

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„WOHN- UND FERIENHAUSBEBAUUNG B- REIHE“

IM DORF KRUMMIN

GEMEINDE KRUMMIN

**LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

ERNEUTE SATZUNGSFASSUNG VON 08 - 2002

Wesentliche Planänderungen gegenüber der Satzungsfassung von 10-2001:

- *Sicherstellung der Befahrbarkeit des Ferienhausgebietes 1 für die Feuerwehr durch Planung einer Umfahrt und entsprechende Anpassung der Baugrenzen*
- *Präzisierung textlicher Festsetzungen wie Festlegung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude*
- *Vertiefung der Begründung insbesondere zu den geplanten Kapazitäten in den Wohn- und Ferienhausgebieten*

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	VORBEMERKUNGEN	4 - 9
1.1	Grundlagen der Planung	4
1.2	Begründung der Planaufstellung/ Übergeordnete Planungen	4 - 7
1.3	Beschreibung des Plangebietes	7 - 9
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9 - 21
2.1	Planrechtliche Festsetzungen	9 - 16
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	9 - 11
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11 - 12
2.1.2.1	Grundfläche/Grundflächenzahl	11
2.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11 - 12
2.1.3	Bauweise	12
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
2.1.5	Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	12 - 13
2.1.6	Nebenanlagen	13
2.1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13 - 14
2.1.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
2.1.9	Grünflächen	14 - 15
2.1.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15 - 16
2.1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16 - 18
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	17 - 18
2.2.1.1	Fassade	17
2.2.1.2	Dachform/Dachneigung	17
2.2.1.3	Dacheindeckung	18
2.2.1.4	Werbeanlagen	18
2.2.2	Einfriedungen	18
2.2.3	Hausmüllbehälter, Gas- und Heizölbehälter	18
2.2.4	Ordnungswidrigkeiten	18 - 19
2.3	Hinweise	19 - 21
2.3.1	Definition der Trauf- und Firsthöhe	19
2.3.2	Belange der Bodendenkmalpflege	19 - 20
2.3.3	Hinweise für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.3.4	Vorschlagliste zur Gehölzverwendung	20 - 21
2.3.5	Belange des Immissionsschutzes	21

	Seite
3.0 ERSCHLIESSUNG	21 - 25
3.1 Verkehr	21 - 22
3.2 Ver- und Entsorgung	23 - 25
4.0 FLÄCHENBILANZ	25
5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	26 - 31
5.1 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung der Verkehrsflächen	26 - 27
5.2 Ausgleichsmaßnahmen der Verkehrsflächen	27 - 28
5.3 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung im Reinen Wohngebiet	28 - 29
5.4 Ausgleichsmaßnahmen des Reinen Wohngebietes	29
5.5 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung im Ferienhausgebiet 1	30
5.6 Ausgleichsmaßnahmen des Ferienhausgebietes 1	30 - 31
5.7 Zusammenstellung der Kompensationsbilanz	31
5.8 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
5.9 Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31 - 32
7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM	32
8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	33 - 35
8.1 Belange des Munitionsbergungsdienstes	33
8.2 Belange des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	33 - 34
8.3 Belange der Wasserwirtschaft	34
8.4 Hinweis des StAUN zum Hochwasserschutz	34
8.5 Hinweise des StAUN, Abt. Abfall und Kreislaufwirtschaft und des LK OVP, Umweltamt, Untere Abfallbehörde	34 - 35
8.6 Hinweise des StAUN, Abt. Immissions- und Klimaschutz	35

ANLAGEN

ANLAGE 1 Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krummin für das Dorf Krummin im M.: 1 : 5.000

ANLAGE 2 Lage- und Höhenplan, Verkleinerung im M.: ca. 1 : 1.650

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Basis zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Ordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Ordnungsblatt M-V, S. 468)

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung stellt außerdem der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der derzeit aktuellen Fassung von 01-2001 dar.

1.2 Begründung der Planaufstellung/Übergeordnete Planungen

Am 23.03.1999 hat die Gemeindevertretung Krummin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für die „Wohn- und Ferienhausbebauung B- Reihe“ im Dorf Krummin gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im *aktuellen* Entwurf des Flächennutzungsplanes *von 11-2001* als Wohnbaufläche bzw. Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt und befindet sich somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Dorf Krummin ist in ANLAGE I beigelegt.

Mit der Aufstellung der Planung verfolgt die Gemeinde Krummin das Ziel, Flächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen und durch die Ausweisung der Ferienhausgebiete die planrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung zeitgemäßer Beherbergungseinrichtungen auf größtenteils bereits vorbelasteten Teilflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Krummin liegt *im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast* und nimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/98 *keine zentralörtliche Funktion* ein.

„Wohnbauflächenausweisungen sind im Rahmen der Eigenentwicklung bedarfsorientiert vorzunehmen und haben sich im Einklang mit der Größe, Funktion und Ausstattung der Gemeinde zu befinden.“ (Ziele 5.1(4) und (5) RROP VP)

„Mit dem Wohnungsneubau ist eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen und möglichst ein breit gefächertes Wohnungsangebot anzustreben.“(Ziel 5.3(1) RROP VP)
Die Gemeinde Krummin hat Innenbereichssatzungen für die Dörfer Krummin und Neeberg mit folgenden Kapazitäten erstellt:

- Innenbereichssatzung Neeberg
In der Satzung waren ursprünglich 12 WE ausgewiesen.
Gemäß Auflistung der Grundstückssituationen auf den Erweiterungsflächen durch das Amt Wolgast Land wurden zwischenzeitlich 4 WE errichtet und weitere Zuwächse sind in den kommenden 5 Jahren aufgrund von Eigentums- und Pachtverhältnissen nicht zu erwarten.
- Innenbereichssatzung Krummin
In der Satzung sind 2 WE ausgewiesen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krummin werden Wohnbauentwicklungsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 1,95 ha ausgewiesen.

- | | | | |
|----|---|--------------------------------------|-----------|
| a) | kurz- und mittelfristig | | |
| | Dorf Krummin | | |
| | - Bebauungsplan Nr. 2 | ca. 29.400 m ² | |
| | | (davon 8.800 m ² Bauland) | ca. 10 WE |
| | - südlich der Kreisstraße 27, Ortsausgang
in Richtung Neeberg
(Teilfläche aus Flurstück 80) | ca. 4.000 m ² | ca. 4 WE |
| b) | langfristig | | |
| | Dorf Krummin | | |
| | - Schaffung einer Verbindung
der Bebauung B- Reihe bis an Ortslage | ca. 6.000 m ² | ca. 8 WE |
| | Dorf Neeberg | | |
| | - nördlich der Kreisstraße 27 (Flurstück 199) | ca. 3.500 m ² | ca. 5 WE |

Die Gemeinde Krummin hatte per 07-2000 247 Einwohner.

Im Rahmen des Eigenbedarfs sollen entsprechend Ausweisung im Flächennutzungsplan kurz- und mittelfristig 15 - 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

Raumordnerisch wurde die Ausweisung der o. g. Wohnbauentwicklungsflächen gemäß Landesplanerischer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan mitgetragen.

Der kurzfristige gemeindliche Bedarf soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 2 gedeckt werden. Die im Dorf Neeberg aufgrund der Eigentums- und Pachtverhältnisse nicht zur Verfügung stehenden Kapazitäten von ca. 10 WE sollen hier realisiert werden.

Standortwahl

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 2 besteht Baudruck. Es liegen Bauanträge von Ansiedlungswilligen vor und der Eigentümer des Ferienhausgebietes 1 möchte mit der Modernisierung und Erweiterung seiner Anlage beginnen.

Die große Nachfrage im Bebauungsplangebiet kann insbesondere damit bekräftigt werden, dass sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zusammengeschlossen haben und die

Erstellung des Bebauungsplanes einschl. Vermessung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemeinsam finanzieren.

Der Gemeinde Krummin mit den Dörfern Neeberg und Krummin stehen aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauungsdichte nur in beschränktem Maße Flächen zur Ausweisung von Bauland zur Verfügung.

Beide Dörfer werden im Süden durch die Krumminer Wiek und im Norden durch die Kreisstraße 27 begrenzt und sind in ihrer Ausdehnung durch Sondergebiete (V/E- Plan Nr. 1 für den Caravanplatz Neeberg und Bebauungsplan Nr. 1 für das „Neeberger Ferienland“) bzw. durch tiefliegende Wiesen- und Ackerflächen (z. B. ausgegrenzte Innenbereichsflächen beider Dörfer) in ihrer Ausdehnung eingeschränkt.

Nicht zuletzt die landschaftlich attraktive Ortsrandlage, geringe Verkehrsbelastungen, die Nähe zur Stadt Wolgast und der geringe Erschließungsaufwand (lediglich Hausanschlüsse) gaben bei den Ansiedlungswilligen den Ausschlag.

Die Gemeinde Krummin befindet sich in einem *Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusedwicklungsraum.*

Diesen gemeindlichen Funktionen soll mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen werden.

„In Tourismusedwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.“

(Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)

„Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden.

Die Beherbergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist.“

(Pkt. 7.2.2. (4) RROP VP)

Gemäß Entwurf zum Flächennutzungsplan sind im Gemeindegebiet folgende Sondergebietsausweisungen vorgesehen:

- Dorf Neeberg
 - Ferienhausgebiet (B- Plangebiet Nr. 1 „Neeberger Ferienland“)
Ca. 60 Bungalows sind vorhanden, ca. 13 Bungalows sind geplant
 - Sondergebiet Caravan /V/E- Plangebiet Nr. 1 „Caravanplatz Neeberg“
Geplant sind ca. 100 Standplätze
- Dorf Krummin
 - Ferienhausgebiet B- Reihe (Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 2)
Die vorhandenen Übernachtungshütten sollen durch max. 14 zeitgemäße Ferienhäuser ersetzt werden und vorhandene Nebengebäude zu Ferienhäusern umgenutzt werden.

Im übrigen wird in den Dörfern vorwiegend Kleinbeherbergung betrieben.

Die Auflistung zeigt, dass im Bereich Tourismus in der Gemeinde Nachholebedarf besteht. Die geplanten Ferienhäuser werden eine Bereicherung des touristischen Angebotes bewirken.

Die Gemeinde Krummin liegt im *Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege*.

„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

(Pkt. 4.3 (1) und (2) RROP VP)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Maßnahmen für die Erhaltung und die Pflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Wie die gesamte Ortslage Krummin, befindet sich das Plangebiet in einem *Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung*. (Trinkwasserschutzzone III)

Die auf der Grundlage des § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr. 40 S. 1950), durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles ergab, dass für das Vorhaben entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 bei Beachtung der Kriterien nach Anlage 2

keine Umweltverträglichkeitsprüfung

erforderlich ist.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Krummin
Gemarkung	Krummin
Flur	4
Flurstücke	2/2 teilweise, 2/4 teilweise, 2/5, 2/6, 5 teilweise (B- Reihe), 23 teilweise, 24/1, 24/3 teilweise, 24/4 teilweise und 24/5 teilweise

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Innenbereichs von Krummin und beidseitig der B- Reihe.

Es wird in alle Himmelsrichtungen durch Ackerflächen begrenzt, wobei im Entwurf des Flächennutzungsplanes von der südlichen Plangeietsgrenze bis zur vorhandenen Ortsbebauung als Verbindungsstück langfristig eine Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Perspektivisch wird die Bebauung an der B- Reihe somit an die gewachsene Ortsstruktur angebunden.

Auf dem Gelände befinden sich bebaute Einzelgrundstücke, die als Zier- und Hausgärten genutzt werden. In den Randbereichen schließen Ackerflächen an. Am nördlichen Ende des Plangebietes befindet sich ein Soll mit temporärem Wasserstand und einer typischen Krautflora für Quellbereiche.

Das Verhältnis zwischen vegetationsloser Fläche und Vegetationsfläche stellt sich wie folgt dar:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
3.990 m ²	25.270 m ²	29.260 m ²	13.6 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

befestigte Flächen

bebaute Flächen der Wohnhausgrundstücke	2.205 m ²
bebaute Flächen des Ferienhausgrundstückes 1	205 m ²
Wirtschaftsweg, versiegelt (Pflaster)	990 m ²
Wirtschaftsweg, unversiegelt	590 m ²

Vegetationsflächen

Ziergarten/Nutzgärten der Wohnhausgrundstücke	10.985 m ²
Ziergarten des Ferienhausgrundstückes 1	2.265 m ²
Ruderales Trittflur	1.700 m ²
Acker	9.620 m ²
Soll	700 m ²

Auf dem Gelände befinden sich folgende Einzelbäume:

- 3 Walnussbäume (*Juglans regia*) mit Stammdurchmesser = 40 cm und Höhe = 12 m auf den Grundstücken
 - div. Obstbäume auf den Grundstücken
 - 4 Silber-Weiden (*Salix alba*) mit Stammdurchmesser = 30 cm und Höhe = 10 m am Soll
- Die Walnussbäume und Silber-Weiden werden unter Bestandsschutz gestellt und sind vor Beeinträchtigungen und Zerstörungen zu schützen.

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende im Sinne des § 20 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) gesetzlich geschützten Biotope:

- 1 Soll

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Bestandsplanes des Vermessungsbüros Krawutschke - Meißner - Schönemann erstellt.

Eine Verkleinerung des Lage- und Bestandsplanes von 08-1999 ist der Begründung als ANLAGE 2 beigelegt.

Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die das Plangebiet teilende B- Reihe (Flurstück 5) ist Eigentum der Gemeinde Krummin. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,94 ha.

Eine differenzierte Flächenbilanz erfolgt in Punkt 4 der Begründung.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet liegt auf einem gleichmäßigen Höhengniveau von 5 - 6 m über HN.

Die vorhandene Bebauung befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 2/2, 2/4, 23 und 24/2 unmittelbar an der B- Reihe.

Sie besteht aus drei Einzelhäusern mit Nebengebäuden, die vormals als Scheune und Stall genutzt wurden.

Auf dem Flurstück 23 befinden sich ein Doppelhaus, in dem zwei Ferienwohnungen untergebracht sind sowie ein Bungalow mit drei Ferienwohnungen, ein Nebengebäude und eine Garage. Unmittelbar nördlich an diese Bebauung schließt sich die Ferienanlage mit neun Übernachtungshütten und zwei Gemeinschaftsgebäuden für Küche und Sanitärnutzung an.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet das kleine Soll.

Die B- Reihe wurde vom Anschluss an die Kreisstraße 27 bis zur letzten nördlichen Wohnbebauung (Doppelhaus auf Flurstück 23) 1997 mit Verbundpflaster in einer Breite von 3 m neu befestigt.

Unterirdisch wird das Plangebiet durch Leitungen der örtlichen Versorgungsträger gequert. Der wesentliche Leitungsbestand ist in der Planzeichnung dargestellt. Detaillierte Bestände sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Baugrundverhältnisse

Aussagen zu den Baugrundverhältnissen liegen nicht vor.

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme handelt es sich jedoch vorwiegend um sandige Böden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Höhenlage von 5 - 6 m über HN ist mit normalen Gründungsbedingungen zu rechnen.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß Darstellung in den Nutzungsschablonen und Abgrenzung in der Planzeichnung wird das Plangebiet festgesetzt als:

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
 - § 3 (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
 - § 3 (2) Zulässig sind Wohngebäude
 - Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO werden ausschließlich für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.
 - § 3 (4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 3 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

und

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO

Begründung zu 2.1.1:

Reines Wohngebiet

Die Gemeinde Krummin möchte mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 an einem attraktiven Standort Flächen für die Deckung von Wohnbedarf bereitstellen.

Gemäß der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen und der Vorschriften im Text (Teil B) werden max. 10 Wohngebäude mit max. je einer Wohnung und einer Einliegerwohnung bzw. Ferienwohnung neu entstehen.

Für die übrigen gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen, wie Läden und Handwerksbetriebe, stehen in der Gemeinde andere Flächen zur Verfügung, die bei entsprechendem Bedarf für diese Einrichtungen genutzt werden sollen.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden außerdem Nutzungskonflikte im Reinen Wohngebiet sowie störende Einflüsse auf das geplante Sondergebiet unterbunden.

In dem auf dem Flurstück 23 für eine Neubebauung ausgewiesenen Baufenster 6 beabsichtigt der Grundstückseigentümer Wohnraum für seine Enkelkinder vorzuhalten.

Ferienhausgebiete

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen durch Ausweisung der Ferienhausgebiete die Voraussetzungen für eine zeitgemäße touristische Nutzung geschaffen werden.

Ferienhausgebiet 1

Die vorhandenen Übernachtungshütten verfügen ausschließlich über Stromanschlüsse. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind lediglich in den beiden Gemeinschaftsgebäuden (Küche und Sanitär) vorhanden.

Der Eigentümer des Grundstückes 23, der bereits in seinem Wohnhaus und in einem Bungalow Ferienwohnungen betreibt, ist gleichzeitig Betreiber der Anlage.

Entsprechend der finanziellen Möglichkeiten ist beabsichtigt, die östlich der Übernachtungshütten gelegene Ackerfläche zu erschließen und max. 10 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 40- 60 m² zu errichten.

Parallel dazu ist der vordere Bereich an der B- Reihe neu zu ordnen. Die Übernachtungshütten werden beseitigt und die südliche Teilfläche mit weiteren 4 Ferienhäusern bebaut, während im nördlichen Bereich eine Grünfläche als Spielplatz entsteht. Die Bebauung wurde in den südlichen Bereich verlagert, da hier aufgrund der Höhenlage günstigere Grundwasserverhältnisse vorherrschen.

Die vorherige Beseitigung der Übernachtungshütten ist Voraussetzung für die Erschließungssicherheit der hinteren Baufelder. (Realisierung der Umfahrt)

Die Investitionen werden dazu beitragen neue attraktive Beherbergungseinrichtungen in der Gemeinde anbieten zu können.

Die komfortablen Ferienhäuser werden zu einer Saisonverlängerung im Sondergebiet führen und die Rentabilität der Betreibung wesentlich verbessern.

Ferienhausgebiete 2 bis 4

Zusätzlich werden aufgrund der in Parzelle 7 bereits vorhandenen 3 Ferienwohnungen und des geplanten Ausbaus der Nebengebäude der Parzellen 3, 7 und 11 für je 3- 4 Ferienwohnungen kleine Ferienhausgebiete zugelassen, die durch entsprechende Abgrenzung in der Planzeichnung die Nummerierung 2 bis 4 erhalten..

In den anderen Baufeldern ist weder im Bestand eine gewerbliche Kleinbeherbergung vorhanden, noch geplant.

Bilanzierung der Bettenkapazitäten:

Nach Neuberechnung können perspektivisch im Plangebiet folgende Kapazitäten entstehen:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • <i>Ferienhausgebiet 1</i> | |
| <i>max. 14 Ferienhäuser a 2- 4 Betten</i> | <i>28 - 56 Betten</i> |
| • <i>Ferienhausgebiete 2 - 4</i> | |
| <i>3 Gebäude a max. 4 FW = 12 FW a 2- 4 Betten</i> | <i>24 - 48 Betten</i> |
| • <i>Reines Wohngebiet</i> | |
| <i>14 Wohngebäude a max. 1 FW = 14 FW a 2- 4 Betten</i> | <i>28 - 56 Betten</i> |
| | |
| | <i>Gesamt</i> |
| | <i>80 - 160 Betten</i> |

Gemäß der Darlegungen in Punkt 1.2 befindet sich die Gemeinde Krummin in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusedwicklungsraum.

Diesen gemeindlichen Funktionen soll mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen werden.

Die Auflistung der vorhandene und geplanten Vorhaben zeigt, dass im Bereich Tourismus in der Gemeinde Nachholebedarf besteht. Die geplanten Ferienhausgebiete werden eine Bereicherung des touristischen Angebotes bewirken.

Die touristischen Planungen sind auf das Gemeindegebiet verteilt, so dass eine Überlastung eines Ortteiles bzw. Gebietes ausgeschlossen wird.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundfläche/Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Reinen Wohngebiet und in den Ferienhausgebieten 2 bis 4 wird gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen mit maximal 0,3 festgesetzt.

Für das Ferienhausgebiet 1 wurde eine Grundfläche je Ferienhaus von maximal 60 m² festgesetzt.

Begründung zu 2.1.2.1:

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl wurde entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Grundstücksbreiten und -tiefen getroffen.

Da im Text (Teil B) kein Ausschluss für eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl/Grundfläche erfolgte, ist eine Überschreitung um maximal 50 v. H., also höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

gemäß § 19 (4) Pkt. 1 bis Pkt. 3 zulässig.

Die Festsetzung der Grundfläche je Ferienhaus von maximal 60 m² für das Ferienhausgebiet 1 erfolgte gemäß Empfehlung der Landesplanungsbehörde zur Sicherung des Planungsziels für das Erholungsgebiet.

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

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wurde für das Reine Wohngebiet und die Ferienhausgebiete 2 bis 4 als Obergrenze eine Zweigeschossigkeit und für das Ferienhausgebiet 1 Eingeschossigkeit festgesetzt.

Begründung zu 2.1.2.2:

Die Festsetzung von maximal ein- bzw. zwei Vollgeschossen korrespondiert mit der im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudestruktur und stellt eine harmonische Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

Ergänzend zur Ein- bzw. Zweigeschossigkeit wurden in den Nutzungsschablonen entsprechende maximale Trauf- und Firsthöhen (Punkt 2.3.1) sowie die zulässigen Dachformen (Punkt 2.2.2) bestimmt.

Diese Festlegungen gewährleisten eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Im Reinen Wohngebiet und im Ferienhausgebiet 1 sollen zudem ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein.

Begründung:

Es erfolgte eine parzellenscharfe Baufeldausweisung.

Die Festsetzung von Einzelhäusern im Reinen Wohngebiet und im Ferienhausgebiet 1 soll sicherstellen, dass sich die geplante Bebauung der vorhandenen Ortstruktur anpasst und die geplanten Kapazitäten von ca. 10 Wohneinheiten im Reinen Wohngebiet nicht wesentlich überschritten werden. Um dies zu bekräftigen wird gemäß Punkt 2.1.7 der Begründung festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal eine Wohnung und eine Einliegerwohnung bzw. Ferienwohnung zugelassen sind.

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

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen überschritten werden:

- durch Treppenanlagen
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen außerdem überschritten werden

- durch die Anlage von Balkonen
- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 5 m

Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet werden, jedoch ist eine Überschreitung *der gedachten Verlängerung der Baulinien zur vorhandenen Straße* unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung von Baulinien zur B- Reihe soll die Ausbildung einer einheitlichen Bauflucht für die geplanten Wohnhäuser gewährleisten.

Für die Ferienhäuser wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet, da die Baufelder sowie die vorgegebene Hauptfirstrichtung und der vorhandene Gebäudebestand (Ferienhausgebiete 2 bis 4) bereits ausreichend einschränkend wirken und eine harmonische Anordnung der Ferienhäuser gewährleisten.

Das Zulassen von Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen soll der konkreten Projektplanung Spielraum für eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen einräumen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes von 03-2002 wurde für das Ferienhausgebiet 1 im Zusammenhang mit der Ausweisung einer 4,0 m breiten Umfahrt aufgrund des Platzbedarfes eine Reduzierung der Tiefe der Baugrenzen von vormals 10,0 m auf nunmehr 9,0 m erforderlich.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen werden im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.
In den Ferienhausgebieten ist die Errichtung von Carports und Garagen unzulässig.
Die privaten Gemeinschaftsstellplätze im Ferienhausgebiet 1 sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zulässig.

Begründung:

Die Anlage von Carports und Garagen soll in den Ferienhausgebieten ausgeschlossen werden, da eine zu starke Überbauung der Grundstücke zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen würde.

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden als ausreichend angesehen, da eine weitergehende Bebauung den Erholungswert der Gebiete schmälern würde.

Tiefgaragen sollen ausgeschlossen werden, da sie ein untypisches Bebauungselement des Fischerdorfes Krummin darstellen. Die ausreichend großen Parzellen ermöglichen die Schaffung kostengünstigerer Unterstellmöglichkeiten für Pkw (Carport, Garagen).

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den Ferienhausgebieten 1 bis 4 sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die der Versorgung des Plangebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen.

Begründung:

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll in den Ferienhausgebieten ausgeschlossen werden, um Nachbarschafts- und Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Weitere Nebenanlagen wie Lager- und Abstellgebäude, Gewächshäuser, Swimmingpool, Pergolen, Teppichklopfstangen, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Werbeanlagen etc. sind zulässig.

2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und *ausnahmsweise* eine Einliegerwohnung bzw. Ferienwohnung zugelassen.

Begründung:

Die Gemeinde Krummin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und nimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/98 keine zentralörtliche Funktion ein.

Im Rahmen des Eigenbedarfs sollen entsprechend Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf von 11-2001 kurz- und mittelfristig 15 - 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 sind anteilig Wohnbauentwicklungsflächen in einer Größenordnung von 10 WE eingeordnet.

Da die bisherige Festsetzung im Text (Teil B) I., „5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ eine wesentliche Überschreitung der WE- Anzahl ermöglicht hätte, wurde eine Modifizierung der Festsetzung durch Einfügung des Wortes „ausnahmsweise“ vorgenommen.

In der Regel soll jedes Wohnhaus nur eine Wohneinheit beherbergen.

Die Einfügung des Wortes „ausnahmsweise“ soll eine Ausnahme regeln, die eine Option im Eigenbedarfsfall eröffnet, wenn z. B. innerhalb einer Familie für Familienmitglieder abgeschlossener Wohnraum benötigt wird.

Bei geplanter Inanspruchnahme der ausnahmsweise zulässigen Einliegerwohnung bzw. Ferienwohnung ist vorab ein begründeter Antrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde über die Zulässigkeit einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu stellen.

Durch die Genehmigungsbehörde wurden die vorhandenen vier Wohnhäuser in die WE-Bilanzierung mit eingestellt.

Die Grundstücke sind aufgrund der Festsetzungen als Entwicklungsflächen ausgewiesen, jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Wohnhäuser Bestand darstellen und selbst bei Abriss und Neubau keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

2.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan wird die das Plangebiet teilende B- Reihe als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Der im Ferienhausgebiet 1 geplante Erschließungsweg ist als Umfahrt geplant und wird lediglich zur privaten Nutzung innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.

(siehe Punkt 2.1.11 und Punkt 3.1)

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar. Nähere Erläuterungen zu den Verkehrsflächen werden in der Begründung im Punkt 3.1 - Verkehr gegeben.

2.1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Durch die Ausweisung von 10 Wohngrundstücken und 4 Ferienhausgrundstücken werden weitere kleingliedrige Ziergärten und private Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Zierrasen entstehen. Auf dem Ferienhausgrundstück 1 wird eine Rand- und Schutzpflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gepflanzt.

Straßenbegleitgrün entsteht als Rasenflächen in einer Größenordnung von 1.700 m², auf dem 47 Straßenbäume (Vogelkirsche) gepflanzt werden. Für das Straßenbegleitgrün ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und die sich anschließende Erhaltungspflege abzusichern.

Die im Ferienhausgebiet 1 nach Abbruch der Übernachtungshütten geplante Neugestaltung der Grünflächen wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Begründung:

Die vielfältigen öffentlichen und privaten Grünflächen tragen wesentlich zur naturnahen Gestaltung der Wohn- und Ferienhausgebiete bei.

Gemäß § 8 (3) LBauO M-V ist im Reinen Wohngebiet die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

Für das Reine Wohngebiet wird die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes aufgrund der geringen Wohnkapazitäten und wegen des großzügigen Zuschnittes der Parzellen nicht für erforderlich gehalten.

Im Dorf Krummin verfügt die Gemeinde über keine gemeindlichen Flächen zur Anlage einer Spielplatzfläche.

Für das Ferienhausgebiet 1 wurde ein privater Spielplatz vorgesehen.

2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verändern. Durch das Bauvorhaben sind alle Schutzgüter betroffen. Die Bautätigkeit des Hoch- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt auf den für die Bebauung freigegebenen Grundstücken. Die vorhandene Vegetation wird, mit Ausnahme der unter Schutz gestellten Bäume und des Solles, vernichtet. Langfristig wird sich eine völlig andere Flora und Fauna etablieren. Das Landschaftsbild wird sich nicht wesentlich verändern, da die geplante Bebauung eine Lückenschließung darstellt.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich auf dem Plangebiet folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
8.306 m ²	20.954 m ²	29.260 m ²	28,4 %
bebaute Flächen der Wohngrundstücke 3,4,7,11			1.195 m ²
bebaute Flächen der Ferienhausgrundstücke 2-4			1.010 m ²
bebaubare Flächen der Wohngrundstücke 1,2,5,6,8-10,12-14 (8.550 m ² x0,3)			2.565 m ²
bebaubare Fläche des Ferienhausgrundstückes 1 (14 Häuser x 60 m ²)			840 m ²
15 Stellplätze und befahrbare Wege des Ferienhausgrundstückes 1			1.116 m ²
Straße der Verkehrsflächen			1.580 m ²
<u>Vegetationsflächen</u>			
nicht bebaute Flächen der Wohngrundstücke 3,4,7,11			2.020 m ²
nicht bebaute Flächen der Ferienhausgrundstücke 2-4			5.985 m ²
nicht bebaubare Flächen der Wohngrundst. 1,2,5,6,8-10,12-14 (8.550 m ² x0,7)			5.985 m ²
nicht bebaubare Flächen des Ferienhausgrundstückes 1 (6.520 m ² -840-1.116)			4.564 m ²
Straßenbegleitgrün der Verkehrsflächen			1.700 m ²
Soll			700 m ²

Insgesamt wird **4.316 m²** Vegetationsfläche nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Überbauung dem Naturkreislauf entzogen, verliert seine natürlichen Funktionen als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher, sein biologisches Leistungspotential und die Filterfunktion.

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen:

- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.
- Das Soll ist zu erhalten und während der Bauzeit durch einen mind. 1,50 m hohen Bauzaun vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. *Im Ferienhausgebiet 1 sind auf je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.*
- Die Erschließungsstraße ist auf der Westseite mit 47 St. Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 8 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten oder vorh. Leitungen dies erfordern.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- Die mit Pflanzgebot festgesetzte Rand- und Schutzpflanzung des Ferienhausgebietes 1 ist in einer Breite von 4 m auszuführen. Sie ist mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu bepflanzen. *Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 Stück einer Art) auszuführen.*
- Die festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

2.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L 1.1 und G/F/L 1.2

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastenden Flächen der Flurstücke 23 und 24/2 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

G/F/L 2

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der e.dis zu belastenden Fläche des Flurstückes 24/2 dürfen keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Zufahrten, errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

G/F/L 3

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Fläche des Flurstückes 23 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Begründung:

Für Teilflächen der Flurstücke 24/1 bzw. 24/4 (alt 24/2) wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom bzw. der e.dis festgelegt, da in diesen Bereichen Leitungen der Versorgungsträger zur Ver- bzw. Entsorgung der gesamten Bebauung an der B- Reihe verlaufen (G/F/L 1.1 und G/F/L 2) bzw. geplant sind (G/F/L 1.2).

