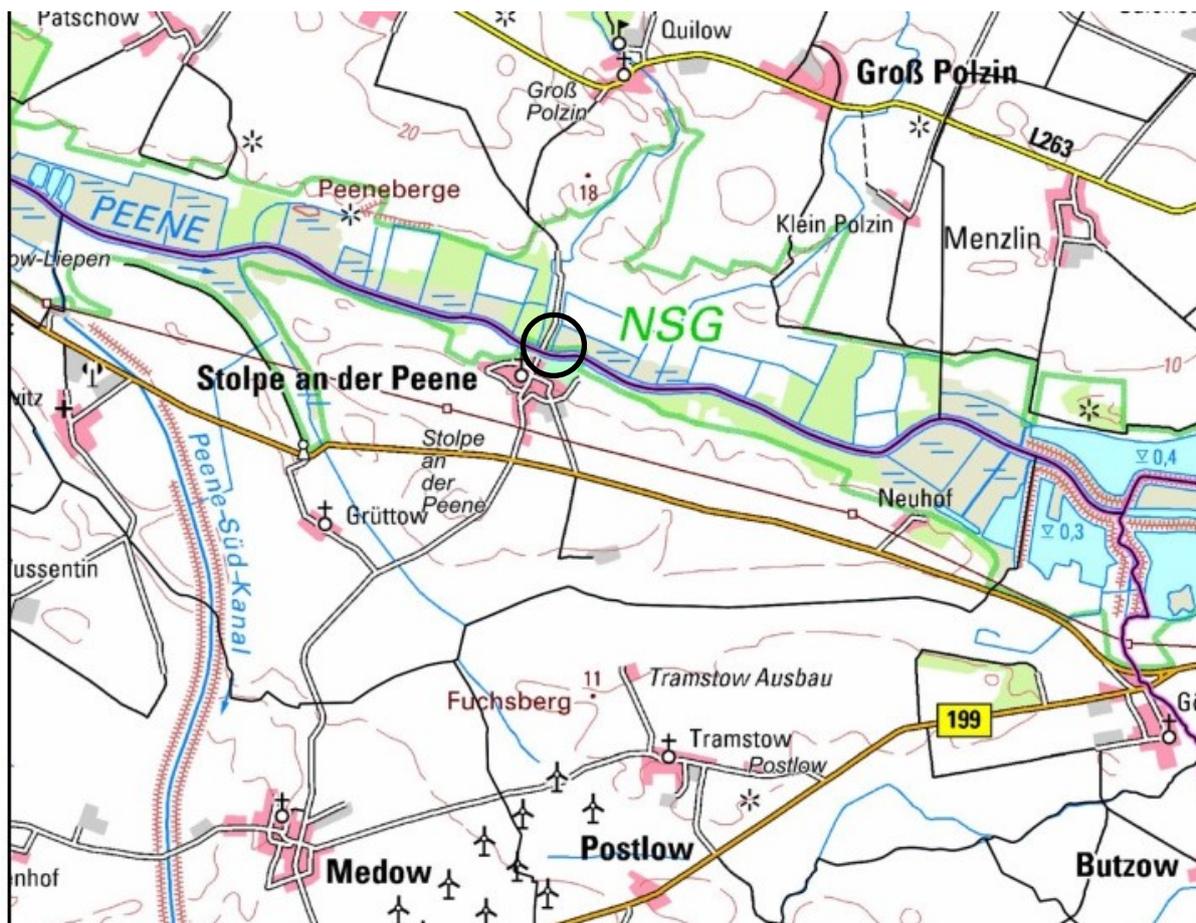


Gemeinde Groß Polzin

Landkreis Vorpommern - Greifswald

Bebauungsplan Nr. 1 „Wasserwanderrastplatz“ der Gemeinde Groß Polzin

sonstiges Sondergebiet (§111 BauNVO)



