

B E G R Ü N D U N G

zum

vorhabenbezogenen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

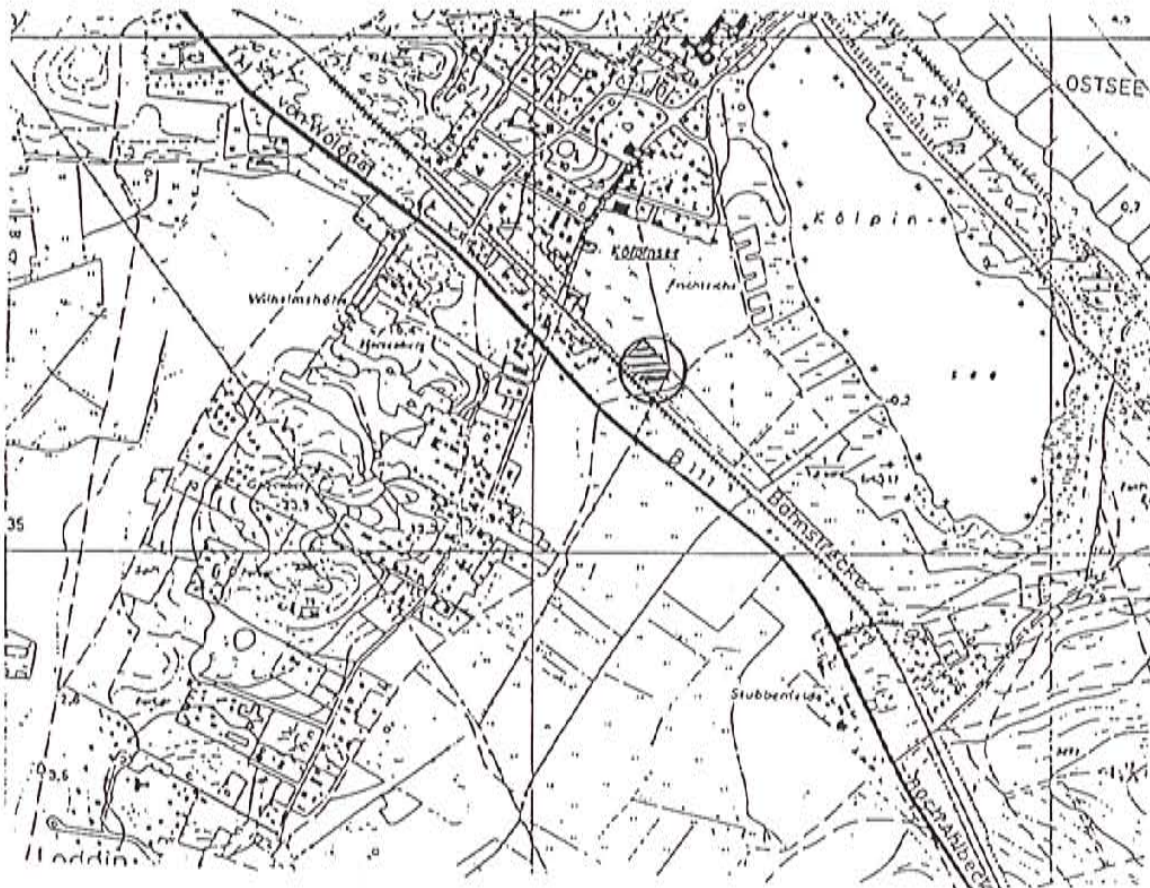
für

**"Altersgerechtes Wohnen östlich des Wohngebietes
im Ortsteil Kölpinsee an der Strandstraße"**



L. Breuer

10.05.2005



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Gesetzliche Grundlagen
- 1.2 Besondere Merkmale des Plangebietes

2. ENTWICKLUNGSZIELE

- 2.1 Städtebauliche Leitgedanken
- 2.2 Planrechtliche Festsetzungen
- 2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 2.4 Belange des Immissionsschutzes