Das Erfordernis zur Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das Flurstück 23 resultiert aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für das geplante Baufeld 6 und die Ferienhäuser bis zum Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (G/F/L 3).

Gegenüber der alten Satzungsfassung wurde die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 (G/F/L 3) um die Flächen in Weiterführung des Erschließungsweges als Umfahrt bis zum erneuten Anschluss im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze ergänzt. (siehe auch Punkt 3.1)

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind zulässig:

- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder einem hellen Farbton
- Verblendmauerwerk in weiß
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports, Nebenanlagen und für das Ferienhausgebiet 1 sind auch Holzkonstruktionen zulässig.

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung

Gemäß Festsetzung in den Nutzungsschablonen werden im Reinen Wohngebiet und in den Ferienhausgebieten 2 bis 4 Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Hauptdachneigung zwischen 38° und 45° zugelassen.

Im Ferienhausgebiet 1 sollen Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 45° vorgeschrieben werden.

Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports.

2.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohn- und Nebengebäude und der Ferienhäuser sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine in rot und anthrazit zulässig.

Für Wintergärten sind Glaskonstruktionen zugelassen.

Für die Eindeckung von Garagen und Nebengebäuden dürfen zusätzlich Bitumenschindeln verwendet werden.

Alle Ferienhäuser im Ferienhausgebiet 1 sind mit der gleichen Eindeckungsart und Dachfarbe vorzusehen.

2.2.1.4 Werbeanlagen

Die Größe der Hinweisschilder im Reinen Wohngebiet und in den Ferienhausgebieten 2 bis 4 darf 0,50 m² je Wohn- bzw. Ferienhaus nicht überschreiten.

Für das Ferienhausgebiet 1 ist ein Aufsteller bis zu 1 m² zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

(§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zur B- Reihe sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.

Die zugelassene Sichthöhe der Einfriedungen zur Erschließungsstraße B-Reihe wurde im geänderten Planentwurf von 03-2002 von ursprünglich 1,20 m auf 0,70 m reduziert, um die Gefahr einer eingeschränkten Sicht auf die Fahrbahn der Erschließungsstraße auszuschließen.

2.2.3 Hausmüllbehälter, Gas- und Heizölbehälter

(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sowie Gas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. (Punkt 2.2.1 bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden.

Begründung zu 2.2:

Die Erfahrungen aus der Bearbeitung von Bauanträgen im Gemeindegebiet und der Umsetzung von Bebauungsplänen im Amtsbereich sind in die Überlegungen zum erforderlichen Umfang der Festsetzungen zu den gestalterischen Vorschriften eingeflossen.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen zum einen die positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten und zum anderen den Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung gewähren.

2.3 Hinweise

2.3.1 Definition der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Fahrbahnhöhe (OK FBH), gemessen in der Straßenachse, und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Fahrbahnhöhe (OK FBH), gemessen in der Straßenachse, und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Begründung:

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgte in den Nutzungsschablonen für die Teilplangebiete wie folgt:

Reines Wohngebiet

TH über OK FBH 3,80 m

FH über OK FBH 10,00 m

Ferienhausgebiet 1

TH über OK FBH 3,00 m

FH über OK FBH 7,00 m

Ferienhausgebiete 2 bis 4

FH über OK FBH 10,00 m

Bezugsmaß für das Reine Wohngebiet und die Ferienhausgebiete 2 bis 4 sowie die Häuser in erster Reihe im Ferienhausgebiet 1 (Baufeld A) bildet die vorhandene Straße - B- Reihe. Für die in zweiter und dritter Reihe geplanten Häuser im Ferienhausgebiet 1 ist der geplante Erschließungsweg maßgebend.

Der Höhenbezug soll eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe für die Gebäude in den Ferienhausgebieten 2 bis 4 wurde aufgrund der vorgesehenen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz verzichtet.

2.3.2 Belange der Bodendenkmalpflege

Da jeder Zeit aus archäologischer Sicht Funde im Satzungsgebiet möglich sind, werden zusätzlich folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVObI. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, 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 die 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.“

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).“

2.3.3 Hinweise für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
- Für das notwendige Fällen von Bäumen mit Stammdurchmesser >10 cm muss eine von der Gemeinde bestätigte Fällgenehmigung vorliegen.

2.3.4 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Schwarz-Erle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitz-Ahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Hain-Buche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	-	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	-	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	-	<i>Tilia cordata</i>

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	<i>Crataegus laevigata</i>
Wildapfel	-	<i>Malus communis</i>
Vogel-Kirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	-	<i>Pyrus communis</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Wald-Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Weiß-Dorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>

Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

2.3.5 Belange des Immissionsschutzes

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

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Das Gebiet ist von Ackerflächen umgeben. Der Abstand von der Kreisstraße 27 bis zum Reinen Wohngebiet beträgt mindestens 30 m, zum Ferienhausgebiet 2 ca. 80 m und zum Ferienhausgebiet 1 sogar mindestens 250 m. Die Kreisstraße 27 erschließt lediglich die Ortsteile Neeberg und Krummin, so dass sich der Durchgangsverkehr im wesentlichen auf die Einwohner und Besucher der beiden Ortsteile beschränkt.

Da in beiden Ortsteilen nur unwesentliche bauliche Erweiterungen stattfinden und eine Ansiedlung von größeren Firmen nicht geplant ist, wird mit keiner erheblichen Erhöhung der Immissionen gerechnet.

Die das Wohnen beeinträchtigenden Geräuschimmissionen, verursacht durch die B- Reihe, sind nicht zu befürchten, da diese lediglich als Wohnanliegerweg fungiert und als verkehrsberuhigter Bereich mit einer vorgeschriebenen Geschwindigkeit von maximal 30 km/h ausgewiesen ist.

Mit Beeinträchtigungen der Teilplangebiete untereinander ist aufgrund der geringen Kapazitäten und der identischen Schutzbedürftigkeit nicht zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind wie folgt einzuhalten:

im Reinen Wohngebiet

nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	35 dB(A) und
tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	50 dB(A)

im Ferienhausgebiet

nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	35 dB(A)
tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	45 dB(A)

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße 27 über die B- Reihe.

Sie verläuft über das öffentliche Flurstück 5 und wurde 1997 in einer Ausbaubreite von 3 m mit Aufweitungen und Grundstückszufahrten neu angelegt. Die Befestigung erfolgte mit Verbundpflaster und einseitigem Randstreifen aus Rasengittersteinen.

Für den größten Teil der zur Bebauung vorgesehenen Parzellen sind die Grundstückszufahrten noch auszubilden.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wurde auf die Anlage eines gesonderten Gehweges verzichtet.

Ein Regelprofil der B- Reihe ist neben der Planzeichnung dargestellt.

Für das Ferienhausgebiet 1 wird zur Sicherung der Erschließung die Anlage eines privaten Erschließungsweges erforderlich.

Gemäß geändertem Entwurf von 03-2002 wird der Weg als Umfahrt angelegt.

In der Planzeichnung erfolgte die Darstellung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L 3).

Der Weg zwischen den in den Baufenstern B und C geplanten Ferienhäusern wird in einer Ausbaubreite von 4,0 m geplant und für das Be- und Entladen bei Ankunft bzw. Abreise und das Befahren mit Krankenwagen und Feuerwehr im Notfall konzipiert.

Am 04.03.2002 wurde durch Amt und Planer eine Vorortabstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Befahren des Ferienhausgebietes 1 mit Löschfahrzeugen insbesondere für die in der dritten Reihe (Baufenster C) geplanten Häuser notwendig ist.

