

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
HINTERSEE**

- BEGRÜNDUNG -

Stand:

04 / 2008

Inhalt

1. Grundlagen
 2. Veranlassung und Ziele / Verfahren
 3. Geltungsbereich
 4. Bestandsangaben
 - Nutzungs- und Ortsstruktur
 - Erschließung
 5. Planungsvorgaben
 - Lage im Raum
 - Strukturentwicklung
 - Erschließung
 - Umweltschutz
 - Begründung der Festsetzungen
 - Konfliktanalyse und Kompensationsbedarf
-

1. Grundlagen

Die Gemeinde Hintersee erlässt eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hintersee nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl M- V S. 205)
6. die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V S. 78) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.95
2. die im Amt „Am Stettiner Haff“ vorhandenen Flurkarten der Fluren 4, 5 und 6 der Gemarkung Seegrund und der Fluren 1, 2 und 10 der Gemarkung Hintersee sowie die Ergänzung der Bebauung nach Ortsbegehung (nicht eingemessen)
3. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
4. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
5. das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
8. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern , September 1998
9. Landeswaldgesetz
10. Landesnaturschutzgesetz M-V
(i. d. Bekanntmachung der Neufassung v. 22.10.02)

2. Veranlassung und Ziele / Verfahren

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Hintersee und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hintersee klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner am Ortsrandbereich befindlicher Grundstücke abzurunden.

Die Aufstellung der vorliegenden Satzung wurde durch die Gemeindevertretung Hintersee am 26.04.1995 beschlossen. Nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches am 23.09.2004 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Aufstellung der Satzung nach neuem Recht fortzuführen, und hat gleichzeitig den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt. Dies erfolgte am 13.07.2005.

Nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Bedenken zur Änderung des Entwurfes geführt. Insbesondere die Reduzierung der Ergänzungsflächen in östlicher Ortslage, der Verzicht auf die Baulandausweisung im Kurvenbereich der L 28 und die Festlegung der Ergänzungsfläche entlang der L 28 waren wesentliche Sachverhalte des geänderten Entwurfes.

Darüber hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11.10.2007 befunden und im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise den Entwurf zur Änderung bestimmt. Gleichzeitig ist der Beschluss gefasst worden, den geänderten Entwurf erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu wiederholen.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1, 2, und 3 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Für die Gemeinde Hintersee liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand 9/93) vor.

Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung. Weiterer Bedarf bezüglich der Ausweisung von Bauflächen ist derzeit nicht absehbar.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Flurstücke der Fluren 4, 5 und 6 der Gemarkung Seegrund und der Fluren 1, 2 und 10 der Gemarkung Hintersee. Ausgegrenzt wurden der Bereich des Sägewerkes, einzelne Grundstücke an der Straße in Richtung Glashütte, der Sitz der Bundesforst Hauptstelle sowie ein bebauter Grundstück auf der Fennseite in der nördlichen Ortslage.

4. Bestandsangaben

Lage im Raum

Geographisch liegt die Gemeinde Hintersee im nördöstlichen Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Eggesin, die nächstgelegene Kleinstadt und Unterzentrum, übernimmt für die Gemeinde Hintersee wichtige Versorgungsfunktionen und befindet sich in ca. 18km Entfernung. Die 25 km entfernt gelegene Stadt Ueckermünde, als Mittelzentrum mit Teilfunktion, hat als Versorgungs- und Betreuungsstandort Bedeutung für die Einwohner der Gemeinde. Die Kreisstadt Pasewalk (ca. 30 km südlich) ist nicht auf direktem Wege mit dem ÖPNV erreichbar. Deshalb ist das Verwaltungsamt mit Sitz in Eggesin ein wichtiger Anlaufpunkt.

Die Ortslage Hintersee liegt im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ und muss vor Satzungs genehmigung daraus ausgegrenzt werden.

Das an die Dorflage angrenzende Naturschutzgebiet „Ahlbecker Seegrund“, für das es noch keine Schutzverordnung gibt, ist ein kalkreiches mesotrophes Verlandungsmoor und bedeutendes Wasserreservoir der Ueckermünder Heide. Neben der Festsetzung als Europäisches Vogelschutzgebiet wurde dieser Bereich auch als FFH-Gebiet an die EU-Kommission gemeldet.

Nutzungs- und Ortsstruktur

Historisch gesehen gibt es den Ort Hintersee erst seit ca. 1750, als nach Winckelmannschen Plänen aus dem ehemals alles überdeckenden Ahlbecker See durch Meliorationsmaßnahmen Land gewonnen wurde, um es mit "Ausländern", den so genannten Kolonisten, zu besiedeln.

