

**Begründung zum
Bebauungsplan „Nr. 1/95 - Wohnen in Canow“
der Gemeinde Wustrow**

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



Canow, Februar 2006



Siegel

Zimmermann
Zimmermann
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2 Grundlagen der Planung	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Planungsgrundlagen	4
3 Räumlicher Geltungsbereich	4
4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
5 Beschaffenheit des Plangebietes	5
5.1 Ausgangssituation	5
6 Inhalt des Bebauungsplanes	6
6.1 Städtebauliches Konzept	6
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise	9
6.4 Grünkonzept	10
6.5 Verkehrskonzept	13
6.6 Örtliche Bauvorschriften	14
7 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung	15
8 Immissionsschutz	15
9 Ver- und Entsorgung	16
9.1 Wasser- und Abwasserversorgung	16
9.2 Elektro- und Fernmeldeversorgung	17
9.3 Vermessung	17
10 Denkmalschutz	17
10.1 Baudenkmale	17
10.2 Bodendenkmale	18
11 Flächenbilanz	19
Pflanzschema	20

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat auf ihrer Sitzung am beschlossen, für das Gebiet Canow „Wohnen in Canow“ einen 4. Entwurf des Bebauungsplans aufzustellen. Dabei soll der Geltungsbereich auf die Fläche zwischen den Straßen A und B sowie die Landesstraße L 251 begrenzt werden. Die Verringerung der Fläche entspricht der aktuellen Bedarfsentwicklung und den Umsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Da dieses Verfahren vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin anzuwenden (§ 244 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da der Schwellenwert einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (Anlage 1 UVPg) nicht erreicht wird, ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist nicht zu erstellen.

Aus dem Grünordnungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Festsetzungen übernommen. Auch durch die Änderung eines Teilbereiches in dem Sondergebiet Wochenendhäuser ändert sich nichts an den Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen. Die Berechnungen vom GOP Stand Juli 2001 behalten ihre Gültigkeit. Der Grad der Versiegelung bezüglich der Bauflächen wird unterschritten. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügig höhere Versiegelung bei den Verkehrsflächen. Auch ist die Anzahl der zur Fällung vorgesehenen Bäume gleich geblieben, so dass man hier von gleichen Voraussetzungen ausgehen kann.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches (4. Entwurf) im September 2005 ergibt sich keine grundlegend neue Situation. Die Grundzüge der Bilanzierung bleiben erhalten, eine Veränderung der Flächengrößen wurde in dem ergänzten Grünordnungsplan (Stand September 2005) berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur dem weiterhin vorhandenen Wohnbedarf entsprochen, sondern auch die Verbindung von Neubau- und bestandsaufwertenden Maßnahmen einschließlich einer baulichen Verdichtung mittels bauleitplanerischer Instrumente gewährleistet werden, um damit einer Zersiedlung der freien Landschaft entgegenzuwirken.

Weiterhin sollen die landschaftlichen und touristischen Potenziale Canows besser genutzt und der verstärkten Nachfrage nach kleineren Grundstücken für Wochenendhäuser gerecht werden. Die zu planende Baustruktur soll sich in die vorhandene Bebauung, zu der sowohl Einfamilien- als auch Wochenendhäuser gehören, städtebaulich einfügen und die typischen Dorf- und Landschaftsstrukturen bewahren und berücksichtigen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 veröffentlicht im BGBl. I. S. 58 am 22. Januar 1991

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVO Bl. M-V S. 205), seit dem 4. März 2004 geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 5), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302), in Kraft am 1. August 2004
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) BGBl I Nr. 22, S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004; (2005 BGBl. I S. 186)
- Nach § 244 BauGB (zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004, BGBl. I 1359) finden für dieses verbindliche Bauleitplanverfahren, da es zwischen dem 14. März 1999 und dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung [Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)]
- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (verfügt seit dem 20.11.2001)
- die Hauptsatzung der Gemeinde Wustrow vom

2.2 Planungsgrundlagen

- Lageplan des Vermessungsbüros Hoffmann & Partner mit digitalisierten Flurstücksgrenzen

Stand Topographie:	Februar 2000
Stand Kataster:	Februar 2000
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	GK 42/83
im Maßstab:	1 : 500

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,58 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Canow:

Flurstücke 24/2, 33/1, 33/2, 34/1, 34/4, 34/6, 34/7, 35 sowie
Teilflächen des Flurstücks 36.

Das Plangebiet befindet sich in etwa in Ortsmitte unmittelbar angrenzend an die Landesstraße 251.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Südosten durch die Landesstraße 251 (Canower Allee)
- im Südwesten durch die Flurstücke der Nachbarbebauung 19, 20, 21, 22, 23, 25, 32/2 und durch das brachliegende Flurstück 42/3
- im Norden durch den unbefestigten Strandweg, durch die derzeit ungenutzten brachliegenden Flurstücke 38, 42/2 und 42/3 sowie die bebauten Flurstücke 57/2 und 58/2.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht. Hinsichtlich der Teilfläche des Wochenendhausgebietes wurde parallel eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen derzeit unterschiedlich genutzt:

- bestehende Wohnbebauung in Teilbereichen mit Hof- und Gartennutzung
- bestehende Pension, Gasthaus einschließlich Parkflächen
- Teilflächen von Wegeflurstücken
- Nutzung als Erholungsbereich (Bungalows) in Teilabschnitten
- ehemaliger Spielplatz
- brachliegende Teilbereiche

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Diese Zone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen gewährleisten. Das bedeutet u. a., dass eine Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers - Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben - nicht gestattet ist. Weiterhin ist das Abwasser der Wohnhäuser vollständig und sicher aus der Zone III herauszuführen. Die Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch ist nur dann gestattet, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.

Die Flächen entlang der Landesstraße sind von Nordost nach Südwest leicht ansteigend und weisen Höhen von 62,20 m HN (Flurstück 51/4) bis 66,96 m HN (Bereich der Pension) auf. Vom Bereich der Pension bzw. Gaststätte in Richtung See ist das Gelände abfällig mit Höhen von 66,96 m HN bis 61,08 m HN.

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1 : 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Hochflächensand, z. T. in < 2 m Tiefe durch Geschiebemergel unterlagert) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstof-

fen nicht bzw. nur relativ geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach der genannten Karte überwiegend > 5 m. In Teilflächen mit geringer Geländehöhe und mit in geringer Tiefe einsetzendem Geschiebemergel kann das Grundwasser bzw. Stauwasser) auch schon in geringerer Tiefe einsetzen. Die großräumige Fließrichtung ist Südosten (zum Canower See).

Da für das Plangebiet keine geotechnischen Aussagen (Baugrundgutachten) vorliegen, sind für die Bereiche, in denen Hochbauten zu errichten sind, diese entsprechend zu erstellen.

Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen im 100-Meter-Gewässerschutzstreifen bauliche Anlagen weder neu errichtet noch wesentlich erweitert werden. Der dem Großen Labussee zugeordnete Schutzstreifen, der in den Geltungsbereich hineinragt, wird von jeglicher hochbaulichen Bebauung freigehalten, die Erschließungsstraße jedoch wird auch in diesem Bereich mit der erforderlichen Breite ausgebaut. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz, das Umweltamt eine Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des 100 m- Gewässerschutzstreifens zum Großen Labussee nach § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V für den Bau der Erschließungsstraßen A und B erteilt.

Für eine Bebauung innerhalb des 100-Meter-Gewässerschutzstreifens am Mühlengraben wurde durch das Umweltamt eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V erteilt. Dabei ist der im Plan eingezeichnete Mindestabstand von 60 m zum Gewässer einzuhalten (in diesem Bereich sind bereits zahlreiche Gebäude Wohnhäuser, Bootschuppen, Bungalows vorhanden).