Quelle: gaia-mv.de, Stand: 27.09.2017

VORENTWURF

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 24.03.2021

Gemeinde Groß Polzin

Landkreis Vorpommern - Greifswald

Bebauungsplan Nr. 1 „Wasserwanderrastplatz“ der Gemeinde Groß Polzin

- Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Groß Polzin**
vertreten durch:
der Bürgermeister, Herr Hornburg
- Hauptsitz/ Postanschrift
Amt Züssow
Dorfstraße 6
17495 Züssow
- Außenstelle
Bürgerbüro Gützkow (Rathaus)
Pommersche Straße 27
17506 Gützkow
FB Bau- und Grundstücksmanagement
Fachbereichsleitung
Herr Saß
Tel: 038355 643 218
E-Mail: r.sass@amt-zuessow.de
Bearbeiterin, Frau Schulz, Frau Gurr
Tel: 038355 643 - 216 , -217
E-Mail: n.schulz@amt-zuessow.de
s.gurr@amt-zuessow.de
- Städtebauliche Planung: **Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner**
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 363171 52
Herr Braun, Herr Rommel
E-Mail: braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Grünordnungsplaner: **Kunhart Freiraumplanung**
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 422 51 10
Kerstin Manthey-Kunhart
Email: kunhart@gmx.net
- Datum: 24.03.2021
Stand: Vorentwurf

Teil I

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wasserwanderrastplatz“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Verfahren	6
1.3 Verfahrensablauf.....	6
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	8
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	9
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	9
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	9
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	9
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern	10
2.2.3 Landeswassertourismuskonzept	10
2.2.4 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen	10
2.2.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	11
3. Bestandsanalyse	12
3.1 Lage der Gemeinde im Raum	12
3.2 Plangebiet.....	12
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	12
3.4 Die Peene	12
4. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung	13
5. Erschließung und Medien	14
5.1 Verkehrliche Erschließung	14
5.2 Medien	14
6. Aussagen zu den Immissionen	15
6.1 Geruch	15
6.2 Lärm 15	
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	16
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	16
7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	16

7.3	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)	17
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	17
7.5	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	17
8.	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	18
8.1	Bodendenkmalpflege	18
9.	Weitere Hinweise	19
9.1	Altlasten und Bodenschutz	19
9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	19
9.3	Denkmalpflege.....	20
9.4	Straßenverkehrswesen.....	21
9.5	Bautechnischer Brandschutz	21
9.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	21
9.7	Kampfmittel	22
9.8	Wasserwirtschaft.....	22
9.9	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	22
10.	Flächenbilanz	24
1.	Anlagen.....	24

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wasserwanderrastplatz“ der Gemeinde Groß Polzin ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Süden der Ortslage für einen Wasserwanderrastplatz an der Peene weiter zu entwickeln. Die bestehende Anlage soll ertüchtigt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses gemeindlichen Entwicklungsschrittes.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Polzin in ihrer Sitzung am 17.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Wasserwanderrastplatz“ beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblattes des Amtes Züssow Nr./19 vom Monat 2020 bekannt gemacht.

Im Planungsbereich besteht bereits ein Wasserwanderrastplatz. An dieser Stelle wird der seit langer Zeit bestehende Anlegepunkt der Personenfähre Stolpe, auf der Südseite, und Stolpmühle auf der Nordseite, genutzt.

Für den bereits bestehenden Wasserwanderrastplatz auf der nördlichen Peeneseite gibt es keinen Bebauungsplan.

Die Aufstellung ist notwendig für den geplanten Umbau, also einer Ertüchtigung der Bestandssituation, mit der sich funktional und umweltseitig die Bedingungen wesentlich verbessern werden. Es soll dafür die baurechtliche Grundlage durch die Gemeinde geschaffen werden.

1.2 Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird im regulären Verfahren durchgeführt werden.

1.3 Verfahrensablauf

Am 17.08.2020 hat die Gemeinde Groß Polzin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wasserwanderrastplatz“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Neuhaus und Partner GmbH Anklam von 10/2019 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

1.5 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Groß Polzin** in der aktuellen Fassung.