3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4. ERSCHLIESSUNG

- 4.1 Verkehrstechnische Erschliessung
- 4.2 Ver- und Entsorgung

5. FLÄCHENSTATISTIK

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1 Hinweise zur Bodendenkmalpflege
- 6.2 Hinweise des Straßenverkehrsamtes
- 6.3 Hinweise des Landkreises - untere Bauaufsichtsbehörde
- 6.4 Hinweise der unteren Wasserbehörde
- 6.5 Hinweise der unteren Abfallbehörde
- 6.6 Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde
- 6.7 Hinweise des Landkreises - Amt für Planung und Wirtschaftsförderung

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 S. 137); zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Neufassung vom 26. September 2002 (BGBl. S. 3830); zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193); zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. S. 2081); letzte Änderung vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO); Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133); letzte Änderung vom 22. April 1993 (BGBl. S. 479)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V); in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVObI. S. 468, ber. S. 612); letzte Änderung vom 16. Dezember 2003 (GVObI. S. 690)

1.2 Besondere Merkmale des Plangebietes

Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Loddin liegt im Landkreis Ostvorpommern.

Sie befindet sich auf der Insel Usedom und gehört dem Amt Insel Usedom - Mitte an.

Zur Gemeinde gehören die Orte Loddin und Kölpinsee. Die Planungsfläche befindet sich in Kölpinsee nördlich der Bundesstraße 111 und der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und liegt östlich vom Wohngebiet an der Strandstraße. Im Osten und Norden wird die Planungsfläche durch Ackerland begrenzt.

Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Loddin, Flur1. Die Planfläche des zu beplanenden Gebietes bildet das Flurstück 224/3 und hat eine Fläche von 7514 m². Weiterhin berührt die Planung die Flurstücke 223, 224/1, 224/2 sowie die Flurstücke 233, 234, 235 und 243.

Eigentümer des Flurstücks 224/3 ist Herr Dipl.-Ing. Bernd Golibrzuch.

Baugrundverhältnisse

Durch das Ingenieurbüro BCG Bauconsult Greifswald GmbH & Co KG wurde 1996 eine Baugrunduntersuchung im Bereich des angrenzenden Wohngebietes an der Strandstraße durchgeführt. Die Ergebnisse der Sondierungen sowie die getroffenen gründungstechnischen Schlußfolgerungen bilden Anhaltspunkte zum Baugrundaufbau der Planfläche.

Demnach stellen die angetroffenen gleichkörnigen Feinsande einen tragfähigen Baugrund dar. Im weiteren Planungsverfahren ist die Durchführung einer Baugrunduntersuchung im Plangebiet vorgesehen.

2. ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Leitgedanken

Die Gemeinde Loddin hat am 14.01.2003 den Beschluß zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 "Altersgerechtes Wohnen östlich des Wohngebietes im Ortsteil Kölpinsee an der Strandstraße" mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha gefaßt.

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildet der seit dem 16.05.2003 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 vorgesehene Fläche ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes und in diesem als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde ein ermittelter Wohnbedarf von ca. 80 bis 90 Wohneinheiten und zusätzlich von 30 Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen ausgewiesen. Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum ist in den letzten Jahren stark angestiegen und wird aufgrund der demographischen Entwicklung auch weiterhin ansteigen. Die in Koserow bereits vorhandene Anlage ist vollständig belegt, weitere Einrichtungen sind im Amtsgebiet nicht vorhanden und auch nicht geplant. Mit der Errichtung von 24 altersgerechten Wohneinheiten kann der von der Gemeinde Loddin ermittelte und mit den Nachbargemeinden, insbesondere der Gemeinde Koserow, abgestimmte Bedarf an zusätzlichem altersgerechtem Wohnraum weitgehend zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Erstellung der Satzung möchte die Gemeinde Loddin dem dringenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum Rechnung tragen.