Beide einzuhaltenden Abstände (sowohl der 100 m als auch der 60 m Abstand) wurden mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer intensiven Innenentwicklung im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Sicherung ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Wohnbauflächen

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen in Anpassung an die vorhandene Bebauung im Ort hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung und der verwendeten Materialien sowie ihrer Anpassung an die hier typischen landschaftlichen Gegebenheiten entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der zukünftigen Bewohner mit Einzelhäusern bebaut und somit städtebaulich räumlich entwickelt werden. Ländliche Klischees mit rustikalen und nostalgischen Elementen wirken fremd im ländlichen Raum und sollten somit nicht gefördert werden. Das alte Dorf war geprägt vom Gleichklang und der Harmonie seiner Häuser. Dieses sollte nicht durch ein Sammelsurium anonymer Stile bei Neubaugebieten gestört werden. Die historische Eigenart des ländlichen Raumes und das historische Gesicht der alten Ortslage sowie der dorftypische Charme und seine eigene Liebesswürdigkeit sollten nicht durch Fremdartigkeit verloren gehen.

Entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung sollen für das zu beplanende Gebiet die Nutzungsarten allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Sondergebiet Erholung Wochenendhäuser gemäß § 10 BauNVO zugrunde gelegt werden. Die geplante Bebauung mit den Nutzungsarten allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Erholung trägt dem Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung Rechnung und verhindert somit eine Verstädterung des Ortsbildes und der Nutzungsstrukturen.

Mit der städtebaulichen Lösung werden überschaubare dörfliche Räume mit einer gelockerten Aufreihung der Wohnhäuser entlang der Erschließungsstraßen entstehen, die über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden und viel Raum für Grün bieten. Die Attraktivität dieses Plangebietes besteht vor allem in dem Wohnen nahe der Landschaft. Der Standort jedes einzelnen Gebäudes ist so wählbar, dass für alle Bewohner der Blick in die Landschaft gegeben ist.

Durch die Festsetzung von Baulinien auf den Grundstücken, die unmittelbar an der Landesstraße konzipiert sind, entsteht eine klare überschaubarer Bebauung an dieser den Ort durchquerenden Hauptstraße. Zu Gewährleistung des Freihaltens der Sichtachse vom Terrassenbereich der Pension in Richtung des Großen Labussee wurden auf den Parzellen, die in dieser Sichtachse liegen, Baulinien festgesetzt.

Auf dem im nordwestlichen Plangebiet konzipierten Grünbereich können neben dem Kinderspiel- auch Sitzbereiche eingeordnet werden.

Das Konzept des Bebauungsplanes lässt den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit der Auswahl der Stellung des Wohnhauses in allen Bereichen. Dadurch wird trotz unabdingbar einzuhaltender Festsetzungen ein gewisser Frei- und Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Sondergebiet Erholung (Parzellen mit den Nummern 7, 8, 9, 10, 11, 11.1 bis 11.6)

Das ausgewiesene Sondergebiet für Wochenendhäuser orientiert sich an der vorhandenen Nutzung in diesem Bereich. Die Bebauung sollte sich in Material und Farbgebung der Umgebung anpassen und sich möglichst dezent an der umgebenden Landschaft und der Nutzung orientieren. Durch die relativ freie Wahl des Hausstandortes und des Haustyps entstehen abwechslungsreiche Räume. Weiterhin ist hier die Erholungsfunktion gesichert, da die meisten Grundstücke abseits der Durchgangsstraßen liegen. Die Hauptattraktivität des Standortes liegt jedoch an den kurzen Entfernungen zum Wasser, in die Landschaft, den Erholungs- und Freizeitangeboten.

Die Konzipierung der Parzellen im Bereich der vorhandenen Bungalows erfolgte so, dass diese auch weiterhin, bis zum Auslaufen der Pachtverträge, zu Erholungszwecken genutzt werden können. Damit ist den Nutzern der Bungalows einerseits eine gewisse Sicherheit geboten und andererseits das Konzept des Bebauungsplanes abgesichert. Weitere Absprachen bezüglich der Nutzung der Grundstücke nach der Beendigung der Pachtverträge sind durch das Amt mit den Bürgern zu treffen, um eine für beide Seiten zufrieden stellende Klärung zu erlangen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen wird nach der Art der geplanten baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Sondergebiet Wochenendhäuser gemäß § 10 BauNVO festgelegt. Die entsprechend vorgeschlagenen Parzellen, auf de-

nen Wohnhäuser zu errichten sind (ausgenommen sind die bestehenden Parzellen mit ihrer vorhandenen Bebauung), sind auf eben diese Nutzung abgestimmt und weisen Größen von ca. 480,00 m² bis 801,00 m² auf. Das allgemeine Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, wobei der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muss.

Auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen ist die Unterbringung von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen möglich.

Entsprechend der vorliegenden Planung aufgrund der konzipierten Grundstücksgrößen, hinsichtlich ihrer erforderlichen Betriebsfläche und unter Berücksichtigung der Eigenart des Baugebietes ist eine Einordnung von Gartenbaubetrieben nicht möglich. Diese werden somit (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO) ausgeschlossen. Zur Gewährleistung der Gebietstypik eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches im allgemeinen Wohngebiet (zusätzlicher Verkehr von LKW und anderen Dieselfahrzeugen wird vom Wohngebiet ferngehalten) und aufgrund des Flächenangebotes werden in diesem Gebiet Tankstellen ebenfalls (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung ist somit auch auf das zulässige mögliche Höchstmaß zu beschränken. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 und entspricht damit der umliegenden vorhandenen dörflichen Bebauung.

Die max. Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten werden. Die Mindesttraufhöhe von 2,50 m darf nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist hierbei die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. (Die Planung der Erschließungsstraßen hat sich dem vorhandenen natürlichen Terrain weitestgehend anzupassen (- 0,30 m sollten dabei nicht überschritten werden.) Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traute und/oder die Traufrinne befinden. Bezugspunkt hierbei ist die Mitte der Längsfront des zu errichtenden Hauptgebäudes. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass keine dorftypischen oder futuristischen äußeren Häuserformen entstehen und eine Höhenentwicklung der Baukörper gesteuert werden kann und die Gebäuden Höhen parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufen.

Die Grundstücke des Sondergebietes für Wochenendhäuser sind entsprechend ihrer Bebauung und temporären Nutzung von der Größe her kleiner als die angrenzenden Grundstücke für die Wohnhausbebauung. Die Größen bewegen sich zwischen 119 m² bis 314,6 m². Auf den ausgewiesenen Flächen sind bei Neuerrichtung Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig, vorhandene Gebäude besitzen Bestandsschutz. Dies entspricht der bereits vorhandenen Wochenendhausbebauung und passt sich in die umgebende Bebauung ein. Dieses Gebiet dient ausschließlich der Erholung. Es sind keine weiteren Nutzungen zulässig. Somit ist eine klare Abgrenzung zur dauerhaften Wohnnutzung gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO beträgt die maximal zulässige

Grundfläche der Wochenendhäuser 60 m². Die Versiegelung ist somit auch auf das zulässige mögliche Höchstmaß zu beschränken. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 und entspricht damit der umliegenden vorhandenen dörflichen Bebauung. Die max. Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkro-ne der Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten werden.

6.3 Bauweise

Wohnbauflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise - Bebauung mit Einzelhäusern - festgesetzt, wobei der beidseitige Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten ist. Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden und auch zur integrierten vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baulinien und Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im wesentlichen bestimmt.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder von der Straße zurückgesetzt anzuordnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Wohnhaus als Hauptgebäude in den Vordergrund rückt, ortsbildprägenden Charakter trägt und die Nebengebäude auch als solche in den Hintergrund rücken. Diese Nebenanlagen müssen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung und in ihrer Nutzung dem Wohnen zugeordnet sein.

Es soll eine bauliche Vielfalt und Flexibilität gefördert werden, d. h., es sind als Dachformen für die Hauptgebäude geneigte Dächer - Pult-, Sattel- Walm- bzw. Krüppelwalm-dächer - mit einer Neigung von 22° bis 50°, aber auch Flachdächer zulässig. Die Form der Dächer soll sich ebenfalls dem vorhandenen typischen Dorfstil anpassen.

Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden und auch zur integrierten vorhandenen Bebauung sind so, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im wesentlichen bestimmt bzw. wird durch die vorgeschriebenen Abstandsflächen gegliedert.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und von der Straße zurückgesetzt anzuordnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Hauptgebäude in den Vordergrund

rückt, ortsbildprägenden Charakter trägt und die Nebengebäude auch als solche in den Hintergrund rücken. Diese Nebenanlagen müssen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung und in ihrer Nutzung dem Wohnen zugeordnet sein. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die Form der Dächer soll sich ebenfalls dem vorhandenen typischen Dorfstil anpassen.

Der Nachbarschaftsschutz ist durch Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zu realisieren.

6.4 Grünkonzept

Entsprechend § 8 (1) BNatSchG und § 14 ff LNatG M-V stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen in Canow“ einen wesentlichen naturschutzrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind Grund und Boden die Grundlage; deren Überbauung bedeutet also eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (Erhaltungsmaßnahmen), zum Ausgleich vorhandener und geplanter Maßnahmen sowie zum Ersatz nicht ausgleichbarer Eingriffe zu entwickeln.

Erhaltungsgebot Bäume

Die vorhandenen Bäume inmitten der Planfläche und an den Wegerändern werden erhalten.

Erhaltungsgebot Grünflächen

Als Grünfläche erhalten bleibt die östliche Ecke des Plangebietes zwischen Straße A und Straße B. Genutzt werden soll sie als Spielplatz mit Baumgruppe.

Ausgleichsmaßnahme Straßenbaumpflanzung

In den Pflanzstreifen an den Straßen werden mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten. Die Bedeutung der Erschließungsstraßen wird hervorgehoben.

Entsprechend der Lage der Pflanzstreifen zu den Gebäuden und der Himmelsrichtung sind die Baumarten ausgewählt worden, an den Straßen A und B großkronige Bäume, die eine wesentliche Einbindung des Standortes in den Landschaftsraum gewährleisten.

Die Unterpflanzung dient u. a. der Sicherung des Wurzelraumes vor unnötiger Belastung. Sie erfolgt mit niedrig bleibenden Sträuchern, so dass es nicht zu Sichtbeeinträchtigungen kommt.

Ausgleichsmaßnahme Baumgruppe

Auf dem Spielplatz ist eine Baumgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche selber wird mit Sträuchern gestaltet werden, die Bodenfläche bleibt unversiegelt.

Ausgleichsmaßnahme Schutzpflanzung

Zwischen der vorhandenen Bebauung an der südöstlichen Straße (Canower Allee) und den neu entstehenden Gebäuden ist eine 3 m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen (siehe Schema). Der Streifen enthält Bäume und Sträucher, die Bäume sollen als Überhälter entwickelt werden, um einen größeren Strukturreichtum zu erzielen. Die Schutzpflanzung soll einen Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere darstellen, das Wohngebiet strukturieren und Schutz gewähren.

Erdbauliche Maßnahmen

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Mutterboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Im Plangebiet ist bei den Baumaßnahmen auf eine ausgeglichene Erdstoffbilanz zu achten. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden. Dieser muss wieder eingebaut werden, z. B. Böschungsbau.

Grünfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- An der Straße A sind einseitig Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreibock zu sichern:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn H 3xV DB 16-18 STU
------------------	--------------------------------
- An der Straße B sind einseitig Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreibock zu sichern:

Quercus petraea	Trauben-Eiche H 3xV DB 16-18 STU
-----------------	----------------------------------
- Auf dem Spielplatz ist eine Baumgruppe zu pflanzen und mit Dreibock zu sichern:

Fraxinus excelsior	Esche H 3xV DB 16-18 STU
--------------------	--------------------------
- Zwischen den Parzellen 1, 11.1 bis 11.6 und 2, 14, 15 ist parallel zur Canower Allee eine 3,00 m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzschema):

Eberesche	Sorbus aucuparia,
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
- Entlang der Straßen (Pflanzstreifen) sind folgende Sträucher zu pflanzen, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten (Strauchpflanzung) (3 Stck./m²):

Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Glanz-Rose	Rosa nitida
Rose 'Rotes Meer'	Rosa rugosa 'Rotes Meer'
- Alle Ausgleichsmaßnahmen sind auf die Erschließungskosten des Bebauungsplanes umzulegen.

Da die geplanten Bäume auf breiten Pflanzstreifen bzw. in Gartenflächen stehen, ist von einer ausreichenden Belüftung und Bewässerung der Baumscheiben auszugehen. Dieser Pflanzstreifen wird mit niedrigen Sträuchern bepflanzt.

Es sind Schutzpflanzungen von 3,00 m Breite aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen, die der Einbindung in die Landschaft dienen. Sie sollen neuen Lebensraum für Flora und Fauna sowie Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten. Sie sind als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB" umgrenzt.

Die Verwendung dreimal verpflanzter Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm im Siedlungsraum gewährleistet eine ausreichende Pflanzgröße zum Anwachsen und zur Strukturbildung im Plangebiet. Die Sicherung mit Dreibock dient dem Schutz der Bäume und deren Wurzelbildung.

Alle Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB

- Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten

Herangewachsene Bäume (mit einem Stammdurchmesser über 10 cm) haben eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie geben dem Raum, der durch die Baumaßnahmen verändert wird, eine grüne und gestaltende Struktur. Bäume sind Lebensraum zahlreicher Insekten und Vögel und haben eine wichtige Funktion für den Lufthaushalt.

Besondere Beachtung ist dem Erhalt der Bäume bei dem Straßenausbau zu widmen, evtl. sind zusätzliche Maßnahmen wie Pflanzinseln (z. B. im Bereich der Abzweigung Straße C von Straße B) notwendig.

Hinweise für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB

- Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Mutterboden (Oberboden) ist ein nur begrenzt vorhandenes Gut, dessen Erhalt für die Funktionen des Naturraumes wichtig ist (vergl. § 1 Gesetz zum Schutz des Bodens¹). Die obersten Bodenschichten sind auch Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Abgeschobener Oberboden soll in geordneten Deponien zwischengelagert und anschließend auf den Pflanzflächen des Plangebietes wiederverwendet werden.

- Die mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenrelief ist zu erhalten.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushaltes sowie dem Biotop- und Artenschutz. Beeinträchtigungen durch z. B. Verdichtungen können nur mit erheblichem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden, die Bodenfruchtbarkeit würde dauerhaft leiden. Um Veränderungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist das natürliche Bodenrelief weitgehend zu erhalten.

Auch durch die Änderung eines Teilbereiches in dem Sondergebiet Wochenendhäuser ändert sich nichts an den Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen. Die Berechnungen vom GOP Stand Juli 2001 behalten ihre Gültigkeit.

¹ Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG)

Der Grad der Versiegelung bezüglich der Bauflächen wird unterschritten. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügig höhere Versiegelung bei den Verkehrsflächen. Auch ist die Anzahl der zur Fällung vorgesehenen Bäume ist gleich geblieben, so dass man hier von gleichen Voraussetzungen ausgehen kann.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches (4. Entwurf) im September 2005 ergibt sich keine grundlegend neue Situation. Die Grundzüge der Bilanzierung bleiben erhalten, eine Veränderung der Flächengrößen wurde berücksichtigt.

6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Landesstraße 251. Abzweigend von dieser Straße sind über die Erschließungsstraßen A und B die Grundstücke zu erreichen. Die Straße C, die von der Straße B abzweigt, wurde nur als Anliegerweg - Stichstraße - zum Erreichen von elf Parzellen konzipiert.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung der Erschließungsstraßen des Wohngebietes an die L 251 wurden bei der Planung und Ausführung des Straßenbaus berücksichtigt. Somit ist auch eine problemlose Anbindung innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße gewährleistet.

Alle im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Durch entsprechende Maßnahmen - wie Beschilderung für Tempo 30 und durch die Ausbildung von Mischverkehrsflächen - wird gewährleistet, dass für die Anlieger ein ruhiges Wohnen möglich ist und zusätzliche Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

Ruhender Verkehr

Die Grundstückseigentümer haben Stellplätze für Kraftfahrzeuge einzurichten. An den Straßen A und B sind jeweils 2 öffentliche Parkplätze angeordnet. Diese Berechnung erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung, dass im öffentlichen Raum zu den privaten Stellplätzen weitere etwa 15 % Stellplätze geschaffen werden:

neu ausgewiesen werden 6 Wohngrundstücke und 11 Erholungsgrundstücke, die durchschnittlich 2 (Wohngrundstücke) bzw. 1 (Erholungsgrundstücke) Stellplätze benötigen. Zu dieser Gesamtzahl von 25 Stellplätzen werden 15 % = 3,75 (→ 4) öffentliche Stellplätze geschaffen.