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet, gelegen in der Flur 1, Gemarkung Quilow wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Anschluss an die Straße nach Quilow und durch Waldgebiet
- im Osten: durch den angrenzenden Uferbereich
- im Westen: durch Feuchtbiotop
- im Süden: durch die Peene

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Quilow, Flur 1 die Flurstücke teilweise 47, 455, 463 mit einer Größe von ca. 831 m².

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde Groß Polzin.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Ortsteil Quilow soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer 366 m² großen Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO), zur Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewährleistung des Fährbetriebes sowie zu Zwecken der Erholung, geschaffen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und somit Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung im Plangebiet als sonstiges Sondergebiets (§ 11 BauNVO) mit der beabsichtigten touristischen und Naherholungsnutzung, sowie die Berücksichtigung umweltschutzrechtlicher Belange durch die Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über einen Gemeindeweg, die die Verbindung zum Ortsteil Quilow und von da aus zum übergeordneten Netz herstellt.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

In der Karte zum LEP M- V gibt es für den Planbereich folgende Darstellungen:

- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Tourismus

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahr 2010 wird folgendes ausgeführt:

Programmsatz 4.1(2): Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Diesem Ziel wird Rechnung getragen. Es wird ein bereits genutzter Standort umgebaut.

Gemäß der Festlegungskarte zum RREP VP (M 1: 100.000) befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Tourismus/ Tourismusentwicklungsraum. Die Peene selbst ist als wichtiger Schifffahrtsweg dargestellt.

In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen. (Z, 5.1 RREP VP)

Der Geltungsbereich geht dahingehend nicht über den bereits seit sehr langer Zeit genutzten Bereich hinaus. Die Fähre ist hier seit Jahrhunderten in Betrieb. Das Plangebiet ist in hohem Maße vorgeprägt. Der Standort ist in den Zielsetzungen des Landes für den Wassertourismus für die Entwicklung enthalten. Der räumliche Umfang des Vorhabens ist sehr gering. Mit dem Umbau als Ertüchtigung wird die aktuelle Umweltsituation deutlich verbessert (z.B. Entsorgung).

Der Programmsatz 3.1.3 (1) RREP VP stellt klar, dass in den Vorbehaltsgebieten Tourismus die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung hat.

Gemäß Programmsatz 5.2.(5) RREP VP soll an der Peene eine touristische Infrastruktur für das Wasserwandern mit Ruder-, Paddel- und Motorbooten geschaffen werden.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Groß Polzin die naturverträgliche Einbindung der touristischen Potenziale am bestehenden Wasserwanderrastplatz.

2.2.3 Landeswassertourismuskonzept

Das Land Mecklenburg – Vorpommern hat 2014 für die Seen- und Flusslandschaft M-V eine Konzeption aufgestellt.

Das Revier Peene, Kummerower See, Malchiner See ist darin ausführlich aufgeführt, zu dem auch der Wasserwanderrastplatz Stolpe gehört, mit dem das Vorhaben der Gemeinde Groß Polzin in direktem Verhältnis steht.

2.2.4 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich. Er muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Für die Steuerung der Gemeindeentwicklung lassen sich Bebauungspläne ausreichend nutzen.

Dieser wird im Bezug zum Flächennutzungsplan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt (§8 Abs. 4 BauGB).

Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Der Standort ist durch die Lage des vorhandenen Anlegepunktes in Groß Polzin, der historisch am Fluss gewachsen ist, bedingt.

Der Standort hat das Potenzial für die Region eine wassertouristische Anlage direkt am Fluss zu bieten.

Dieses Potenzial wird genutzt und soll angemessen ausgebaut werden.

