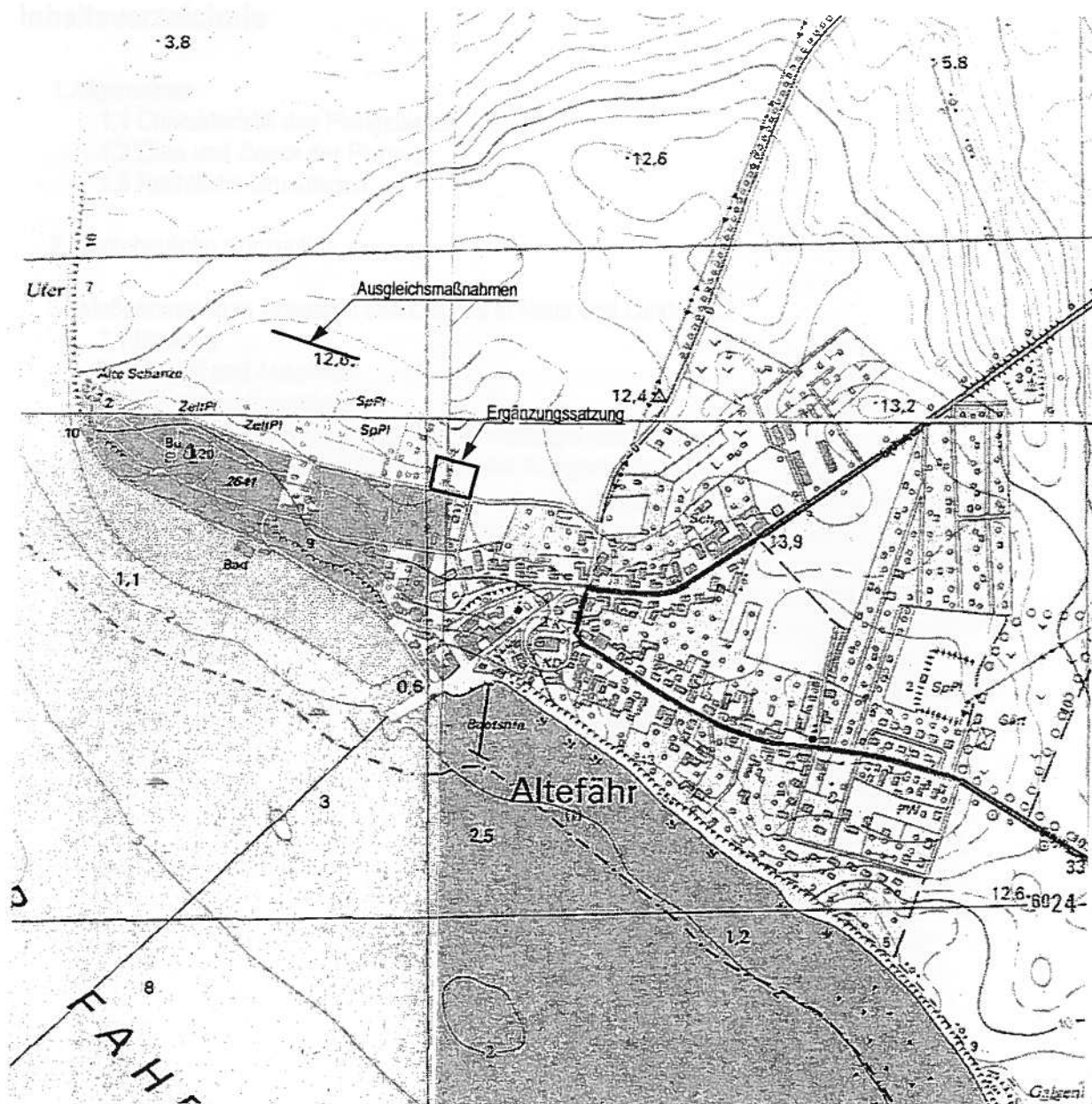




29.03.2004

Satzung der Gemeinde Altefähr über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils am Kurpark in Altefähr (Ergänzungssatzung „Am Kurpark“)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Charakteristik des Plangebietes
- 1.2 Ziele und Zweck der Planung
- 1.3 Rechtliche Grundlagen