Aufgrund der angestrebten Planungsziele mit überwiegender Nutzung der Bauflächen zu Wohnzwecken wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Loddin beabsichtigt auf den ausgewiesenen Bauflächen folgende Nutzungen und Kapazitäten

Teilplangebiet WA 1

- max. 24 Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen in offener Bauweise

Teilplangebiet WA 2

- Errichtung einer Sozialstation mit max. 3 Wohneinheiten und Einrichtungen für soziale-gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Im Rahmen der offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geplant. Die unterschiedlichen Bautypen sollen dem differenzierten Bedarf an Wohnraum auch unter Berücksichtigung des finanziellen Aspektes gerecht werden.

Für die geplante Bebauung werden folgende planrechtliche Festsetzungen getroffen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften erlassen.

2.2 Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Festgesetzt wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet mit der Zweckbestimmung "altersgerechtes Wohnen" gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Teilplangebiet WA1: zugelassen werden nur Wohngebäude mit der Zweckbestimmung "altersgerechtes Wohnen"

Teilplangebiet WA2: zugelassen wird ausschließlich eine Sozialstation mit maximal 3 Wohneinheiten und Einrichtungen für soziale-, gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse werden gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgelegt. Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig. Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig. Im Sinne § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse gemäß Definition in § 2 Abs. 6 LBauO M-V.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet auf maximal 27 festgesetzt.

- Grundflächenzahl

Teilplangebiet WA 1	GRZ max. 0,4
Teilplangebiet WA 2	GRZ max. 0,4

- Geschossigkeit

Teilplangebiet WA 1	ein Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Teilplangebiet WA 2	ein Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

Für das Bebauungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bei der Errichtung der Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 für eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen werden wie folgt zugelassen:

- durch Fundamente, Dachvorsprünge, Erker, Balkone und Treppenanlagen um maximal 1,50m

Die Errichtung von ebenerdigen Terrassenanlagen und Grundstückszuwegungen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 (1) 2 BauGB

Stellplätze

Im Baugebiet sind die Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten und werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Garagen und Carports

Carports und Garagen werden in beiden Teilplangebieten zugelassen. Die Errichtung außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

Sichtdreieck

§ 9 (1) 10 BauGB

Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks beidseitig der Zufahrten zum Plangebiet sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachform

§ 86 (1) 1 LBauO M-V

Im Plangebiet werden nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zugelassen.

Dachneigung

§ 86 (1) 1 LBauO M-V

Für die baulichen Anlagen wird die Dachneigung mit mindestens 25° festgelegt und darf im Teilgebiet WA1 37° und im Teilgebiet WA2 45° nicht übersteigen. Die Dachneigung von Carports und Garagen wird auf höchstens 45° festgelegt, eine Minstdachneigung wird nicht gefordert.

Dacheindeckung

§ 86 (1) 1 LBauO M-V

Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen mit einer Minstdachneigung von 25° werden nur Dachsteine in Rot und Anthrazit zugelassen.

Fenster

§ 86 (1) 1 LBauO M-V

Für die Fenster sind stehende Rechteckquerschnitte mit oder ohne Sprossen zu verwenden.

Fassade

§ 86 (1) 1 LBauO M-V

Für Fassadengestaltung wird nur die Verwendung von Putz, Holz und Klinkern zugelassen.

Einfriedungen

§ 86 (1) 4 LBauO M-V

Die Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen darf nur durch Gehölzpflanzungen oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70m erfolgen. Für die Einfriedung der Grundstücksgrenzen untereinander können Holz-, Metallgitter- oder Maschendrahtzäune, sowie Gehölzpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00m eingesetzt werden.

Hausmüllbehälter

§ 86 (1) 4 LBauO M-V

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen, von der Straße nicht einsehbar, anzuordnen. Gegebenenfalls ist ein Sichtschutz vorzusehen oder eine Anpflanzung vorzunehmen.

unbefestigte Grundstücksflächen

§ 86 (1) 4 LBauO M-V

Unbefestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Begrünung sind grundsätzlich einheimische Gehölze, die im ausgewachsenen Zustand einen geringen Kronendurchmesser haben, einzusetzen.