Die uns heute bekannte Ortsstruktur wird immer noch stark durch die zahlreich vorhandenen Kolonistenhäuser in mehr oder weniger veränderter Gestaltung geprägt.

Durch die naturräumlichen Beschränkungen (Entwässerungsgebiet "Fenn") und die verfügbaren Siedlungsflächen rings um den teilweise mit Wasser bedeckten Seegrund gab es nur eine Möglichkeit der siedlungsstrukturellen Entwicklung: ein lang gestrecktes Straßendorf mit teilweise nur einseitiger Bebauung.

Die Anlage war und ist ländlich geprägt, da die Bewirtschaftung der Flächen als Acker- und Weideland angestrebtes Ziel der Seetrockenlegung war. Jedoch konnten aufgrund der dürrtigen Bodenverhältnisse die Bewohner niemals von der Landwirtschaft allein leben, so dass auch Handwerk, Handel und Forstwirtschaft betrieben wurden.

Diese dörfliche Funktionsdurchmischung hat sich im gesamten Dorfgebiet bis heute erhalten, obwohl die Wohnfunktion bereits auf den meisten Baugrundstücken dominiert. Nebenher hat sich aufgrund gewachsener touristischer Bedeutung der Region eine Ferienhausnutzung von Wohn- oder Nebengebäuden entwickelt. Die naturräumlichen Nutzungsbeschränkungen beachtend, können in gestalterischer Anpassung an die vorhandene Umgebung durchaus noch mehrere Grundstücke in dem im Zusammenhang bebauten Ortslage einbezogen werden. Durch die vorhandenen Versorgungsanlagen entlang der Erschließungsstraßen gelten sie als erschlossen. Die geplanten Nutzungen ergeben sich aus der Nutzungsverträglichkeit mit dem Umfeld. Umnutzungen von Gebäuden sind zulässig, wenn das betreffende Gebäude zur geplanten Nutzungsart errichtet wurde oder keine Nutzungsunverträglichkeiten mit dem Umfeld zu erwarten sind.

Weiterhin sind Anforderungen an bauliche Maßnahmen bzw. Schutz der Umgebung für die Denkmale zu beachten:

- Dorfstr. 13, Wohnhaus und Stallscheune
- Dorfstr. 32, Wohnhaus und Stallscheune
- Dorfstr. 40, Wohnhaus und Stall
- Dorfstr., ehem. Werkstatt
- Dorfstr. 48, Schule
- Dorfstr. 57, Wohnhaus
- Dorfstr. 102, Wohnhaus und Stallscheune
- Dorfstr. 114, Wohnhaus
- Dorfstr. 118, Wohnhaus
- Dorfstr. 128, Gasthaus
- Dorfstr. 129, Wohnhaus
- Dorfstr. 136, Wohnhaus und Scheune
- Dorfstr. 141, Wohnhaus
- Dorfstr. 144, Wohnhaus und Stallscheune
- Dorfstr. 153, Wohnhaus, Scheune und Stall

- Dorfstraße Friedhofskapelle
- Dorfstraße, Straßenpflaster
- Kirche,
- Kriegerdenkmal 1914/18 an der Kirche
- Zopfenbeck 1, Wohnhaus, Stall und Scheune.

Alle Maßnahmen am Denkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Bei eventueller Umgebungsbebauung sind die Belange der Baudenkmalpflege gem. § 7 Abs. 1 u. 7 des DSchG M-V zu berücksichtigen.

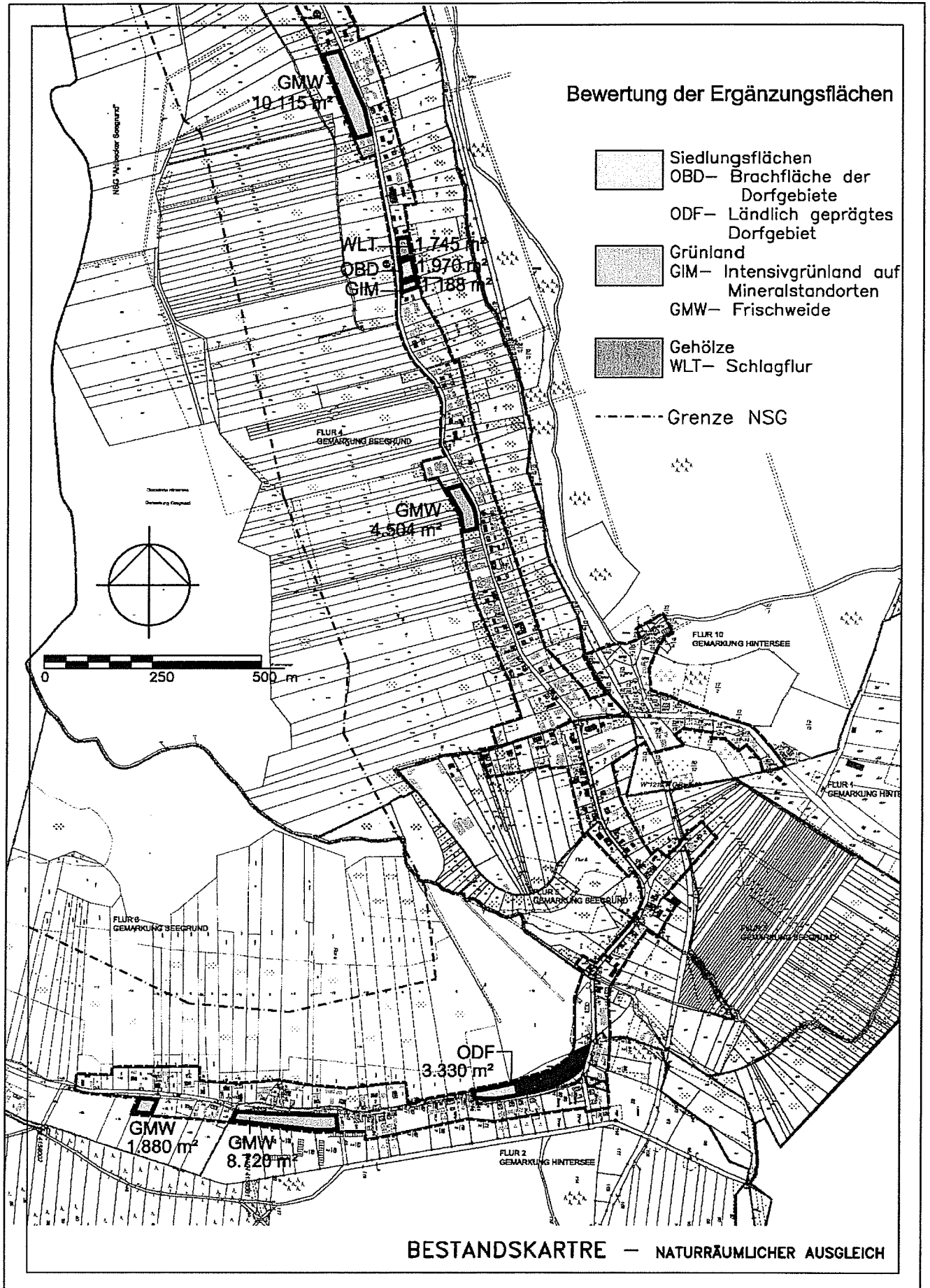
Darüber hinaus sind im Geltungsbereich der Satzung mehrere Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M-V)) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Ca. 375 Einwohner leben heute in Hintersee. Hintersee hat keine zentralörtliche Bedeutung und übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz auszuschließen.

Die Bestandserfassung im Bereich der Ergänzungsflächen ergab folgende Zusammensetzung der Biotope:

| | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Anteil (%) |
|-----|--|--------------------------|---------------|
| WLT | - Schlagflur | 1.745,00 | 5,22 |
| GMW | - Frischweide | 25.219,00 | 75,39 |
| GIM | - Intensivgrünland auf Mineralstandorten | 1.188,00 | 3,55 |
| OBD | - Brachfläche der Dorfgebiete | 1.970,00 | 5,89 |
| ODF | - Ländlich geprägtes Dorfgebiet | 3.330,00 | 9,95 |
| | | 33.452,00 | 100,00 |



Erschließung

Verkehrsmäßig wird das Satzungsgebiet über die L 28 aus Richtung Ahlbeck / Gegensee westlich bis zur Kirche mit Fortführung zum Grenzübergang (Landesgrenze nach Polen) erschlossen. Von Norden führt die Kreisstraße UER 16 über Ahlbeck / Ludwigshof bis zur Kirche in den Ort Hintersee und bildet somit den verkehrsmäßigen Ringschluss um den Ahlbecker Seegrund. Alle weiteren Erschließungsstraßen sind Gemeindeeigentum.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird über das Wasserwerk Hintersee abgesichert. Die südliche Ortslage befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt zur Zeit dezentral über Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben.