Hierzu wurden folgende Änderungen in der Planzeichnung vorgenommen:

- *Ausweisung einer Umfahrt für die Feuerwehr durch Verbreiterung des Gehweges auf eine Breite von 4,0 m.
Bei der Erschließungsplanung ist die Befahrbarkeit des Gehweges durch einen entsprechenden Unterbau zu gewährleisten.
Als Hinweis wurde neben der Planzeichnung ein Querschnitt des Gehweges dargestellt.*
- *Ausweisung der Umfahrt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Fortführung der Darstellung des bereits geplanten Erschließungsweges*
- *Vergrößerung der Kurvenradien des geplanten Erschließungsweges einschließlich Umfahrt*
- *Aufgrund des Platzbedarfes für die Umfahrt wurde eine Reduzierung der Tiefe der Baugrenzen der Baufenster A bis C von vormals 10,0 m auf nunmehr 9,0 m erforderlich.*

Ruhender Verkehr

Öffentliche Besucherparkplätze sind an der B- Reihe nicht vorhanden und sollen aufgrund der geringen WE- und FW- Anzahl auch nicht vorgesehen werden. Die Grundstücke sind großzügig dimensioniert, so dass Besucher auf der jeweiligen Parzelle parken können.

Für das Ferienhausgebiet 1 wurde unmittelbar an der B- Reihe eine Gemeinschaftsstellplatzfläche für 16 Pkw vorgesehen. Aufgrund der Planung von max. 14 Ferienhäusern wird diese Kapazität als ausreichend dimensioniert eingeschätzt. Mit der Anordnung der Stellplätze soll der Verkehr aus dem eigentlichen Ferienhausgebiet herausgehalten werden.

Die Stellplatzzufahrt dient gleichzeitig als Erschließungsweg für die Parzelle 6 und die Ferienhäuser. Deshalb wurde sie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger belegt.

Die Gemeinschaftsstellplätze sollen durch die Anlage eines Grünstreifens eine räumliche Trennung zu den benachbarten Grundstücken erfahren.

3.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde eine vorgezogene Beteiligung der Versorgungsträger durchgeführt.

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 20.09.1999 befindet sich das Bebauungsgebiet an einem trinkwasser- und abwasserseitig erschlossenen Bereich.

Die vorhandenen Leitungen in der B- Reihe sind für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert. Die genauen Einbindepunkte für die geplanten Wohn- und Ferienhäuser werden nach Einsicht in die Ausführungsprojekte festgelegt.

Der Leitungsverlauf der Wasserleitung (PE 63, Hausanschlüsse in PE 32) und der Abwasserleitung (DN 200/DN 150) wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Östlich der Wohnbebauung auf Flurstück 23 verläuft außerhalb des Plangebietes eine Abwasserleitung, deren Verlängerung ggf. für die Erschließung des Ferienhausgebietes genutzt werden kann.

Vorsorglich wurde deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes von der östlichen Plangebietsgrenze bis zum vorgesehenen Erschließungsweg festgesetzt.

Hinweis des LK OVP, Gesundheitsamt:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen.

Verwendete Materialien und Geräte müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Hauptanschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

Folgende *Hinweise des Zweckverbandes* sind bei der Erschließung zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 wird mit den erforderlichen Parametern, Löschwasser für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen, gesichert.

Die notwendigen 48 - 96 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 - 192 m³ können erbracht werden.

Der Zweckverband wird darum ersucht, der örtlichen Feuerwehr die Nutzung der im Baugebiet vorhandenen Hydranten zur Erstbrandbekämpfung, jedoch ohne Druckerhöhung, zu gestatten.

Die Gemeinde erteilt dem Versorgungsunternehmen den Auftrag zur Druck- und Mengemessung im Bereich des Hydranten in der B- Reihe.

Im Ergebnis der Messung wird ein Protokoll gefertigt, welches die Löschwassermengen und den Druck sowie den Ausweis des Hydranten als Entnahmestelle für die Feuerwehr enthält.

Der Teich am nördlichen Ende des Plangebietes sowie das Große Mühlen- Soll westlich des Plangebietes können ebenfalls für eine Wasserentnahme vorgesehen werden.

Außerdem verfügt die örtliche Feuerwehr über ausreichend Schlauchlängen um eine Entnahme aus der Peene durchführen zu können.

Betreffs der Sicherstellung der Befahrbarkeit des Ferienhausgebietes 1 mit Löschfahrzeugen wurde bei einer Vorortbegehung mit der Feuerwehr die Ausweisung einer Umfahrt innerhalb des o. g. Gebietes für erforderlich erachtet.

Die Festsetzungen auf der Planzeichnung wurden entsprechend präzisiert (siehe auch Punkt 3.1).

Regenentwässerung

Aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades sowie des Baugrundes ist die Anlage eines separaten Regenwasserleitungsnetzes nicht vorgesehen.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich des Straßenbegleitgrüns versickert.

Das Regenwasser der Grundstücke ist für die Bewässerung *der Hausgärten* zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Elektroerschließung

Gemäß Stellungnahme der e.dis vom 23.09.1999 befinden sich in der B- Reihe 0,4 und 20 kV- Kabel für die Versorgung des Plangebietes.

Im Bereich des Flurstückes 24/2 verlaufen sie in einem Abstand von 4 m parallel zur B- Reihe. Eine Gestattung zur Grundstücksbenutzung für diese Erdkabel wurde vom Eigentümer erteilt. Im Plan wird dieser Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers e.dis dargestellt.

Für die geplanten Hausanschlüsse ist mindestens 10 Wochen vor Stromlieferungstermin durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma ein Antrag mit Unterlagen zu übergeben, aus denen die Versorgungsstruktur und der Leistungsbedarf hervorgeht.

Gasversorgung

- Verbundnetz Gas AG

Die Trasse der Erdgas- Hochdruckleitung nördlich des Plangebietes hat einen Abstand von ca. 300 m zur Geltungsbereichsgrenze und berührt somit nicht die Planungen.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen folgende in Betrieb befindliche Anlagen der VNG:

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlagen</u>	<u>Nr.</u>	<u>Schutzstreifen</u>
VNG	Korrosions- Schutzanlage (KSA)	098.06/05 Schaltschrank sowie E-Zuführungskabel der KSA	1 m

Die Anlagen der VNG liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist.

Der Schaltschrank und der Verlauf des Zuführungskabels sind in der Planzeichnung dargestellt.

Auflagen der VNG:

1. Im Bereich der Anlagen der VNG ist die Errichtung von baulichen Anlagen und das Anpflanzen von Gehölzen nicht gestattet.
2. Alle Planungen und Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der VNG sind mit den entsprechenden Ausführungsunterlagen bei der GDMcom zur Stellungnahme einzureichen. Die bauausführenden Unternehmen haben sich in der Örtlichkeit vom zuständigen Betreiber der Anlage vor Baubeginn einweisen zu lassen.
3. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

Die Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG“ liegt zur Information der Verfahrensakte bei.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Gemäß Stellungnahme vom 21.09.1999 ist eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas derzeit nicht möglich.

Die Versorgung ist daher individuell zu planen.

Fernmeldenetztechnische Erschließung

Entsprechend Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 20.10.1999 befinden sich in der B- Reihe Kabel des Versorgungsunternehmens.

Der genaue Leitungsbestand kann bei der Telekom erfragt werden.