2.4 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere zu berücksichtigen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet werden.

Hinsichtlich des Schutzes vor Geräuschemissionen erfolgt die Festsetzung nicht zu überschreitender Lärmimmissionswerte am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Sie betragen:

tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB (A)
nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB (A)

Hauptlärmquellen sind die Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und die Bundesstraße 111.

- Lärmquelle Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstwerte ist nicht zu erwarten.

Die Schalltechnische Begutachtung vom 20.07.2004 hat gezeigt, daß die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts eingehalten werden.

- Lärmquelle Bundesstraße 111

Die in der Schalltechnischen Begutachtung vom 20.07.2004 ermittelten Lärmpegel betragen tags ca. 55 dB (A) und nachts ca. 48 dB (A). Dies bedeutet eine Überschreitung der zulässigen Vorgabewerte nachts von 3 dB (A). Die maximale Überschreitung der Orientierungswerte von 3 dB (A) ist ausschließlich im Obergeschoß des Baufeldes zu erwarten, das der Bundesstraße am nächsten gelegen ist und stellt somit lediglich eine punktuelle und keine flächendeckende Überschreitung der zulässigen Werte dar.

Daraus resultierend sollen folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

Alle Außenbauteile der Gebäude sind mit einem Mindestschall-Dämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB zu realisieren.

3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in die Landschaft dar, der durch die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes mit Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß beschränkt werden soll.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen am Standort und außerhalb des Standortes vorgenommen werden und beinhalten folgende Maßnahmen:

Maßnahmen am Standort:

1. Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
2. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
3. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
4. Der nördliche Teil der Planstraße ist mit 10 Stück Laubbäumen als Hochstamm (H 3xv. 18-20) und der östliche Teil der Planstraße mit 6 Stück Laubbäumen als Hochstamm (H 3xv. 18-20) zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25 BauGB)
5. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben- Wurzelbrücken vorzusehen. (§ 9 (1) 25 BauGB)
6. Mindestens 65% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 BauGB)
7. Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Versiegelung frei zu halten. Dabei sind mindestens 35% der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 BauGB)
8. Mindestens 80% der nicht überbaubaren Eigenheimgrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Versiegelung frei zu halten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden und Dachbegrünungen sind zu empfehlen und anzuregen. (§ 9 (1) 25 BauGB)

9. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Es sind Sträucher mit einer Qualität von mindestens 125 - 150 und Heister mit einer Qualität von mindestens 175 - 200 zu verwenden. (§ 9 (1) 25 BauGB)
10. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist an den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Eigenheimgrundstücken vermieden werden. (§ 9 (1) 25 BauGB)

Maßnahmen außerhalb des Standorts:

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftsökologischen Fachbeitrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Altersgerechtes Wohnen östlich des Wohngebietes im Ortsteil Kölpinsee an der Strandstraße" der Ingenieurplanung - Ost werden außerhalb des Standortes auf einem geeigneten Grundstück Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Standort der Kompensationsmaßnahme:

Gemarkung: Peenemünde

Flur: 4

Flurstück: 1/3

Teilfläche in der Flächengröße von 0,6 ha (Gesamtfläche 4 ha)

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme:

Entwicklung einer ca. 4 ha (anteilige Kompensationsfläche 0,6 ha) großen, in Sukzession befindlichen Wiesenfläche als Standort für Ruthes Knabenkraut (*Dactylorhiza ruthei*), Sumpfglanzkräuter (*Liparis loeselii*) u. a. geschützten Pflanzenarten. Die derzeit teilweise stark verbuschte Fläche ist in eine Weide- bzw. Wiesenfläche umzuwandeln.

Auf dem Grundstück sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bau eines 110 cm hohen und ca. 240 m langen mit grünem Kunststoff ummantelten Metalldrahtzaunes mit Anschluß an die Randeinzäunung des Ferienhausgebietes. Das Drahtgeflecht muß 20 cm tief in die Erde eingebunden werden. Für Pflegegeräte ist ein 4,00 m breites Zauntor als Zufahrt vorzusehen.
- Kontrolle und (wenn erforderlich) Durchführung von Reparaturmaßnahmen am Zaun
- Rodung bzw. Rückschnitt von Gehölzwuchs in einer Flächengröße von ca. 300 m² einschließlich Beräumung und fachgerechter Entsorgung des Schnittgutes
- Einmalige Mahd aller offenen Flächen (ca. 7000 m²) einschl. Beräumung und fachgerechte Entsorgung des Schnittgutes

Die Kosten für die anteilige Kompensationsmaßnahme von 0,6 ha sind vom Vorbentträger zu tragen.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Ausgangsdaten

1.1 Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns, auf der Insel Usedom, in der Großlandschaft 13 "Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft".

1.2 Potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation würde sich großräumig abhängig von den Standortbedingungen zu Traubeneichen- Buchenwäldern bzw. in den Bereichen mit hohem Grundwasservorkommen und Sumpfstandorten zu Erlen- bzw. Erlen- Eschenwäldern entwickeln.

1.3 Boden

Die geologischen Verhältnisse sind im Untergrund sowohl durch die Eiszeit als auch durch Verlandungsprozesse im Holozän geprägt. Der mineralische Untergrund besteht aus Sanden und Kiesen. IM GLRP Vorpommern wird die Schutzwürdigkeit des Bodens in diesem Bereich als hoch bis sehr hoch und in den Niederungsbereichen als eindeutig sehr hoch eingestuft.

1.4 Gewässer

Im Planungsraum selbst befinden sich keine natürlichen Gewässer. Für das Grundwasser besteht lt. GLRP im Untersuchungsraum eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Es sind keine Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen.

1.5 Klima

Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei 7,6° bis 7,8° C (GLRP 1996). Klimatische Einflüsse und Wechselbeziehungen ergeben sich durch die Lage zwischen Achterwasser und Ostsee. Ein Luftaustausch erfolgt vorwiegend durch Wind. Die angrenzenden Gehölzbestände dienen als Frischluftproduzenten und fungieren als Pufferbereich zur landwirtschaftlichen Fläche.

1.6 Fauna und Flora

Die Ausprägung der Vegetation ist stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Wertvollere Elemente sind in diesem Bereich in Form eines Gehölzbewachsenen Uferbereichs eines Grabens außerhalb des Plangebietes zu finden. Daher werden die Flächen laut GLRP als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt angesehen. Die Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume wird jedoch insgesamt als gering bis mittel (in Teilen hoch) eingestuft.

1.7 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

1.8 Landschaftsbild

Insgesamt handelt es sich um eine stark anthropogen geprägte Landschaft. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird laut GLRP 1996 großräumig als sehr hoch eingeschätzt. Diese Einstufung steht im Zusammenhang mit der Bewertung als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und ist auf das Siedlungsumfeld zu beziehen.

1.9 Biototypen

Die Beschreibung erfolgt nach der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 1998/Heft1)

Code	Biototyp	Wertstufe
2.3.2 BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3
2.7.2 BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1
9.3.1 GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	1
10.2.1 RHU	Ruderaie Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2
14.7.3 OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0

Flächennutzung	Fläche [m²]
Bebauungsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 WA1	5.950
Bebauungsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 WA2	620
Straßenverkehrsflächen, Stellflächen	950
öffentliche Grünflächen	380

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotop	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung * Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad * Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.1 GIO	3182 m²	1	$(1 + 0,5) * 0,75 * 1$	3580 m²
10.2.1 RHU	174 m²	2	$(2 + 0,5) * 0,75 * 1$	326 m²
14.7.3 OVU	220 m²	0	$(0,5 + 0,5) * 0,75 * 1$	165 m²
GESAMT				4071 m²