2. Städtebauliche Konzeption

3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

- 3.1 Bestand
- 3.2 Eingriff und Ausgleich
- 3.3 Bilanz und Bewertung
- 3.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen
- 3.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

4. Technische Ver- und Entsorgung

- 4.1 Wasser und Abwasser
- 4.2 Energieversorgung
- 4.3 Kommunikation
- 4.4 Entsorgung

5. Hinweise

1. Allgemeines

1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altefähr. Es wird begrenzt durch Brachflächen (ehemaliges Ferienlager) im Norden, die Wiesenflächen im Osten, die Zufahrt zum Zeltplatz (Straße „Am Kurpark“) im Süden und die vorhandene Wohnbebauung nördlich dieser im Westen. Überplant werden Teile des Flurstücks 75/4 der Flur 1, Gemarkung Altefähr mit einer Gesamtfläche von 2.861 m².

Das Plangebiet war früher Standort eines Ferienlagers. Die Gebäude wurden in der Zwischenzeit abgebrochen und sind teilweise an den Fundamenten und Wegen noch erkennbar. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz und sind über die Straße „Am Kurpark“ voll erschlossen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind sie als Bauflächen ausgewiesen.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Da im Plangebiet der Grundwasserleiter im Wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt mehr als 10 Meter. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Sie werden jedoch durch die südlich und nördlich der Straße „Am Kurpark“ vorhandene Bebauung im Süden und Westen des Geltungsbereiches, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, geprägt. Mit der vorliegenden Satzung soll ein ca. 60 mal 46 Meter großer Teil des Flurstücks 75/4 der Flur 1, Gemarkung Altefähr in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen werden, so dass es künftig bebaut werden können.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Altefähr entwickelt.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RRÖP Vorpommern) vom 08.09.1998

- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998.

Die Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird in einem (städtebaulichen) Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der erforderlichen Flächen vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Ergänzungssatzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen künftig Baurecht zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich gem. § 34 nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Diese Prägung stellt sich südlich und westlich der Flächen als ein Wohngebiet mit eingeschossigen Häusern entsprechend dar. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude zulässig.

Im Gegensatz zur Art der baulichen Nutzung und der Bauweise lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung in einer großen Bandbreite. Bei Grundflächen von 82 bis 106 m², Grundstücksgrößen von 490 bis 576 m² ergibt sich eine GRZ von 0,14 bis 0,19 bei vier Nachbargebäuden und bei einem „Ausreißer“ mit einer Grundfläche von 85 m² auf 250 m² Grundstück eine GRZ von 0,34. Für die Ergänzungsflächen ist eine Teilung in drei Grundstücke vorgesehen, so dass dort ca. 950 m² große Grundstücke entstehen, die mit einer GRZ von 0,15 ausreichend bebaubar sind.

In der Satzung erfolgt daher gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB in Übereinstimmung mit den bisherigen Planungsabsichten und dem (nicht ausreichend) „prägenden“ Baubestand in der Umgebung weitere Festsetzungen: „Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Gebäude nur eingeschossig als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“ Damit sind hinreichende Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren (dann im Wesentlichen noch gestalterischen) Baumöglichkeiten einzuschränken.

Der bebaubare Bereich für die eingeschossigen Hauptgebäude beträgt 25 Meter in einem Abstand von 8,75 bis 9,75 Meter von der Straßenparzelle. Die Tiefe der bebaubaren Flächen dient nicht der Zulässigkeit einer zweizeiligen Bebauung, die sowie nicht aus der prägenden Bebauung der Umgebungsbebauung abgeleitet und deren Zulässigkeit damit nicht mit der Satzung nach § 34 BauGB begründet werden könnte. Dies wäre nur über einen verbindlichen Bauleitplan, der Erschließungselemente festsetzt oder Regelungen für „Hinterlieger“ trifft, umsetzbar. Die Tiefe der bebaubaren Grundstücksfläche begründet sich aus der vorhandenen recht großen Grundstückstiefe und der Orientierung zur Himmelsrichtung. Damit ist es möglich Gebäude mit einem ausreichenden Abstand von der Straße mit einem entsprechend großen

zum Süden orientierten Vorgarten zu errichten.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich ebenfalls keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

3. 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 die Satzung auf den Ergänzungsflächen vorbereitet werden.

3.1 Beschreibung von Natur und Landschaft und Prognose der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

3.1.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft Inner-Rügen und Strelasund, das im Nordöstlichen Flachland gelegen ist. Charakteristisch ist die ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft. Die Region wird mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

3.1.2 Biototypen

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kommt folgendes Biotop vor:

Brachfläche des Dorfes

Das ganze Planungsgebiet, Flurstück 75/4B (ca. 2.800 m²), wird durch eine Brachfläche bestimmt, die gelegentlich beweidet wurde. Auf der Fläche befinden sich noch vier Fundamente des ehemaligen Ferienlagers. Längs durch das Gebiet verläuft ein ca. 1,5 m breiter Weg aus Betonplatten. Die Fläche wird mit dem Kompensationsfaktor 1 bewertet.

Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

Agropyron repens	Quecke
Artctium lappa	Große Klette
Calamagrostis epigeios	Landreitgras
Dactylis glomerata	Knautgras
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Lolium perenne	Deutsche Weidelgras
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee
Tripleurospermum inodorum	Geruchlose Kamille
Urtica dioica	Brennnessel

Die folgende Tabelle zeigt den vorhandenen Biototyp im Plangebiet mit dessen Bewertung und Status.

Tabelle 1: Übersicht der Biototypen

Biototyp M - V	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biototypen BRD	Status in M - V ²
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

3.1.3 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Dorfrand. Im Süden und Westen grenzt Bebauung. Im Osten grenzt eine Pferdeweide und im Norden eine Ackerfläche an. Das Landschaftsbild wird durch den Windpark, der sich weiter nordöstlich erstreckt, gestört.

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.

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

3.1.5 Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige frische Lehme an. Durch die Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 840 m².

3.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Aus der Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass sich das Plangebiet als ehemaliges bebautes Gebiet und heutiger Brache am Dorfrand darstellt. Daher ist dieses Gebiet für wildlebende Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Aus kulturhistorischer Sicht kann keine Bedeutung festgestellt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung ist von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 22,5 % auszugehen. Dieses entspricht einer Fläche von 630 m². Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen werden ca. 2.170 m² der vorhandenen Biototypen in ihrer Funktion verändert.

3.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur eine Funktion 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. Hin-

weise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Bei der Berechnung der versiegelten Grundstücksfläche wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für die voll versiegelten Flächen (Straßen und Parkplätze) eingerechnet. Die mögliche Gesamtversiegelung der Bauflächen mit einer GRZ von 0,15 beträgt demzufolge 22,5 %.

3.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigten Biotoptypen

In der folgenden Tabelle wird die vorhandene Fläche, bei der es zum Eingriff kommt, erfasst, ihrer Wertstufe zugeordnet und das Flächenäquivalent für die Kompensation berechnet. Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Biotoptyp infolge des Eingriffes verloren geht bzw. in der Funktion verändert wird.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	630,0	1	1,5 (1+0,5)	0,75	708,75
Gesamtfläche		630,0				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						708,75

Von einem Totalverlust sind ca. 840 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 708,75 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
14.11.2	Brachfläche für Dorfgebiete	2.170,0	1	1	0,75	1.627,5
Gesamtfläche		2.170,0				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						1.627,5

Von einem Funktionsverlust sind ca. 2.170 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 1.627,5 betroffen.

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von 2.336,25 Werteinheiten.

3.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Tabelle 3: Flächenäquivalent der Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Biotoptyp		Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompen- sations- faktor	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent für Kom- pensation
Anpflanzung von Einzel- bäumen	K1	75	2	2	0,3	45
Anpflanzung einer frei- wachsenden Hecke	K2	540	2	2	0,4	432
Summe Fläche		615				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						477

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 2.336,25 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 477 Einheiten gegenüber.

Damit verbleibt ein Rest von 1.860 Einheiten, der außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss.