Die Ausweisung dieser öffentlichen Stellplätze ist notwendig, um Besuchern, Lieferanten u. a. Plätze zum Abstellen ihrer Fahrzeuge anbieten zu können. Die schmal gehaltenen Erschließungsstraßen sollen frei gehalten, das Ausweichen auf die angrenzenden Grundstücke vermieden werden.

Fahrbahn, Gehbereiche und Parkflächen werden durch unterschiedliche Pflasterstrukturen markiert.

Die Erschließungsstraße A ist im Bereich der Anbindung an die Landesstraße/parallel zum Flurstück 33/2 (zur Pension) aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten und des angrenzenden Nachbargrundstückes nicht mit dem erforderlichen Regelprofil ausbaubar. Das bedeutet, dass der Gehweg erst hinter dem Grundstück der Pension beginnt. Eine entsprechende Beschilderung mit einem Hinweis auf die Fahrbahnein-

gung für ein- bzw. ausfahrende Fahrzeuge ist vorzusehen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M/V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen.

Es wurden Gestaltungsvorschriften zu

- Dächern
- Fassaden
- Einfriedungen und Grundstücksgestaltung erlassen.

Damit wurden übergreifende Gestaltungsprinzipien für die Gebäudeplanung und das Wohnumfeld in diesem Siedlungsbereich zur Gewährleistung des gewünschten Gebietscharakters in den Vordergrund gestellt. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll trotz großer Vielfalt von Bebauungsmöglichkeiten ein gewisser Rahmen eingehalten werden. Mit der städtebaulichen Zielstellung sollen Wohngebäude einschließlich Vorgärten dominieren und Nebenanlagen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung dem Wohnen zugeordnet sein. Grelle und ortsuntypische Farbtöne sollen vermieden werden.

Dächer:

Die Dächer der Hauptgebäude sind sowohl als Flachdächer, als auch geneigte Dächer zulässig. Bei den geneigten Dächern besteht die Möglichkeit der Auswahl zwischen Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Es sind Dachneigungen zwischen von 22° bis 50° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen bzw. anthrazitfarbenen bis grauen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Dachform und -deckung dem Ursprünglichen des umgebenden „Altdorfes“ anpassen und somit eine harmonische Übereinstimmung gewährleisten.

Fassaden

Als Außenwände der Hauptgebäude sind sowohl verputzte Flächen in den Farbtönen weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün als auch Vormauerklinker und auch Fachwerk zulässig. Holzhäuser und Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig. Mit dem o. g. Materialeinsatz ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum für die Häuserfassaden gegeben.

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Eine Ausnahme bildet die Abgrenzung von Sitzgruppen; hier kann die Höhe von 1,00 m überschritten werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind entsprechend dem dörflichen Charakter mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierdurch wird erreicht, dass das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird und die zu errichtenden Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung in Einklang und architektonischer Harmonie stehen.

7 Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Vorhandene Fundamente, die nicht mehr genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile und die ehemalige Klärgrube innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Werden im Rahmen von Bautätigkeiten altlastverdächtige Funde bekannt, ist die Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Private Container zur Entsorgung sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Der im Ort vorhandene Wertstoffcontainer ist von der Kapazität her ausreichend einschließlich der hinzukommenden Bewohner.

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAlG M-V.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Landesstraße 251, die zumindest während der Sommermonate stark frequentiert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die demzufolge zu erwartenden Geräuschimmissionen die gültigen Orientierungswerte lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet mit tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) weitestgehend überschreiten werden. Für Sondergebiete sieht die DIN 18005 Beiblatt 1 keine Richtwerte zur Geräuschimmission vor. Davon ausgehend waren für die Bebauungsplanung textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Plangebiet abzuleiten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Eine Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist nicht vorgesehen und auch nicht durchführbar. Die Errichtung einer wirksamen Lärmschutzwand entlang der Landesstraße wäre aufgrund des Flächenangebotes (der Abstand von der Straße zur bestehenden Bebauung ist zu gering) nicht ausführbar und würde enorme zusätzliche Kosten von zur Folge haben, die sowohl auf die Bewohner an dieser Straße als auch auf den Bebauungsplan umgelegt werden müssten. Es werden somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen mit erhöhten Anforderungen vorgesehen.