Aus Übersichtsgründen wurde der Bestand in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Leitungsum- und -neuverlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, 03836/60811, NL Neubrandenburg, BBN 81/4, Leeraner Straße 5 in 17438 Wolgast eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes 29.260 m²

Reines Wohngebiet 18.760 m²

- Grundstück 1 565 m²
- Grundstück 2 550 m²
- Grundstück 3 2.000 m²
- Grundstück 4 2.010 m²
- Grundstück 5 1.220 m²
- Grundstück 6 1.100 m²
- Grundstück 7 3.700 m²
- *Grundstück 8* 1.205 m²
- *Grundstück 9* 720 m²
- *Grundstück 10* 700 m²
- Grundstück 11 2.500 m²
- Grundstück 12 940 m²
- Grundstück 13 800 m²
- Grundstück 14 750 m²

Ferienhausgebiet 6.520 m²

Verkehrsflächen 3.280 m²

- Straßenfläche 1.580 m²
- Straßenbegleitgrün 1.700 m²

Öffentliche Grünflächen (Soll) 700 m²

5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 19 (2) BNatSchGNeuregG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999.

Bei der Bewertung des Kompensationsbedarfes wurde davon ausgegangen, dass durch die Bebauung eine wünschenswerte Lückenschließung und Ergänzung der vorh. Bebauung erfolgt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden als erträglich eingeschätzt. Es wurden deshalb keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse zu den Wertstufenangaben lt. Biotopkatalog MV angerechnet.

5.1 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung der Verkehrsflächen

Auf den Verkehrsflächen entsteht durch die Beseitigung von Biotopen folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp (Anlage 9)	Flächen- verbrauch	Wert- stufe	Kompens.- erfordernis	Flächen- äquivalent
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht vers. (Schotter)	590	0	0,7	413
Fläche gesamt	590			413

Der Totalverlust erfolgt im Bereich des Biotops Wirtschaftsweg, nicht versiegelt. Die Größe ergibt sich aus der Differenz zwischen der versiegelten Fläche vor und nach dem Eingriff ($990 \text{ m}^2 - 1.580 \text{ m}^2 = -590 \text{ m}^2$).

Das Kompensationserfordernis des Biotops Wirtschaftsweg, unversiegelt, ergibt sich aus der Einschätzung seiner ökologischen Funktion (Wertstufe 0). Es wurde im vorliegenden Falle um 0,2 Wertpunkte aufgewertet, da es sich um einen landwirtschaftlichen Sommerweg handelt. Zu diesem ermittelten Kompensationserfordernis wurde der Zuschlag für Vollversiegelung ($0,2 + 0,5$) hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp (Anlage 9)	Flächen- verbrauch	Wert- stufe	Kompens.- erfordernis	Flächen- äquivalent
10.2.1 Ruderale Trittsflur	1.700	1	1,0	1.700
Fläche gesamt	1.700			1.700

Der Funktionsverlust erfolgt im Bereich des Biotops Ruderale Trittsflur. Die Größe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtfläche der Verkehrsfläche abzgl. der befestigten Fläche ($3.280 \text{ m}^2 - 1580 \text{ m}^2 = 1.700 \text{ m}^2$).

Das Kompensationserfordernis des Biotops Ruderale Trittsflur ergibt sich aus der Einschätzung seiner ökologischen Funktion (Wertstufe 1). Es wurde nicht erhöht oder gemindert.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	413 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.700 m ²
Gesamtsumme	2.113 m ²

5.2 Ausgleichsmaßnahmen der Verkehrsflächen

Auf den Verkehrsflächen ist entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich)

Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11)	Fläche	Wert- stufe	Komp.- wertz.	Wirk.- faktor	Flächen- äquivalent
I.2. parkartige Grünflächen (Straßenb.Grün)	1.700	2	1,0	0,8	1.360
I.5. Neuanlage von Alleeen (47 St. x 25 m ²)	1.175	2	2,0	0,8	1.880
Fläche gesamt					3.240

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen am Standort ergibt sich aus den ermittelten Flächen der Planung.

Die Kompensationswertzahl der parkartigen Grünflächen wurde auf Grund ihrer Nutzungsform als Straßenbegleitgrün um 1,0 gesenkt. Die parkartigen Grünflächen und die Neuanlage der Allee wurde nach Anlage 10, Tabelle 6 in die Wirkzone I a (Flächen innerhalb des Planbereiches) mit einem Intensitätsgrad von 80% eingeordnet.

Bei der Gegenüberstellung der Kompensationsmaßnahmen mit dem Kompensationsflächenbedarf ergibt sich bei den Verkehrsflächen ein Kompensationsüberschuss von

$$3.240 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} - 2.113 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} = +1.127 \text{ m}^2.$$

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

5.3 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung des Reinen Wohngebietes

Für die Wohngrundstücke 3,4,7 und 11 ist keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da auf ihnen kein zusätzlicher Eingriff geplant ist.

Auf den Wohngrundstücken 1,2,5,6,8-10 und 12-14 entsteht durch die Beseitigung von Biotopen folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens.-erfordernis	Flächenäquivalent
12.1.2 Lehmdacker	1.435	1	1,1	1.578
13.8.4 Ziergarten	1.130	-	1,2	1.356
Fläche gesamt	2.565			2.934

Der Totalverlust des Biotops Lehmdacker erfolgt auf den Grundstücken 1,2,5,8,13,14 (4.785 m² x 0,3). Der Totalverlust des Biotops Ziergarten erfolgt auf den Grundstücken 6,9,10,12 (3.765 m² x 0,3).

Das Kompensationserfordernis des Biotops Lehmdacker ergibt sich aus der Einschätzung seiner ökologischen Funktion (Wertstufe 1). Es wurde im vorliegenden Falle um 40 % gemindert, da es sich um eine intensiv betriebene landwirtschaftliche Nutzfläche mit voraussichtlich hohem Nähr- und Schadstoffeintrag handelt. Zu diesem ermittelten Kompensationserfordernis wurde der Zuschlag für Vollversiegelung (0,6 + 0,5) hinzugerechnet.

Das Kompensationserfordernis des Biotops Ziergarten ergibt sich aus der Einschätzung seiner ökologischen Funktion (Wertstufe 0). Es wurde im vorliegenden Falle um 0,7 Wertpunkte aufgewertet, da die vorh. Strauch- und Rasenflächen diesen Biotopwert rechtfertigen. Zu diesem ermittelten Kompensationserfordernis wurde der Zuschlag für Vollversiegelung (0,7 + 0,5) hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp (Anlage 9)	Flächen- verbrauch	Wert- stufe	Kompens.- erfordernis	Flächen- äquivalent
12.1.2 Lehmdacker	3.350	1	0,6	2.010
13.8.4 Ziergarten	2.635	-	0,7	1.844
Fläche gesamt	5.985			3.854

Der Funktionsverlust des Biotops Lehmdacker erfolgt auf den Grundstücken 1,2,5,8,13,14 (4.785 m² x 0,7). Der Funktionsverlust des Biotops Ziergarten erfolgt auf den Grundstücken 6,9,10,12 (3.765 m² x 0,7).

Das Kompensationserfordernis der Biotope Lehmdacker und Ziergarten entspricht der Einschätzung wie unter „Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung“, jedoch ohne Abzug für Vollversiegelung (0,5).

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	2.934 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.854 m ²
Gesamtsumme	6.788 m²

5.4 Ausgleichsmaßnahmen des Reinen Wohngebietes

Auf den Wohngrundstücken 1,2,5,6,8-10 und 12-14 ist entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich)

Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11)	Fläche	Wert- stufe	Komp.- wertz.	Wirk.- faktor	Flächen- äquivalent
I.2. parkartige Grünflächen	5.985	2	1,5	0,8	7.182
Fläche gesamt					7.182

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen am Standort ergibt sich aus den ermittelten Flächen der Planung.

Die Kompensationswertzahl der parkartigen Grünflächen wurde auf Grund ihrer Nutzungsform als Ziergarten um 0,5 Wertpunkte gesenkt und nach Anlage 10, Tabelle 6 in die Wirkzone I a (Flächen innerhalb des Planbereiches) mit einem Intensitätsgrad von 80% eingeordnet.

