

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 4 „Rosenweg“  
der Gemeinde Poseritz**

Planurkunde

Datum: Mai 2002



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
  - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 6.1 Städtebauliches Konzept
  - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise
  - 6.4 Grünkonzept
  - 6.5 Verkehrskonzept
  - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
- 7 Abfallentsorgung**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
  - 9.2 Elektro- und Fernmeldeversorgung
  - 9.3 Gasversorgung
- 10 Denkmalschutz**
  - 10.1 Baudenkmale
  - 10.2 Bodendenkmale
- 11 Flächenbilanz**
- 12 Anlage Baugrunduntersuchung**
- 13 Anlage Lärmgutachten**

## 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung Poseritz hat auf ihrer Sitzung am 07. November 2000 beschlossen, für das Gebiet „Rosenweg“ in Poseritz einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bebauungsplanung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine Abrundung des Ortes in süd-östlicher Randlage zu gewährleisten. Die Planung schafft eine Wohnraumvorsorge für ca. 12 Standorte. Die zu planende Baustruktur soll sich in die vorhandene Bebauung städtebaulich einfügen und die typischen Dorf- und Landschaftsstrukturen bewahren und berücksichtigen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist in der Gemeinde eine Nachfrage an preiswerten mittleren Grundstücke zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der vorhandene Nachfrageüberhang bezüglich dieser speziellen Eigentumswohnform insbesondere von jungen Familien aus der Gemeinde und dem unmittelbaren Einzugsgebiet abgebaut werden. Es ist auch Pflicht der Gemeinde, den antragstellenden Bürgern Bauland innerhalb ihres Flächenpotentials nachzuweisen, um eine Abwanderung der Bürger aus dem ländlichen Raum zu verhindern und somit zur Stärkung der Gemeinden beizutragen.

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I. S. 58 am 22. Januar 1991
- die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- das Landesnaturchutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998
- die Hauptsatzung der Gemeinde Poseritz vom 30. Mai 1995

## 2.2 Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Vermessungsbüros Arno Mill, Mölln Meadow 5, altes Schulhaus, in 18528 Sehlen auf Rügen:

Amtlicher Lageplan im Maßstab:	1 : 500
Koordinatensystem:	GK 42/83
Höhenanschluss:	HN 76
Datum:	15.12.2000

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,86 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 2 der Gemarkung Poseritz:

Flurstück:	63 sowie
Teilflächen der Flurstücke:	40, 41, 51, 37/6, 37/8, 62/2, und 69.

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage, unmittelbar angrenzend an die Landesstraße 29.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gartenflächen vorhandener Wohnbebauung
- im Süden durch Gartenflächen vorhandener Wohnbebauung bzw. die Landesstraße 29
- im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Feldfluren
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzt Feldfluren - Niederungsfläche.

## 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Poseritz (rechtskräftig seit dem 16. Dezember 1998). Damit erfüllt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

## 5 Beschaffenheit des Plangebietes

### 5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich (Acker-, Wiesenfläche bzw. Gartenland) bzw. als Weg (unbefestigt, Spurplatten) genutzt.

Durch das Ingenieurbüro B. Heppner Neparmitz wurde zum Standort „Rosenweg“ eine Baugrunduntersuchung vorgenommen:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich einer Hochfläche der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel – Kaltzeit und der sich nach Osten anschließenden Niederung. Im Bereich der Hochfläche stehen überwiegend pleistozäne Bodenarten: Geschiebelehm und -mergel sowie Sande bis in Tiefen  $> 10$  m an. Im Niederungsbereich sind darüber noch holozäne Bildungen überwiegend Abschlammungen und organische Bodenarten – Mudde und Torf zu erwarten. Nach den Ergebnissen der geologischen Recherchen beträgt die Gesamtmächtigkeit dieser Bildungen  $< 5$  m.

Die Baugrundsichtung ist im Plangebiet unterschiedlich, es sind zwei Regionalgeologische Einheiten (RE) vorhanden, deren Grenzen in die Planzeichnung übertragen wurden:

RE I im Bereich der Regionalen Einheit I sind unterhalb des Mutterbodens i. a. durchgängig gewachsene mineralische Bodenarten vorhanden. Hierbei handelt es sich um Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel.