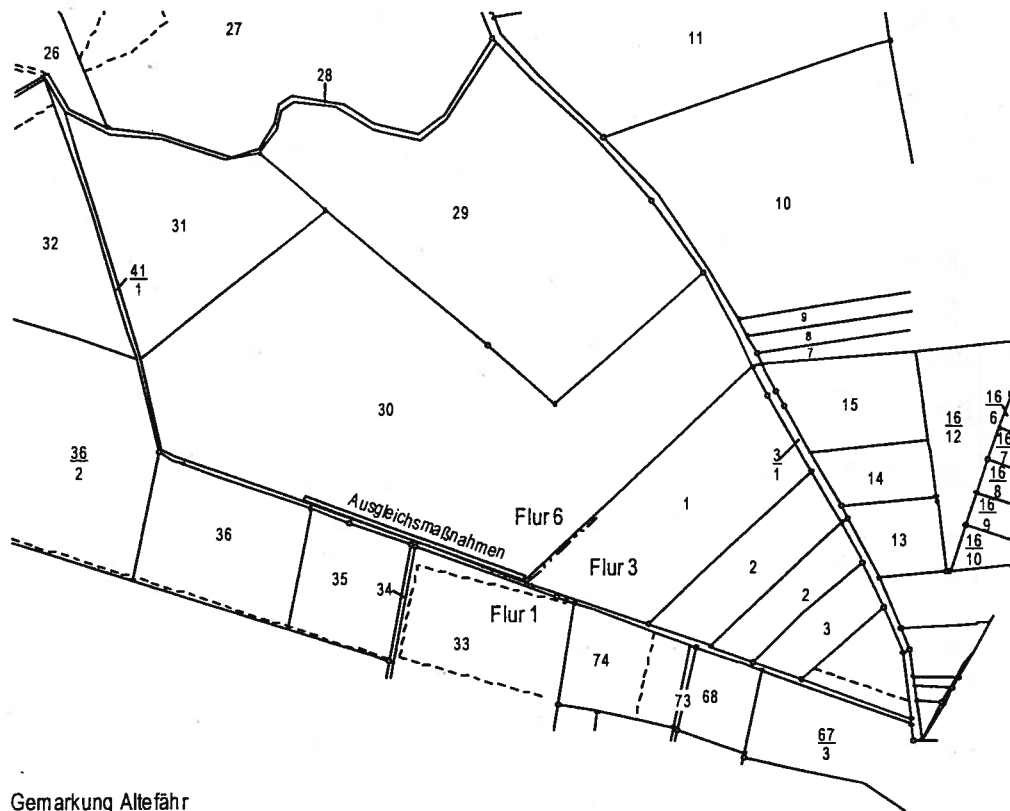
Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Biotoptyp		Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompen- sations- faktor	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent für Kom- pensation
Anpflanzen eines Feld- gehölzes dreireihig mit einem Anteil von > 30 % Baum und Wildobstge- hölzen	K3	1.162,5	2	2	0,8	1.860
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						1.860

Lage und Beschreibung der Kompensationsfläche

Die Kompensationsflächen für den Feldgehölzstreifen liegt nördlich der Ortslage Altfähr am Radweg am Übergang der zur baulichen Entwicklung vorgesehen Flächen zu den Flächen der Landwirtschaft. Sie umfasst Teile des Flurstückes 30 der Flur 6 der Gemarkung Altfähr. Entlang des Weges befinden nördlich Ackerflächen, die für die Maßnahme herangezogen werden. Mit dem auf dem Flurstück 30 und seiner östlichen Fortsetzung entlang des Radweges bereits vorhandener linearer Vegetation lässt sich somit ein Biotopverbund herstellen.

Flurkarte – Lage der Ausgleichsmaßnahmen o. M.



Die Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird in einem (städtebaulichen) Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der erforderlichen Flächen vor Satzungsbeschluss nachgewiesen. Die Maßnahme wird zwischen dem Eigentümer und dem Bewirtschafter, der Agrargesellschaft mbH Gustow, abgestimmt. Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) wird entsprechend seiner Bitte, vor Baubeginn der Ausgleichsmaßnahme unterrichtet und gem. LNatG M-V beteiligt.

3.5 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und der Funktionsverluste des im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptyps werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt. Sie sind zum einen der Ausgleich für die geplanten Eingriffe.

Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

- Aufwertung von Flächen für Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Anlage von Gehölzstrukturen
- Schaffung und Entwicklung eines schönen typischen Ortsbildes

– Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Rahmen der Planung entstehen drei Grundstücke. Auf jedem Grundstück wird ein Einzelbaum gepflanzt. Als Pflanzqualität werden 4 x verpflanzte Hochstämme, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm verwendet.

Acer platanoides
Betula pendula
Quercus robur
Tilia cordata

Spitzahorn
Sandbirke
Stieleiche
Winterlinde

– Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke

Als Abgrenzung des Plangebietes wird im Norden und Osten des Plangebietes eine ca. 540 m² große Fläche als freiwachsende Hecke angelegt. Es wird eine fünf Meter breite, dreireihige Hecke mit einem Reihenabstand von 1,5 Meter und innerhalb der Reihe einen Pflanzabstand von 1 m gepflanzt. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Folgende Gehölzarten werden als leichte Sträucher 80 - 120 cm gepflanzt.

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rhamnus carthartica
Viburnum opulus

Feldahorn
Hainbuche
Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuß
Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
Schlehe
Kreuzdorn
Schneeball

– Anpflanzen eines Feldgehölzes mit einem 30 % Anteil von Baum- und Wildobstgehölzen

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann innerhalb des Baugebietes nicht erreicht werden. Deshalb erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches die Anlage einer 194 Meter langen und sechs Meter breiten Feldgehölzhecke. Die vorhandenen Ackerflächen werden mit einer dreireihigen Feldhecke mit einem Anteil von mehr als 30 % Baum- und Wildobstgehölzen bepflanzt. Es werden folgende Gehölzarten gepflanzt:

Strauchgehölze

Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhüttchen
Schlehe
Salix caprea
Hunds-Rose
Holunder
Gem. Schneeball
Brombeere

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Prunus spinosa
Salweide
Rosa rugosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Rubus spec

Baumgehölze

Esche
Stieleiche
Spitzahorn
Wildapfel
Wildbirne

Fraxinus excelsior
Quercus robur
Acer platanoides
Malus sylvestris
Pyrus communis

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt entsprechend des folgenden Pflanzschemas.

Ros	Ros	Ros	Pru	Mal	Pru	Cra	Cra	Cra	Sam	Pyr	Sam
Pyr	Cor	Cor	Acer	Pru	Salc	Fra	Mal	Cra	Que	Euo	Euo
Rub	Rub	Cor	Pyr	Cor	Salc	Salc	Vib	Vib	Vib	Euo	Mal

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,50 m und innerhalb der Reihe 1,00 m. Die Strauchgehölze werden in einer Größe von 2/3 j. v. 60 - 100 gepflanzt. Die Baumgehölze werden als leichte Heister 125 - 150 gepflanzt. Die Gehölzpflanzung wird gegen Wildverbiss geschützt. Es erfolgt eine dreijährige Entwicklungspflege mit einer Anwuchsgarantie im zweiten Jahr und der damit verbundenen Bewässerung über zwei Jahre.

– Textliche Festsetzungen

(1) Im Rahmen des Eingriffs ist auf jedem Grundstück ein Einzelbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind 4 x verpflanzte Hochstämme, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden. *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Quercus robur* (Stieleiche) und *Tilia cordata* (Winterlinde).

(2) Als Abgrenzung des Plangebietes ist im Norden und Osten des Plangebietes eine ca. 540 m² große Fläche als freiwachsende Hecke K 2 anzulegen. Es ist eine fünf Meter breite, dreireihige Hecke mit einem Reihenabstand von 1,5 Metern und innerhalb der Reihe einen Pflanzabstand von einem Meter zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdom), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus carthartica* (Kreuzdom) und *Viburnum opulus* (Schneeball).

(3) Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück 30 der Flur 6 der Gemarkung Altfähr auf einer Länge von 194 Metern und einer Breite von sechs Metern eine dreireihige Feldhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,50 Meter und innerhalb der Reihe 1,00 Meter. Die Strauchgehölze werden in einer Größe von 2/3 j. v. 60 - 100 gepflanzt. Die Baumgehölze werden als leichte Heister 125 - 150 gepflanzt. Es sind folgende Gehölze entsprechend des folgenden Pflanzschemas zu pflanzen: (...) Strauchgehölze: Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdom (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salix caprea (Salweide), Hunds-Rose (*Rosa rugosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Brombeere (*Rubus spec.*), Baumgehölze: Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Wildbirne (*Pyrus communis*). Die Gehölzpflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicher zu stellen.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbandlung Rügen (ZWAR) gewährleistet. In der Erschließungsstraße wurde innerhalb der letzten drei Jahre die Trinkwasserleitung neu verlegt. Diese dient der Erschließung der vorhandenen Bebauung einschließlich Campingplatz. Daher kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die neue Leitung ausreichend dimensioniert ist, so dass für die Neubebauung, wie auch bereits bei den bestehenden Grundstücken, lediglich die Errichtung neuer Hausanschlüsse einschließlich Durchörterung der Straße erforderlich sind.