Mit dem B-Plan Nr. 1 sind folgende Ziele verbunden:

- Qualitative Aufwertung der Bestandsanlage
- Ausbau des touristischen Angebotes
- Nutzung des Potenzials für die Region
- Stärkung der Verknüpfungsmöglichkeiten touristischer Angebote in der Region, insbesondere die beiden Flussufer betreffend, hier besteht der einzige Übergang zwischen Jarmen und Anklam
- Möglichkeiten des individuellen Nahverkehrs für Bewohner der Region (v.a. Fahrräder); zu dieser Funktion gehört auch eine gewisse Infrastruktur, wie ein öffentliches WC und eine Unterstellmöglichkeit an der Fähre

Auf der Fläche sollen die Bedingungen für das Anlegen von Booten und für den Aufenthalt auf einer bestehenden relativ kleinen Anlage (ergänzende Infrastruktureinrichtungen) deutlich verbessert werden.

2.2.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom durch das Amt Züssow über den Landkreis Vorpommern-Greifswald angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Die Aussagen werden ergänzt.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Groß Polzin befindet sich nördlich Peene. Der Ortsteil Stolpmühle ist historisch mit der Südseite verbunden und damit ist auch die Überquerungsmöglichkeit gegeben.

Diese besondere Lage hat die Wegeentwicklung bestimmt und zu einem Teil einer kulturhistorisch- und siedlungsgeschichtlich einzigartigen Region werden lassen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt nach Süden über die Bundesstraße 110, nach Norden über die Gemeindestraßen und die Kreisstraße zur B 109 und zur A 20.

In der Gemeinde Groß Polzin leben gegenwärtig 402 Einwohner, in sieben Ortsteilen. Die nahegelegenen Ortsteile sind Quilow und Stolpmühle.

Die Gemeinde ist durch bedeutende Baudenkmale bekannt, wie die Großsteingräber und die Wasserburg Quilow-

Im Hauptort befinden sich Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur. Die meisten Arbeitsplätze der Bewohner befinden sich in Anklam bzw. außerhalb der Gemeinde, die Straßen sind für den Pendlerverkehr entsprechend ausgebaut.

Die Entfernung zur Kreisstadt Greifswald beträgt ca. 25 km, zum Mittelzentrum Anklam sind es 14 km. Die nächste Anschlussstelle zur A 20 ist 17 km entfernt.

Im Nachbarort Stolpe, auf der Südseite der Peene ist die Naturparkstation angesiedelt.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze, die durch die Peene gebildet wird.

Das Plangebiet steht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Wasserwanderrastplatz auf der Südseite des Flusses, am nördlichen Ortsrand von Stolpe an der Peene. Dieser umfasst den Wasserwanderrastplatz und den Fähranleger von Stolpe mit einem Hafenbecken, einem Bootssteg, dem Gebäude der Hafenaufsicht, einem kleinen Kiosk, einem kleinen Fährhäuschen, einem Kanulagerplatz, einem Spielplatz.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in Stolpmühle mit zwei Wohnhäusern.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Tourismuseinrichtungen vorgeprägt. Das Plangebiet hat seiner Nutzung entsprechend einen hohen Erholungswert.

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Im Vorhabengebiet befindet sich bereits ein Wasserwanderrastplatz.

Bauliche Nutzungen bestehen in der Nachbarschaft nicht.

Das Grundstück liegt an einer befestigten Straße.

3.4 Die Peene

Die Peene ist ein Fließgewässer 1. Ordnung.

Das Plangebiet berührt den 50 m Uferschutzstreifen.

4. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Groß Polzin plant die städtebauliche Entwicklung eines ca. 0,1 ha großen Areals an der Peene. Der vorhandene kleine Rastplatz wird ausgebaut, um den aktuellen Standards zu entsprechen.