RE II im Bereich der Regionalen Einheit II sind unterhalb des Mutterbodens zunächst holozäne Bildungen: meist breiig bis weiche Abschlammungen und organische Bildungen – breiige Mudde und Torf – vorhanden.

Bei den geplanten Bebauungen ist der Mutterboden vollständig abzuschleifen und gesondert zu lagern. Die breiig bis weichen Abschlammungen, die sehr locker bis locker gelagerten organischen verunreinigten Sande sowie die organischen Bodenarten sind nur gering belastbar bzw. sehr gering belastbar – breiige Mudde, sowie Torf – und kommen nicht als Gründungsschicht für Fundamente in Frage. Die darunter anstehenden gewachsenen mineralischen Bodenarten (Geschiebelehm und -mergel, Sande und schwach toniger Schluff) sind normal bzw. mäßig belastbar (toniger Schluff).

Im Bereich der Regionalen Einheit RE I kommt für die geplante Wohnbebauung eine Flachgründung mittels Streifenfundamenten bzw. bewehrter Platte in Betracht. Es wird aufgrund der vorhandenen Baugrund- und Wasserverhältnisse empfohlen, auf eine Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten. Beim Bau von nichtunterkellerten Häusern ist überwiegend von normalen gründungstechnischen Aufwendungen auszugehen. Lediglich im Bereich der Parzelle 6 - BS 1 (siehe Baugrunduntersuchung) – sind zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen – Herunterführen der Fundamente bis zum gewachsenen mineralischen Baugrund bzw. ein Bodenaustausch – einzukalkulieren.

Im Bereich der Regionalen Einheit RE II werden bei einer Bebauung unterschiedlich hohe zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen notwendig. Im Bereich der Aufschlüsse BS 6 und BS 7 (Parzelle 3) ist von hohen gründungstechnischen Aufwendungen auszugehen, es kommt hier u. a. eine Tiefgründung mittels Pfählen in Betracht. Für die Bereiche der Aufschlüsse BS 2 und BS 8 (Parzellen 4, 5, 7 und 8) sind relativ geringe zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen ein-

zukalkulieren. Es ist ein Herunterführen der Fundamente bis zum gewachsenen mineralischen Baugrund (bis max. 1,6 m unter OF Gelände) beim Bau von nicht-unterkellerten Gebäude vorzusehen.

Im Rahmen der Hauptuntersuchung sind weitere objektbezogene Aufschlüsse erforderlich. Dies trifft besonders für die Bereiche der RE II sowie die Grenzabschnitte zur RE I zu.

Etwa mittig des Plangebietes ist der niedrigste Punkt vorhanden. Von dort ist das Gelände sowohl nach Nord als auch nach Süd leicht ansteigend. Das Gelände westlich des Weges weist Höhen von 10,7 m HN (mittig) bis 13,5 m HN (Nord) bzw. 14,8 m HN (Süd) auf; das Gelände östlich des Weges weist Höhen von 10,3 m HN (mittig) bis 11,39 m HN (Nord) bzw. 12,2 m HN (Süd) auf.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 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.

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.

Für das zu beplanende Gebiet wird die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugrunde gelegt. Die geplante Bebauung trägt in diesem Abschnitt der Ortslage dem dörflichen Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung Rechnung. Mit der städtebaulichen Lösung werden überschaubare dörfliche Räume mit einer gelockerten Aufreihung der Wohnhäuser entstehen.

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.

## 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 festgelegt. Die entsprechend vorgeschlagenen Parzellengrößen sind auf eben diese Nutzung abgestimmt und weisen Größen von ca. 526 m<sup>2</sup> bis 598 m<sup>2</sup> und Parzelle 7 mit 1054 m<sup>2</sup>. Die letztgenannte Größe ist aufgrund der Lage im Lärmpegelbereich III entstanden. Diese Parzelle ist zu Wohnzwecken nur im ausgewiesenen Baufenster bebaubar. auf. Das allgemeine Wohngebiet ist überwiegend dem Wohnen vorbehalten, wobei der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muss.

Zur Gewährleistung der Gebietstypik eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches im allgemeinen Wohngebiet (zusätzlicher Verkehr von LKW und anderen Dieselfahrzeugen wird vom Wohngebiet ferngehalten) werden Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

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 ebenfalls (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 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 Zahl der Vollgeschosse beträgt 1. Die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird mit 1 festgesetzt, um keine „verdeckten“ Doppelhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen zu lassen.

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 3,20 m darf nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist hierbei die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass keine dorfuntypischen oder futuristischen äußeren Häuserformen entstehen und eine Höhenentwicklung der Baukörper gesteuert werden kann. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur in der Flucht zum Wohnhaus oder von der Straße zurückgesetzt oder im hinteren Grundstücksteil 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.

### 6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (Bebauung mit Einzelhäusern) festgesetzt, wobei der beidseitige Mindestabstand der Hauptgebäude von 3,00 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten ist.

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. Die Stellung der Hauptgebäude innerhalb dieser Flächen ist durch die zukünftigen Bauherren selbst zu wählen.

Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Die bereits benannten Nebenanlagen sind nur in der Flucht zum Wohnhaus, zur Straße zurückgesetzt oder im hinteren Grundstücksteil anzuordnen. Damit wird das Wohnhaus als Dominanz hervorgehoben und charakterisiert somit den Straßenraum.

Die Form der Dächer soll sich ebenfalls dem vorhandenen typischen Dorfstil anpassen, d. h., es sind als Dachformen für die Hauptgebäude geneigte Dächer Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 32° bis 45° zulässig.

### 6.4 Grünkonzept

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ...

Boden und Wasser,

Luft und Klima sowie

Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume ...

nachhaltig gesichert sind (§ 1 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern LNatG M-V).

Notwendige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in diesem Bebauungsplan getroffen. Entsprechend § 15 LNatG M-V sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden getroffen. Alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, werden als Eingriff bezeichnet (§ 14 LNatG M-V). Mit der Gestaltung und dem Ausbau der Freiflächen lassen sich wichtige ökologische und soziale Forderungen erfüllen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,30 Metern gemessen in 1 m Höhe sind nach der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes zu schützen und zu erhalten. Wegen ihrer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild sind die

Linden (Tilia) ab der Landesstraße, eine Robinie (Robinia) am Rosenweg und zwei Bäume an der Wasseroberfläche besonders zu schützen.

Herangewachsene Bäume haben eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie geben dem Raum, der durch möglich Baumaßnahmen erheblich verändert wird, eine grüne und gestaltende Struktur. Bäume sind Lebensraum zahlreicher Insekten und Vögel und haben eine wichtige Funktion für den Lufthaushalt.

Zur Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden:

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

- Entlang dem Rosenweg sind folgende Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten:  
14 Acer platanoides 'Olmstedt'      Spitz-Ahorn H 3xv.D.B. 18-20 StU
- Auf der Grünfläche zwischen Rosenweg und L 29 sind Gehölze folgender Arten in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (1 Stck./m<sup>2</sup>):  

Eberesche	Sorbus aucuparia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus

Die Grünfläche ist als extensive Rasenfläche zu pflegen.

- Entlang dem Rosenweg sind folgende Sträucher, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:  

Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Glanz-Rose	Rosa nitida
Rose 'Rotes Meer'	Rosa rugosa 'Rotes Meer'

**Flächen zum Ausgleich in der Ortslage Venzvitz gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

- Der Teich in der Ortslage Venzvitz ist zu entmüllen und zu entschlammen. Das Flurstück Nr. 8 und 21 der Flur 1 der Gemarkung Venzvitz ist mit 1169 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche den Grundstücken des Bebauungsplanes zuzuordnen.

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

- Zum Schutz der Bäume und deren Wurzelbereich ist bei neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten entsprechend DIN 18920.

Die Bedeutung der Erschließungsstraße wird durch die einseitige Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum hervorgehoben.

Der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) ist ein standortgerechter, heimischer Baum, der als Dorf- und Hausbaum verwendet wird. Der Baum hat durch Blüte, Früchte und die herbstliche Laubfärbung nicht nur einen hohen Schmuckwert, er bietet auch Tieren Nahrung und Lebensraum.