Im öffentlichen Bereich verläuft ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal. Zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserableitung sind die späteren Grundstücke mit einem Grundstücksanschlusskanal und Revisionsschacht zu versehen. Anfallendes häusliches Abwasser

wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet.

Die wasser- und abwassertechnische Erschließungsplanung ist dem ZWAR, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, zur Stellungnahme bzw. zur Erteilung der Anschlussgenehmigungen vorzulegen. Die Anschlusspunkte an das öffentliche Netz des Ortes Altfähr sind rechtzeitig mit diesem festzulegen und abzustimmen.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken selbst zu verwerten. Unter der Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Voraussetzungen kann das Niederschlagswasser bspw. verdunstet, der Brauchwassernutzung zugeführt oder versickert werden. Dabei bleibt es den jeweiligen Bauherren überlassen, ob die anfallenden Niederschläge vorher in Zisternen zur gewünschten weiteren Nutzung zurückgehalten werden oder zu einer Versickerungsmulde, einer geschlossenen unterirdischen Versickerungsanlage oder einem Teich, der zusätzlich der Verdunstung dient geführt werden.

Zur Satzung wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die unter bestimmten Voraussetzungen, die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers nachweist.

„Auf Grund der nur mäßigen Sickerfähigkeit der oberen Schichten kommen ausschließlich Versickerungsanlagen mit vergrößertem Speichervolumen in Betracht. Während im Bereich des Aufschlüsse (...) (mittlerer und östlicher Bereich der Satzung) eine Rohr-Rigolen-Versickerung möglich ist – u. a. mit unterirdischer Zuleitung von Niederschlagswasser aus Dachflächen – kommt wegen des erforderlichen Sickerraumes von $\geq 1,0$ m im Bereich der (...) (westlicher Bereich der Satzung) nur ein Mulden-Rigolen-Element in Frage – oberirdische Beschickung der Versickerungsmulde mittels Pflasterrinnen o. ä. notwendig.“ (ING. BÜRO B. HEPPNER, Zimkendorf, 23.03.2004)

Die Satzung erhält daher als entsprechende Festsetzung: „Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu verwerten oder zu versickern.“ Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Versickerung zu erbringen.

Nach grobem Überschlag wären bei der Annahme der ungünstigsten Bedingungen am Standort zur vollständigen Versickerung in der in der o. g. Form für ein Einfamilienhaus mindestens ein 45 Meter langes, 1 Meter breites und 1,5 Meter tiefes Grabensystem mit dahinter geschaltetem Sandfilter und offener Mulde erforderlich. Jedoch verbleiben dem zukünftigen Bauherrn die o. g. alternativen Maßnahmen, der Rückhaltung und Verdunstung, die individuell untereinander und mit einer Regenrückhaltung und einer geschlossenen Versickerung kombiniert werden können.

Anlagen und Gewässer, die in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen liegen, werden von der Maßnahme nicht berührt.

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis ENERGIE NORD AG gewährleistet. Vor den Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse ist es erforderlich, auch zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes, sich mit dem Regionalzentrum der e.dis (03838 81 62 81) in Verbindung zu setzen. Eine Umverlegung von Leitungen ist auf Grund deren Lage im öffentlichen Bereich nicht erforderlich. Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen

Leitungen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich und wird durch die EWE Rügen gesichert. Vor den Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse ist es erforderlich, auch zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes, sich der EWE (03838 80 09 90) in Verbindung zu setzen. Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen Leitungen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen

4.3 Kommunikation

Altfähr ist an das Netz der Telekom (T com) angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben. Vor den Tiefbauarbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden in die genaue Lage durch die T com (Bistower Weg 20, 18198 Kritzmow) einweisen lassen.

4.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Rügen.

4.5 Löschwasser

Ein Voll- oder Teilbezug von Löschwasser aus dem Netz des ZWAR ist nicht möglich.

5. Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung 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.

Altfähr, den 29.03.2004




Donig, 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.com

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