Passiver Lärmschutz

1. Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern überplanten Bauflächen entlang der L 251 sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 vorzusehen.
2. Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabelle 8 und 10 nachzuweisen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res} = 40 \text{ dB (A)}$ sind für die Planungen der Bauherren heranzuziehen.
3. Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden. In allen Fällen, in denen der Richtwert nachts von 45 dB(A) überschritten wird, sind für Schlaf- und Kinderzimmer zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die zuvor genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllen.

Des weiteren ist im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes die Seenfischerei „Obere Havel“ e.G. Betriebsteil Canow angesiedelt. Von diesem Betrieb können zeitweise Geruchsimmissionen beispielsweise durch den Räuchereibetrieb entstehen, die kaum zu verhindern sind und somit durch die zukünftigen Bewohner hinzunehmen sind.

9 Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet sind ausreichende Räume für Leitungstrassen im öffentlichen Raum zu schaffen. Die derzeit noch vorhandenen Leitungen, Kabel bzw. Anlagen sind in ihrem Bestand bis zur Inbetriebnahme der neuen Netze zu erhalten und zu schützen.

9.1 Wasser-und Abwasserversorgung

- Das Plangebiet ist wasserversorgungsseitig erschlossen. Da jedoch die vorhandene Wasserversorgungsleitung PE 110 derzeit zum Teil auf den geplanten Baugrundstücken verläuft, sind diese im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Bereich umzuverlegen. Zur Unterbringung der Leitungen sind für alle Straßen öffentliche Nebenanlagen vorzusehen, die einen Trassenraum nach DIN 1998 gewährleisten. Vorhandene Trinkwasserleitungen haben bis zur Inbetriebnahme des neuen Versorgungsnetzes Bestandsschutz.
- Für die Löschwasserversorgung ist das natürliche Wasserreservoir des Canowsees zu nutzen. Die bebaubaren Flächen liegen beide innerhalb des 300 m Bereiches des oben genannten Sees.
- Die schmutzwasserseitige Entsorgung der Ortslage Canow und somit auch des Plangebietes erfolgt über das Kanalsystem zum Klärwerk Wesenberg.
- Die Regenwasserableitung über Versickerung auf den privaten Grundstücken ist nicht gestattet, da das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegt. Das Regen- bzw. Oberflächenwasser ist vollbiologisch zu reinigen und sicher aus der Schutzzone herauszuleiten.
- Hinweis: über einige ausgewiesene Baugrundstücke verläuft eine Wasserversorgungsleitung PE 110. Diese ist im Zuge der notwendigen Erschließung der Baugrundstücke mit Wasser- und Schmutzwasser in die geplanten öffentlichen Wege

umzuverlegen. Vor der Maßnahme ist mit dem Wasserzweckverband Strelitz Kontakt aufzunehmen.

9.2 Elektro- und Fernmeldeversorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger e.on-e.dis Energie Nord AG Fürstenwalde/Spree. Zur Einschätzung der Aufwändungen für die benötigte Stromversorgung sind die entsprechenden Anträge der künftigen Bewohner an das Unternehmen zu stellen.
- Im Plangebiet befinden sich 0,4-kV-Kabel, 0,4-kV-Freileitungen und 20-kV-Kabel; es ist deshalb eine Einweisung durch das Unternehmen erforderlich.
- Bei der weiteren Planung sind folgende allgemeine Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand zu beachten: Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum der e.on-e.dis erforderlich. In den Gefahrenbereich von Freileitungen ($U_n > 1 \text{ kV}$: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist das Verlegen neuer Anlagen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telecom. Deshalb ist vor Baubeginn eine Aufgrabeanzeige vorzulegen, sowie eine Einweisung vor Ort bzw. eine Ortung der Anlagen zu veranlassen. Gleiches gilt auch für den Leitungsbestand der o.g. Stromversorgungsträger.

9.3 Vermessung

In dem Ausgrenzungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Höhenfestpunkte. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsgebiet von bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das gemäß Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz eingetragene Denkmal der Gasthof „Zur Schleuse“ Canower Allee 21 (im Plan als Pension und Cafe bezeichnet), welches als Zeitzeuge der Geschichte zu erhalten ist.