Da die geplanten Bäume auf 2,00 m breiten Pflanzstreifen stehen, ist von einer ausreichenden Belüftung und Bewässerung der Baumscheiben auszugehen. Dieser Pflanzstreifen wird mit niedrigen Sträuchern bepflanzt.

Es ist eine Schutzpflanzungen von 5,00 m Breite aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen, die der Abschirmung der Landesstraße dient. 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 18 - 20 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.

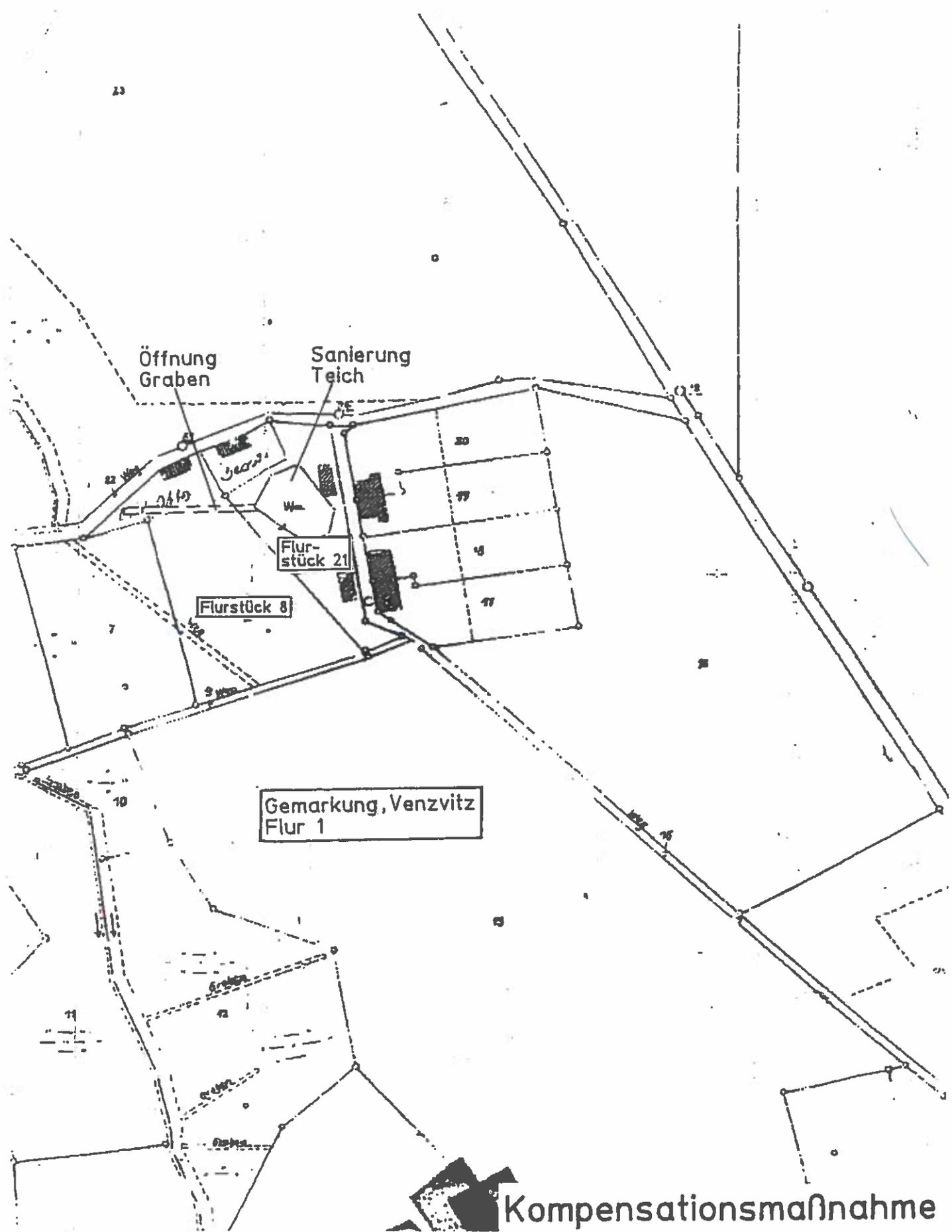
Alle Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Kosten der Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind auf die Erschließungskosten umzulegen, da die Eingriffe durch die Baumaßnahmen verursacht werden.