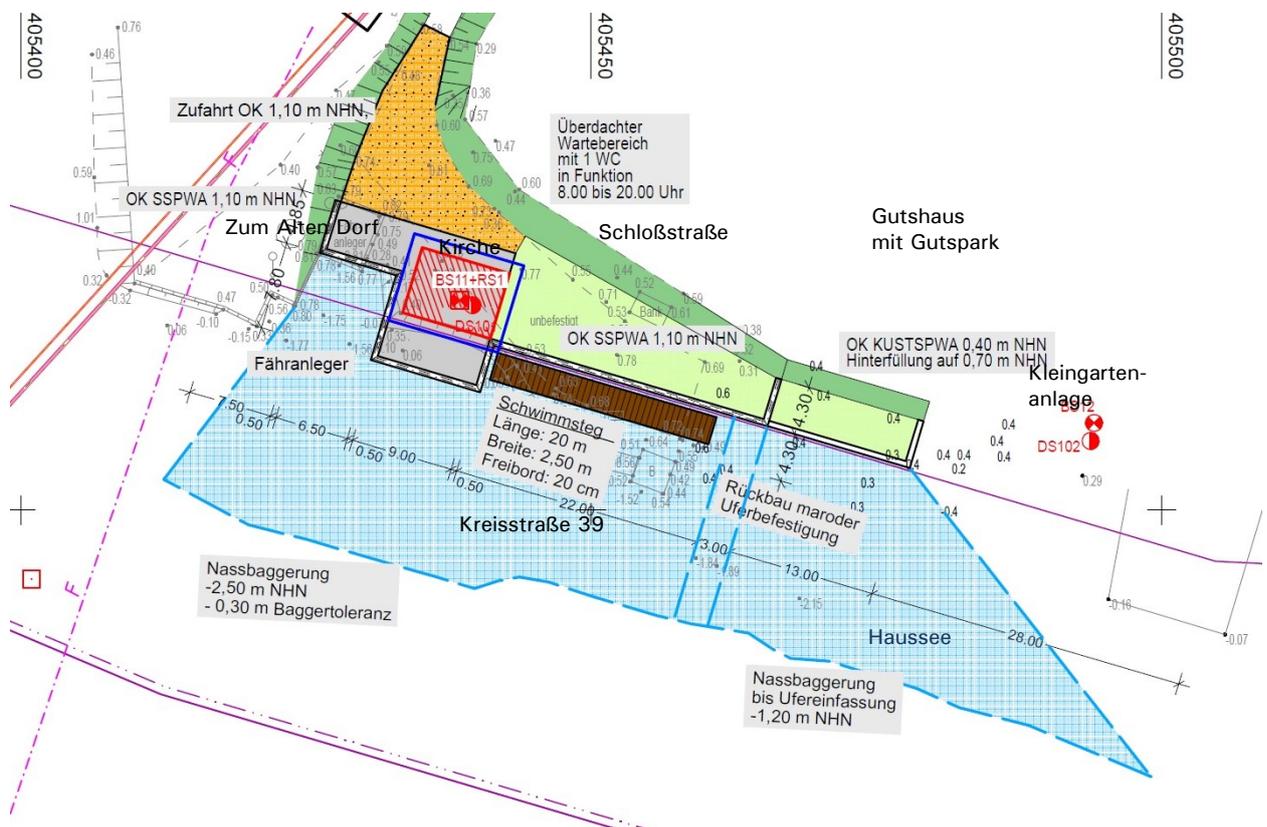
Die Flächen des Schiffsanlegers werden in die Planung einbezogen.

Zu diesem Bereich gehört die historische Lage der Personenfähre zur Südseite der Peene.

Damit steht das Vorhaben in Korrespondenz zum Anlegepunkt der Fähre auf dem südlichen Flussufer, der zur Gemeinde Stolpe an der Peene gehört.

Die städtebauliche Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes fließt in die Planung mit ein. Die landschaftliche Eingliederung wird ebenfalls beachtet.

Für den Bau eines notwendigen kleinen Funktionsgebäudes wird die Voraussetzung geschaffen.



5. Erschließung und Medien

5.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Der Gemeindeweg verläuft unmittelbar zum Plangebiet.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung umfasst eine Wendemöglichkeit.