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotop	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis * Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad * Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
2.7.2 BBJ	25 m²	1	$1 * 0,75 * 1$	19 m²
9.3.1 GIO	4293 m²	1	$1 * 0,75 * 1$	3220 m²
10.2.1 RHU	15 m²	2	$2 * 0,75 * 1$	22 m²
GESAMT				3261 m²

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	4071 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	<u>3261 m²</u>
	7332 m ²

aufwertende Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (ha)	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
A 4 Flächen mit Pflanzbindung	0,03	2	3	0,5	0,045
A 5 Anlage einer Allee (1Stck.=25m ²)	0,025	2	2,5	0,5	0,031
A 6 Pflanzung von Einzelbäumen	0,015	1	1,5	0,5	0,011
Gesamt					0,087 ha

Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf	Kompensationsflächenäquivalent - Planung
0,733 ha	0,087 ha

Aus der Bilanzierung der Flächenäquivalente ergibt sich ein Defizit von 0,646 ha.

Pflanzenliste

Laubgehölze:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Hyppophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Sorbus aucubaria</i>	Eberesche

Ziergehölze:

<i>Corylus maxima</i> 'Purpurea'	Blut-Hasel
<i>Deutzia x magnifica</i>	Deutzie
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie
<i>Ribes sanguineum</i> 'Atrorubens'	Blut-Johannisbeere

Rank- und Kletterpflanzen:

<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Lonicera</i> ssp.	Jelängerjelierer
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über zwei gemeinsame Zu- und Abfahrten zur anliegenden Verbindungsstraße von Kölpinsee nach Stubbenfelde.

Der Hauptwohnanliegerweg ist in der Planzeichnung mit "Planstraße" bezeichnet. Der Ausbau der Planstraße ist in einer Breite von 4,75 m vorgesehen. Zwischen Planstraße und Grundstücksgrenzen werden Grünstreifen vorgesehen, um ausreichend Fläche zur Anlage von Gehölzpflanzungen zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für Pkw sind im Plangebiet in ausreichendem Maße vorzusehen.

In Teilplangebieten WA1 und WA 2 sind die Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen vorzusehen. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Teilplangebiet WA2 sind die Parkplätze für das öffentliche Parken auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen herzustellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen des benachbarten Wohngebietes an der Strandstraße anzuschließen. Die Planung des Leitungsverlaufs sowie die Anbindung an die vorhandenen Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Insel Usedom.

Folgende Hinweise sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen:

- Die Ableitung vom Regenwasser erfolgt getrennt vom Abwasser durch Versickerung.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden durch den Zweckverband festgelegt.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes. Die Planunterlagen sind rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen sind die Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprotokolle, Materialzertifikate, eine vollständige Dokumentation und Dokumente der Kamerabefahrung sind dem Zweckverband nach Fertigstellung zu übergeben.
- Die Endabnahme der Anlagen erfolgt durch den zuständigen Meister des Zweckverbandes.

Elektroenergieversorgung

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des benachbarten Wohngebietes an der Strandstraße bzw. der Gemeinde erfolgt in Absprache mit dem Energieversorger e.dis.

Gasversorgung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplangebiet mit Gas zu versorgen. Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des benachbarten Wohngebietes an der Strandstraße bzw. der Gemeinde erfolgt in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Löschwasserversorgung

Im Bereich befinden sich 3 Unterflurhydranten für die Löschwasserversorgung. Zur optimalen Wasserversorgung im Brandfall ist im Plangebiet eine unabhängige Wasserentnahmestelle als Löschwasserbrunnen zu errichten.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Träger des Vorhabens.

5. FLÄCHENSTATISTIK

Gesamtfläche des Plangebietes	7514	m ²
davon Teilplangebiet WA1	5950	m ²
Teilplangebiet WA2	620	m ²
Verkehrsflächen	950	m ²
öffentliche Grünflächen	380	m ²

6.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

6.2 Hinweise des Straßenverkehrsamtes

Gemäß Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes vom 09.02.2004 bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben wenn:

- bei den Ausfahrten vom B-Plangebiet ausreichend Sicht vorhanden ist
- durch Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder parkende Fahrzeuge Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen
- die Straßen so angelegt werden, daß die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtsregelung z.B. "rechts vor links" eindeutig erkennbar ist
- die Straßen so angelegt werden, daß die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist
- dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ostvorpommern ein Markierungs- und Beschilderungsplan vorgelegt wird

6.3 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern - als untere Bauaufsichtsbehörde

- Für das betrachtete B-Plangebiet ist ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48 m³/h (800l/min) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden notwendig.
- Die Zufahrten und Kurvenausbildungen zum und im B-Plangebiet sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken in Verbindung mit der DIN 14090 Feuerwehrezufahrten auszubilden. Im weiteren ist darauf zu achten, daß für die Feuerwehr in der Planstraße und der Straße A jeweils mindestens 1 Feuerwehraufstellfläche (7 m x 12 m) ausgebildet wird und sichergestellt bleibt.
- Entsprechend § 6 (1) LBauO M-V sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Bei Reetdacheindeckung sind die Abstände nach § 30 LBauO M-V zu beachten.
- Entsprechend der Rechtsauffassung in Mecklenburg-Vorpommern ist das Doppelhaus ein selbständiges Gebäude, das an ein anderes Gebäude angebaut wird. Beide Gebäude weisen ein eigenes Erschließungselement auf und sind deshalb selbständig und von einander unabhängig benutzbar. Die beiden Gebäude können auch gestaffelt angeordnet werden, nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes allerdings auf zwei aneinander grenzenden Grundstücken.
- OKF sollte Festpunktbezogen angegeben werden

6.4 Hinweise und Auflagen der unteren Wasserbehörde

- Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen und mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser abzustimmen.
- Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren, die Anschlußgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser zu beantragen.
- Die Abwasserentsorgung hat über die zentrale Entwässerung zu erfolgen, die Einleitungsgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser zu beantragen.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern.
- Bei Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.
- Bei der weiteren Planung sind Rohrleitungen von Gewässern II. Ordnung und Uferbereiche von Gewässern (z.B. Gräben) entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V in einem Abstand von mind. 7 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung freizuhalten.

Die untere Wasserbehörde hat die Zustimmung zum Vorhaben erteilt.

6.5 Hinweise und Auflagen der unteren Abfallbehörde

- 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. Werstoffcontainerstandorte 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).
 - Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS-E)" so anzulegen, daß ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, daß zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.
 - Innerhalb des Planungsbereiches sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.
 - Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.
- Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

6.6 Hinweise und Auflagen der unteren Immissionsschutzbehörde

- Zuständige Behörde für die Beteiligung des Vorhabens ist gemäß § 3 der Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung ImSchZustV) vom 10.10.1995 (GVOBl. M-V Nr. 19 S. 538) zuletzt geändert am 22.04. 1997 (GVOBl. M-V Nr. 6 S. 194) das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Immissionsschutz. Diese Behörde ist einzubeziehen.

6.7 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern - Amt für Planung und Wirtschaftsförderung

- Vor dem Satzungsbeschluß ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen. Im Vertrag ist insbesondere die Kostentragung und die zeitliche Realisierung für die Planung, die Durchführung der hochbaulichen, der Erschließungs- und der Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.
- Es ist nachzuweisen, daß der Vorhabenträger über alle im Geltungsbereich liegenden Flächen verfügberechtigt ist und die finanziellen Mittel besitzt, das Vorhaben zu realisieren (Bonitätsprüfung).
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind konkret im Durchführungsvertrag einschließlich Kostentragung und zeitlicher Realisierung zu bestimmen. Die Verfügbarkeit über diese Flächen ist nachzuweisen.