Der vorhandene Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der Teich in der Ortslage Venzvitz befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, er muss mit seinen Randbereichen saniert werden. Diese Fläche, für die ein naturschutzfachliches Konzept zu erstellen ist, wird mit einem Anteil von etwa 1.169 m<sup>2</sup> als Ausgleichsmaßnahme in dieses Bebauungsgebiet einbezogen.

Neben der Ausbaggerung abgelagerten Schlammes ist es notwendig, die Einleitung ungeklärter Abwässer zu verhindern. Dazu wird die bestehende Einleitung verrohrt und abgeführt. Bei Erhaltung des Gehölzbestandes und nachfolgender Sukzession sowie Ausbaggerns des Gewässers in eine frostfreie Tiefe (ca. 1,5 m) wird nach Durchführung der Maßnahmen eine sehr hohe Wertigkeit des Gewässers erreicht. Der anschließende Graben wird mit Böschung und Randstreifen (je 5 m) wiederhergestellt, die vorhandene Verrohrung wird bis an den Weg aufgehoben. Der Graben wird naturnah, mit wechselnden Böschungsprofilen gestaltet, am Rande wird eine Reihe Kopfweiden gepflanzt. Damit wird auch das angrenzende Grünland aufgewertet.



Kompensationsmaßnahme  
zum BP Nr.4 Rosenweg  
der Gemeinde Poseritz

## 6.5 Verkehrskonzept

### 6.5.1 Ruhender Verkehr

Bei der Ermittlung des Bedarfes für den ruhenden Verkehr wurden folgende Bedarfswerte zugrunde gelegt:

- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze
- Zusätzlich sind 15 % der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze vorzusehen

Planung von 12 Parzellen; maximale mögliche Errichtung von 11 Einfamilienhäuser:

11 EH x 2 Stellplätze	=	22 Stellplätze
22 Stellplätze x 15 %	=	4 Stellplätze

An der Erschließungsstraße sind auf der westlichen Seite 4 öffentliche Parkplätze zu konzipieren.

### 6.5.2 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar durch den Rosenweg, der südlich an die Landesstraße 29 anbindet. Der öffentliche Straßenraum wurde so groß dargestellt, dass die Achse des Rosenweges rechtwinklig auf die L 29 stoßen kann, um den Knoten nach der RAS-K-1 mit erforderlichen Sichtdreiecken ausbilden zu können. Die Durchsetzung der Sichtfreiheit in dem Sichtdreieck Richtung Garz erfolgt durch die Gemeinde und das Verwaltungsamt unabhängig von der Bebauungsplanung nach dem seit der Wende geltenden Recht. Durch die Ausbauart dieser Straße (3,00 m breite Fahrbahn, 1,75 m breiter befahrbarer Gehweg, Pflanzstreifen und Parkflächen) treffen viele Nutzungen aufeinander - Nutzungen, die sich nicht widersprechen, sondern sich miteinander vertragen. Fahrbahn und Gehbereiche werden durch unterschiedliche Pflasterstrukturen markiert. Alle Grundstücke schließen unmittelbar an den Rosenweg an.

Durch entsprechende Maßnahmen wie „Tempo 30“ oder durch die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche wird gewährleistet, dass für die Anlieger dieser Straße trotzdem ein ruhiges Wohnen möglich ist und zusätzliche Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Der Ausbau des Rosenweges ist rechtzeitig mit der Verkehrsbehörde des Landkreises und die Anbindung an die L 29 mit dem Straßenbauamt Stralsund abzustimmen und genehmigen zu lassen.

## 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

- Fassaden
- Dächern
- Einfriedungen und Vorgartengestaltung 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 eines Wohngebietes sollen Wohngebäude dominieren und Nebenanlagen in den Hintergrund rücken. Sie sollen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell untergeordnet sein. Grelle und untypische Farbtöne sollen vermieden werden.