Stellplätze

Auf dem Areal sollen keine Stellplätze entstehen.

5.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden neu verlegt. Die Anbindung erfolgt zur Südseite der Peene.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung,

Die Wasserversorgung erfolgt durch die GKU. Es wird das Ortsnetz Stolpe genutzt. Die Anbindung soll durch Leitungsquerung der Peene erfolgen. Die Ortsverbindungsleitungen sind in einem guten Zustand.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral zur Kläranlage bei Grütrow.

Aussagen werden ergänzt. Änderungen werden im Entwurf berücksichtigt.

Regenwasser

Die geringen Niederschlagsmengen, die auf dem Planbereich anfallen, werden vor Ort versickert.

Gasversorgung

Gasversorgung liegt nicht an.

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert.

Aussagen werden ergänzt.

Telekommunikation

Aussagen werden ergänzt.

Bereitstellung von Löschwasser

Aussagen werden ergänzt.

Müllentsorgung

Über den Landkreis Vorpommern-Greifswald ist die Firma Remondis beauftragt.

6. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

6.1 Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

6.2 Lärm

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger 1“ Groß Polzin (SOWWR 1) dient den Zwecken der Erholung [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Absatz 2 BauNVO].

Das Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger 2“ Groß Polzin (SOWWR 2) dient zu Zwecken der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Erholungsgebietes dienen und für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewährleistung des Fährbetriebes, am Anleger Groß Polzin [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Absatz 2 BauNVO]. Im Zusammenhang damit ist die Anlage eines WC's sowie eines Warte- und Schutzbereichs zulässig.

In der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB ausgewiesenen Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen (H1) ist das Anlegen und der Betrieb einer Personenfähre zulässig.

Auf der südöstlich des Sondergebiets gelegenen Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen (H2) ist das Anlegen eines Schwimmstegs mit den maximalen Abmessungen von 20m x 2,5m zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl im Sondergebiet SOWWR 1 ist gemäß §19 Absatz 1 BauNVO auf 0,2 begrenzt.

Die maximale Grundflächenzahl im Sondergebiet SOWWR 2 ist gemäß §19 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

Die Errichtung Funktionsgebäudes sowie die dazu gehörigen befestigten Freiflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB).

Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Zulässig sind grundsätzlich nur eingeschossige Baukörper, mit Flach- oder Satteldächern. Es gilt die Definition der Begriffe Geschoss und Vollgeschoss nach §2 (6) Landesbauordnung M-V.

Die maximale Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. (Nutzungsschalone)

Baulinien/Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im SO camp 2 durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

7.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

Die mit V gekennzeichnete Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Die Bauaktivitäten sind auf den Vorhabenbereich und die vorhandenen Zufahrten zu beschränken.
- V2 Mit den Bauarbeiten ist im April zu beginnen, wenn nicht mehr mit eingegrabenen Tieren der Amphibien und Reptilien zu rechnen ist. Die Arbeiten sind dann ohne Unterbrechung fortzusetzen, um Individuen von der Planfläche zu vergrämen.
- V3 Bezüglich Avifauna, Amphibien, Mollusken ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person zu bestellen. Diese hat eventuell aufgefundene Tiere bzw. Entwicklungsstadien der Arten zu bergen und außerhalb des Baubereiches sicher zu verbringen sowie nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen sowie an uNB und Bauherrn weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites sind Ökopunkte zu kaufen oder außerhalb des Plangebietes eine geeignete Maßnahme zu realisieren.

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.

8. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

8.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Im Allgemeinen gilt:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

9.3 Denkmalpflege

Durch die untere Denkmalbehörde wird auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte

gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

9.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Für eine erforderliche Beschilderung bzw. Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.

9.5 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über

die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

9.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

9.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

9.9 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.*

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	366
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	162
Grünfläche	206
Wasserfläche	97
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	831

1. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltbericht