz – Zuständigkeitsverordnung ImSchZustV) vom 10.10.1995 (GVOBL. M-V Nr. 19 S. 538) zuletzt geändert am 22.04.1997 (GVOBL. M-V Nr. 6 S 194) das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Immissionsschutz.

Folgende Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt:

- Gasversorgung Vorpommern GmbH
Einhaltung eines Schutzbereiches bei Flüssiggastankanlagen von 3,00 m vom Rand des Öffnungsschachtes.

- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (Immissions-und Klimaschutz)

Es sind für die Wohngebäude an den Hausfassaden in Richtung Sauziner Str. und des Raab Karcher Baustoffhandels Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile von min. 35 dB(A) vorzusehen. Die Umsetzung obliegt dem Bauherren bzw. seinem Architekten.

- Polizeiinspektion Wolgast

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen,
- bei der Ausfahrt vom Bebauungsgebiet auf die Sauziner Straße (OVP 26) ausreichend Sicht vorhanden ist,
- die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast (Landkreis OVP für die OVP 26) vorliegt,
- die Straßen im Bebauungsgebiet so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtsregelung (z. B. Rechts vor Links) eindeutig erkennbar ist. Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises OVP ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird.

- Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und den Bauherren und Erschließungsträgern mitgeteilt.

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Die Hinweise aus den Baugrundgutachten müssen in der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

- Deutsche Telekom AG
 - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen,
 - Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

- Amt für Planung und Wirtschaftsförderung Landkreis Ostvorpommern

Die Lärmimmissionsprognose findet gemäß den Hinweisen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Berücksichtigung.

Die Sicherstellung von Löschwasser ist in der weiteren Erschließungsplanung zu untersuchen und zu konkretisieren.

- Gesundheitsamt Landkreis Ostvorpommern

Die Planung der Trinkwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Peenestrom Wasser GmbH als technischer Vertreter des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung –Festland- Wolgast.

Die Sicherung zum Schallschutz findet gemäß den Hinweisen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Berücksichtigung.

- Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Ostvorpommern

Die zum Einsatz kommenden Spielgeräte müssen ein TÜV-Zertifikat besitzen.

Die Errichtung der Stellplätze und Fahrgassen hat grundsätzlich nach der Garagenverordnung – GarVO des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu erfolgen.

- Hoch-und Tiefbauamt Landkreis Ostvorpommern

Die geplante Anbindung an die Kreisstraße OVP 26 ist mit dem Hoch-und Tiefbauamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen.

Die Anbindung ist entsprechend der derzeit gültigen technischen Regeln und Vorschriften im Straßenbau herzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße nicht auf die Kreisstraße abgeleitet wird.

Planungsunterlagen hierzu sind gesondert beim Hoch- und Tiefbauamt einzureichen.

- Umweltamt (Untere Wasserbehörde)

Gemäß § 38 LwaG ist für den Bau der Trinkwasserleitung, der Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Anlagengenehmigung beim StAUN Ueckermünde zu beantragen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes Regenwasser kann auf den Grundstücken versickern.

- Umweltamt (Untere Abfallbehörde)

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), ist einzuhalten.

Während der Bebauung auftretende Hinweise als Altlastverdachtsflächen sind der Unteren Abfallbehörde des Landkreises OVP sofort mitzuteilen.

Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

Wolgast, 25.07.2002



Der Bürgermeister