### Fassaden

Als Außenwände der Hauptgebäude sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen (beispielsweise weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün) als auch Vormauerklinker und Fachwerk zulässig. Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig. Typisch für die Dörfer in der Region Rügen wie auch für Poseritz sind Ziegel- oder Fachwerkhäuser sowie auch Putzfassaden, oft in Verbindung mit Holzverkleidung. Mit dem o. g. Materialeinsatz ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum für die Häuserfassaden gegeben, wobei jedoch eine Anpassung an das ursprüngliche Aussehen der bestehenden umliegenden Gebäude gewährleistet werden sollte.

### Dächer:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (wobei zwischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gewählt werden kann) mit einer Neigung von 32° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen 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.

### Einfriedungen und Vorgartengestaltung

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 Stellplätze, 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

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.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der vorbeiführenden Landesstraße 29 war eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 erforderlich. Die Verkehrsbelegungen für die L 29 im Jahr 2010 wurden durch Hochrechnungen aus den Verkehrsbelegungszahlen der Verkehrsmengenkarte M-V in der derzeit aktuellen Fassung von 1995 ermittelt.

Zielstellung der schalltechnischen Untersuchung sollte es sein, auf der Grundlage eines detaillierten Berechnungsmodells unter Berücksichtigung der o. g. Geräuschquelle Aussagen über die prognostisch zu erwartende Lärmsituation innerhalb des B-Plan-Gebietes zu treffen, daraus schalltechnische Empfehlungen abzuleiten sowie Empfehlungen für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Plangebiet treffen zu können.

Zur Bewertung der Geräuschemissionen (Beurteilungspegel) wurden die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gültigen Orientierungswerte lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005 mit tags 55 dB (A) und nachts 40/45 dB (A) herangezogen.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass für Gebäude, die in einem Abstand von mehr als 42 m von der Fahrbahn errichtet werden, keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Für Gebäude, die weniger als 35 m von der Fahrbahn errichtet werden, werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.

Zur Bewältigung der Lärmbelastungen besteht die Möglichkeit der Anwendung von aktiven und auch passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Mit einer Lärmschutzwand von ca. 4,00 m Höhe könnte erfahrungsgemäß das gesamte Untersuchungsgebiet vor Richtwertüberschreitungen geschützt werden kann. Angaben zu dieser Lärmschutzwand bezüglich Verlauf, Höhe, Länge und Baukosten:

Bauwerkslänge:	ca. 100 m (Länge des Plangebietes und angemessene Erweiterung, um eine Wirkung zu erzielen)
Höhe:	4,00 m
Ansichtsfläche:	400 m <sup>2</sup>
Baukosten bei Zugrundelegung von 650,00DM/m <sup>2</sup> :	260.000,00 DM

Die Errichtung einer wirksamen Lärmschutzwand entlang des Plangebietes würde zusätzliche Kosten von ca. 260 TDM zur Folge haben, die auf die zukünftigen Bewohner umgelegt werden müssten (ca. 39,00 DM/m<sup>2</sup>). Diese zusätzlichen Kosten sind durch den B-Plan nicht abzufangen. Des Weiteren wäre die Wirkung einer Lärmschutzwand (Voraussetzung einer wirkungsvollen Wand ist eine Geschlossenheit dieser) aufgrund der Erschließung des Plangebietes (Zufahrt) nicht gegeben. Schlussfolgernd werden nur passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die dann das Plangebiet wirkungsvoll vor Lärmeinwirkungen schützen werden.

Die Bewältigung der auf das südliche Plangebiet (Parzelle 7) einwirkenden Lärmbelastungen wird in der vorliegenden Planung in Form der nachfolgend genannten passiven Maßnahmen gesichert.