Bei der Gegenüberstellung der Kompensationsmaßnahmen mit dem Kompensationsflächenbedarf ergibt sich beim Reinen Wohngebiet ein Kompensationsüberschuss von

$$7.182 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} - 6.788 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} = +394 \text{ m}^2.$$

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

5.5 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung des Ferienhausgebietes 1

Für die Ferienhausgrundstücke 2-4 ist keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da auf ihnen kein zusätzlicher Eingriff geplant ist.

Auf dem Ferienhausgrundstück 1 entsteht durch die Beseitigung von Biotopen folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens.-erfordernis	Flächenäquivalent
12.1.2 Lehmacker	1.956	1	1,1	2.152
Fläche gesamt				2.152

Der Totalverlust des Biotops Lehmacker erfolgt auf dem Grundstück 1 (6.520 m² x 0,3).

Das Kompensationserfordernis des Biotops Lehmacker ergibt sich aus der Einschätzung seiner ökologischen Funktion (Wertstufe 1). Es wurde im vorliegenden Falle um 40 % gemindert, da es sich um eine intensiv betriebene landwirtschaftliche Nutzfläche mit voraussichtlich hohem Nähr- und Schadstoffeintrag handelt. Zu diesem ermittelten Kompensationserfordernis wurde der Zuschlag für Vollversiegelung (0,6 + 0,5) hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens.-erfordernis	Flächenäquivalent
12.1.2 Lehmacker	4.564	1	0,6	2.738
Fläche gesamt				2.738

Der Funktionsverlust des Biotops Lehmacker erfolgt auf dem Grundstück 1 (6.520 m² x 0,7).

Das Kompensationserfordernis des Biotops Lehmacker entspricht der Einschätzung wie unter „Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung“, jedoch ohne Abzug für Vollversiegelung (0,5).

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	2.152 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.738 m ²
Gesamtsumme	4.890 m²

5.6 Ausgleichsmaßnahmen des Ferienhausgebietes 1

Auf dem Ferienhausgrundstück 1 ist entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich)

Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11)	Fläche	Wertstufe	Komp.-wertz.	Wirk.-faktor	Flächenäquivalent
1.2. parkartige Grünflächen	4.564	2	1,5	0,8	5.477
Fläche gesamt					5.477

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen am Standort ergibt sich aus den ermittelten Flächen der Planung.

Die Kompensationswertzahl der parkartigen Grünflächen wurde auf Grund ihrer Nutzungsform als Ziergarten um 0,5 Wertpunkte gesenkt und nach Anlage 10, Tabelle 6 in die Wirkzone I a (Flächen innerhalb des Planbereiches) mit einem Intensitätsgrad von 80% eingeordnet.

Bei der Gegenüberstellung der Kompensationsmaßnahmen mit dem Kompensationsflächenbedarf ergibt sich beim Ferienhausgebiet ein Kompensationsüberschuss von

$$5.477 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} - 4.890 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} = + 587 \text{ m}^2.$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 18 (1) des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als ausgeglichen.

5.7 Zusammenstellung der Kompensationsbilanz

Kompensationsüberschuss der Verkehrsflächen	1.127 m ²
Kompensationsüberschuss des Reinen Wohngebietes	394 m ²
Kompensationsüberschuss des Ferienhausgebietes	587 m ²
	<hr/>
Gesamtüberschuss	2.108 m ²

5.8 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für das Straßenbegleitgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB). Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer.

5.9 Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den geplanten Bodenverbrauch werden die Schutzgüter Klima, Boden, Luft, Wasser und Landschaft beeinträchtigt und verändert.

Eine Verminderung der Auswirkungen soll durch folgende Maßnahmen gewährleistet werden:

- kleinteilige Bebauungsstrukturen
- Durchsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß grünordnerischer Festsetzungen
- Einbau von Heizungs- und Abluftsystemen nach dem Stand der Technik
- Anschluss an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes
- Anlage der Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Menschen.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Wohnbebauung ausgehend auf das geplante Wohn- und Ferienhausgebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten. Nähere Ausführungen wurden unter Punkt 2.4.5 gegeben.

In der Bauphase ist durch die Bauherren darauf zu achten, dass der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Kosten für die Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung und die Zufahrten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Als positive Auswirkungen der Planung werden insbesondere die Schaffung von Wohnbaukapazitäten und die Errichtung von Ferienhäusern zur Erweiterung des touristischen Angebotes gewertet.

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluss	23.03.1999
Planungsanzeige	10-1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	29.05.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.05.2001
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	06-07-2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	06-08-2001
Behandlung der Bedenken und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	02.10.2001
Satzungsbeschluss	02.10.2001
<i>Beschluss über die erneute Auslegung des geänderten Planentwurfes</i>	<i>09.04.2002</i>
<i>Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes</i>	<i>04-05-2002</i>
<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden</i>	<i>04-05-2002</i>
<i>Behandlung der Bedenken und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange</i>	<i>08-2002</i>
<i>Erneuter Satzungsbeschluss</i>	<i>08-2002</i>

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das benannte Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen Herr Zschiesche, Tel.: (038379) 20316 oder ein Vertreter zur Verfügung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8.2 Belange des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Fachspezifische Hinweise des Geologischen Dienstes zum betrachteten Gebiet:

Nach der Geologischen Oberflächenkarte Maßstab 1: 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Sie werden gelegentlich durch Hochflächensande geringer Mächtigkeit (< 2 m) bedeckt. Die gen. Böden stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

In der Geländehohlform, die überwiegend westlich des Weges nach Bannemin liegt und nach Nordosten bis zu dem Soll östlich des Weges reicht, werden organische Böden (Torf u.ä.) und Abschlammmassen erwartet, die als Baugrund allgemein ungeeignet sind. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50 000 (HK 50) keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten.

Abt. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten,
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffstatbeständen diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.

Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird.)“

8.3 Belange der Wasserwirtschaft

Gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes i.d.F.d.B. vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I S. 1695) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ – 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) – sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.

Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen.

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

8.4 Hinweis des StAUN zum Hochwasserschutz

Auf Grund der Höhenlage des Gebietes (5 bis 6 m HN) und unter Berücksichtigung des zutreffenden Bemessungshochwassers (BHW = 1,80 m HN) ist eine Hochwassergefährdung infolge Sturmhochwasser in der Ostsee und Rückstau über Peenestrom und Achterwasser auszuschließen.

8.5 Hinweise des StAUN, Abt. Abfall und Kreislaufwirtschaft und des Landkreises OVP, Umweltamt, Untere Abfallbehörde

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz – Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle – BestbÜAbfV vom 10.09.1996) (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

zu den Müllcontainerstellplätzen am Ferienhausgebiet 1:

Gemäß Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer des Ferienhausgebietes 1 soll der geplante Erschließungsweg, wie in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 3.1 Verkehr vermerkt, „lediglich für das Be- und Entladen bei Ankunft bzw. Abreise und das Befahren mit Krankenwagen und Feuerwehr im Notfall“ genutzt werden.

Der Stellplatz für Müllcontainer wird unmittelbar an der B- Reihe an der Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen eingeordnet, so dass ein Befahren des Ferienhausgebietes mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

In der Planzeichnung wurde der Stellplatz für Müllcontainer dargestellt.

8.6 Hinweise des StaUN, Abt. Immissions- und Klimaschutz

Der zeitliche Ablauf der Arbeiten sollte so organisiert werden, dass im Bereich der umliegenden Bebauung Belästigungen/ Störungen durch Lärm und Staub auszuschließen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden.

Die Anforderungen der 15. BImSchV - Baumaschinenlärm-Verordnung - zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 10. November 1986 (BGBl. I S. 1729), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14. März 1996 (BGBl. I S. 513), (BGBl. III 2129 - 8 - 1 - 15), sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (VV BaulärmG) vom 19. August 1970 (Mbl. NW 1970 S. 750) sind einzuhalten.

Krummin im August 2002

Wussow
Bürgermeister