### Passiver Lärmschutz

- Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf der Parzelle 7 sollen an den lärmabgewandten Fassaden untergebracht werden. Wo dies nicht möglich sein soll, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Für die Parzelle 7, wo der Lärmpegelbereich III erreicht wird, ist an den Hausfassaden für die schutzbedürftigen Räume in Richtung der Landesstraße 29 das resultierende Schalldämmmaß von 35 dB (A) sicherzustellen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Für das Bebauungsplangebiet ist die technische Erschließung größtenteils gesichert, d.h., im öffentlichen Raum (im Rosenweg) sind technischen Medien vorhanden, bis auf die Regen- und Schmutzwasserleitung, die nur teilweise vorhanden ist (etwa bis zur Hälfte des Plangebietes). Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Grundstücken ist nur für die vorhandene, umzuverlegende und teilweise zu erweiternde Regenwasserleitung erforderlich. Dieses Leitungsrecht nach § 83 LBauO M-V ist auf der geplanten Grenze zwischen Parzellen 8 und 9 sowie 2 und 3 für die neue Regenentwässerung vorgesehen. Die Regenwasserleitung von der ehemaligen Molkerei Stzg. ND 200 und dem ehemaligen Ärztehaus Stzg. ND 200 wurden vor dem B-Plangebiet zusammen- und als eine Leitung auf der geplanten Grenze zwischen Parzelle 8 und 9 sowie zwischen Parzelle 2 und 3 zum Vorflutgraben L 6/1 geführt.

### **9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Versorgung aus dem Wasserwerk Glutzwow. Die entsprechenden Leitungen sind in der Rosenstraße bereits vorhanden. Lediglich die Hausanschlüsse sind zu erstellen. Im Bereich der Leitungen ist der Straßenaufbau nicht mit bituminösen Schichten zu planen.

- Für die Löschwasserversorgung wurden die wasserreichen Dorfteiche mitgenutzt. Das Bebauungsplangebiet als größere Baulücke am Ortsrand reiht sich brandtechnisch in die Ortsversorgung ein.
- Die Ortslage Poseritz ist schmutzwasserseitig erschlossen, es existiert eine zentrale Kläranlage. Für die geplanten Parzellen wird eine Erweiterung des Schmutzwassernetzes erforderlich. Die teilweise vorhandene Abwasserleitung ist im öffentlichen Raum für die südlichen Grundstücke (Parzellen 5 und 7) zu erweitern.
- Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Im Bereich des Plangebietes wird keine Niederschlagswasserentsorgungsanlage durch den ZWAR betrieben.

Das Plangebiet ist durchgängig nicht als Untergrund für Versickerungsanlagen geeignet. Deshalb wird nach Abstimmung mit dem ZWAR und entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis das nicht verwertbare Oberflächenwasser und die anfallenden Mengen aus der Straßenentwässerung durch die neu zu errichtende Leitung in den L 61 geführt.

## **9.2 Elektro-und Fernmeldeversorgung**

- Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger e.dis Energie Nord AG. Zur Einschätzung der Aufwendungen für die benötigte Stromversorgung sind die entsprechenden Anträge der künftigen Bewohner rechtzeitig an das Unternehmen zu stellen.
- Die fernmelde- und elektrotechnische Versorgung des Planbereiches ist gesichert. Die entsprechenden Anlagen sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

## **9.3 Gasversorgung**

In der Ortslage Poseritz ist der Anschluss des geplanten Bebauungsgebietes an die Erdgasleitung möglich. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind in der Erschließungsstraße verlegt worden.

# **10 Denkmalschutz**

## **10.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

## 10.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. 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.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GV Bl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**11 Flächenbilanz**

<u>Gesamtfläche:</u>	<u>8.608 m<sup>2</sup></u>
Private Grünflächen:	370 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	1.491 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk):	33 m <sup>2</sup>
Parzellen gesamt:	6.714 m <sup>2</sup>

**Parzellen**

1	574 m <sup>2</sup>
2	598 m <sup>2</sup>
3	595 m <sup>2</sup>
4	595 m <sup>2</sup>
5	594 m <sup>2</sup>
6	0 m <sup>2</sup>
7	1.054 m <sup>2</sup>
8	526 m <sup>2</sup>
9	541 m <sup>2</sup>
10	547 m <sup>2</sup>
11	549 m <sup>2</sup>
12	541 m <sup>2</sup>
$\Sigma$	<b>6.714 m<sup>2</sup></b>