In der Ortslage befinden sich 20 kV-Kabel, 20 kV-Freileitungen und 1 kV-Kabel der E.ON edis AG. Die Elektroversorgungsanlagen und Fernmeldeeinrichtungen entsprechen den modernen Anforderungen.

5. Planungsvorgaben

Unter Berücksichtigung auch einer touristischen Entwicklung (Tourismusentwicklungsraum) plant die Gemeinde, bisherige Außenbereichsflächen für den längerfristigen Wohnbedarf auszuweisen. Dadurch sind Flächenreserven vorhanden, die es ermöglichen, auf die zeitliche Verfügbarkeit flexibel zu reagieren. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes soll sich vorrangig am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren und der steigenden Nachfrage nach Zweitwohnungen gerecht werden.

Um der Nachfrage zu entsprechen, soll sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes bei annähernd gleichbleibender Einwohnerzahl auch zukünftig bedarfsorientiert vollziehen:

1. durch die Sanierung des Bestandes und
2. durch den individuellen Wohnungsneubau in niedriggeschossiger Bauweise auf Lückenstandorten bzw. strukturergänzend und -abrundend.

Strukturentwicklung

Die Ortsstruktur soll erhalten bleiben bzw. strukturverträglich ergänzt und abgerundet werden. Das betrifft insbesondere die Lücken entlang der Erschließungsstraßen in nördlicher und südlicher Ortslage.

Eine Bebauung dieser Standorte steht nicht im Widerspruch zur planmäßigen Ortslage. Die Siedlungstätigkeit soll sich an der Eigenentwicklung orientieren.

Die vorhandene städtebauliche Ordnung wird durch eine teilweise weitläufige, straßenbegleitende Bebauung geprägt. Auch mit der Neubebauung soll die dörfliche Lockerheit erhalten bleiben.

Die nördlich der L 28 im Kurvenbereich befindliche öffentliche Grünfläche soll dauerhaft als Parkanlage erhalten werden, um die Blickbeziehungen zum angrenzenden Fenn zu ermöglichen.

Für 375 Einwohner stehen ca. 160 Wohnungen zur Verfügung. Die z.T. sehr alte Bausubstanz ist nicht in jedem Fall sanierungswürdig. Das Ergebnis der Wohnraum-

und Gebäudezählung (WGZ 95) machte deutlich, dass zu diesem Zeitpunkt 7 Gebäude leer standen und an weiteren 16 Gebäuden schwere Schäden zu verzeichnen waren. Angesichts dieser Tatsache kann davon ausgegangen werden, dass derzeit ca. 2,5 Einwohner eine Wohnung bewohnen. Eine Reduzierung der Belegungsquote z.B. auf 2,2 EW/WE (vgl. M-V 2,20 EW/HH¹) erfordert zusätzlich ca. 20 WE.

Auf ca. 3,3 ha, die derzeit nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, kann dieser Bedarf in ausreichendem Maße abgedeckt werden.

Die möglichen Bauflächen dienen überwiegend dem „ländlichen Wohnen“ in lockeren Baustrukturen. Aus Richtung Gegensee kommend befinden sich angrenzend an eine Ergänzungsfläche bauliche Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Anlagen stehen teilweise leer oder werden zu Lagerzwecken genutzt. Es wird keine unzumutbare Belästigung befürchtet, da dieses Objekt von Bebauung umgeben ist und somit den dörflichen Charakter im südlichen Satzungsgebiet prägt.

Eine Einschränkung für die Überbauung der Grundstücksflächen innerhalb des durch die Satzung festgelegten Ortszusammenhangs für die baulichen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) ist nicht möglich, da dies aus der Umgebung nicht abzuleiten ist.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind zu prüfen.

Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen.

Erschließung

Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf der Landes- und Kreisstraße resultiert aus dem Quell- und Zielverkehr der Einwohner und Urlauber. Die übrigen Erschließungsstraßen sind ausschließlich Anlieger- bzw. Wohnstraßen.

Das Straßenbauamt Neustrelitz, welches die Landesstraße L 28 verwaltet, verwies darauf, dass im Hinblick auf die geplante Errichtung einer GÜST Hintersee zur verkehrlichen Entlastung eines Teils der Ortsdurchfahrt Hintersee eine Umverlegung der Landesstraße vorgesehen ist. Da für dieses Vorhaben die Planungen bereits begonnen haben, wurde der freizuhaltende Korridor in der Planzeichnung informell dargestellt.

Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung

Grundvoraussetzung für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in der Gemeinde ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Versorgung mit Trinkwasser

¹ Angabe des Statistischen Landesamtes M-V, Stand 4/99

hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu erfolgen.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entsprechend Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden.

Die häuslichen Abwässer sollen auch zukünftig in grundstückseigenen Kläranlagen, die den Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, behandelt werden. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist für die Gemeinde Hintersee nicht geplant. Die Errichtung und der Betrieb einer abflusslosen Sammelgrube ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für den Bau und den Betrieb einer Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. von den Dachflächen) ist so weit wie möglich am Anfallort zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei der 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 sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorfluter ggf. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen. Für die Einleitung in ein Gewässer (auch Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dazu ist die Sickerungsfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen.

Löschwasser

Entsprechend § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz vom 11. 2. 2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ –Fassung August 1997- in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle anzuordnen.

Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt über 13 Flachspiegelbrunnen.

Energieversorgung

Die Versorgung ist gegenwärtig ausreichend und wird als stabil eingeschätzt. Die neuen Baugrundstücke sollen über Erdkabel versorgt werden. 14 Tage vor Beginn etwaiger Bauarbeiten ist die E.ON edis AG zu informieren, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Die Heizungen der Wohn- und Gewerbegebäude werden zum größten Teil mit flüssigen und gasförmigen Brennstoffen betrieben (Heizöl und Flüssiggas).

Ein leitungsgebundenes Heizmedium ist in Hintersee derzeit nicht vorhanden. Mittelfristig ist geplant, die Ortslage Hintersee erdgastechnisch zu erschließen.

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung der Gemeinde kann als ausreichend eingeschätzt werden und sollte auch weiterhin bedarfsgerecht ausgebaut werden. In allen Straßen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderer Leitungsträger soll der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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 vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Bestandsleitungen der Deutschen Telekom AG T-com, TI NL Nordost, Rs PTI 21, PF 229, 14526 Stahnsdorf informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlassungsprinzip zu erstatten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden.

Allgemein gilt:

- Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Missetände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen. Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen. Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.
- Werden Tiefenbebauungen durch Wohn-, Geschäfts-, Büro oder Ferienhäuser in Anpassung an die vorhandene Umgebung und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung vorgenommen, ist die Erschließung mit Anbindung an den öffentlichen Raum auch z.T. privatrechtlich zu sichern.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

In den gekennzeichneten Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden, kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese

Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

- Die Aufnahmepunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes sind zu schützen. In der Örtlichkeit sind diese Punkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Die Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sowohl von Grenzpunkten als auch von Festpunkten sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt. Falls einer der angegebenen Punkte durch Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen) vor Baubeginn ein Antrag auf Verlegung des Aufnahmepunktes beim Fachdienst Vermessung/ Kataster des Landkreises zu stellen. Das beauftragte Bauunternehmen ist entsprechend aktenkundig zu belehren. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Umweltschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Ggf. sind die Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Der südliche Bereich der Gemeinde Hintersee befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III (s. Planzeichnung). Zum Schutz der Gewässer sind jegliche Maßnahmen, die eine nachteilige Gewässerbeeinflussung zur Folge haben können, zu unterlassen.

Sollten bei Schachtarbeiten Dränungen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Der Uferbereich von Gewässern II. Ordnung ist beidseitig von baulichen Anlagen (auch Zäune) und Bepflanzung freizuhalten. Als Uferbereich gilt die an das Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Die im Geltungsbereich der Satzung bestehenden Grundwassermessstellen des Landes Mecklenburg-Vorpommern – 23510004 Hintersee (alte Molkerei) und 23510006 Hintersee – dürfen durch bauliche Maßnahmen nicht in ihrer Zugänglichkeit und in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, dass sich bei späteren Bauarbeiten Hinweise auf eine Gefahrensituation ergeben oder Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

ist dem Antragsteller aufzugeben, dies anzuzeigen und Auskünfte darüber an den Fachdienst Umwelt des Landkreises Uecker-Randow als zuständige Behörde zu geben

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow sind einzuhalten.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Technische Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude, die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

Für Bauvorhaben jeglicher Art gilt grundsätzlich, dass der Abstand baulicher Anlagen zum Wald 30 m beträgt. Über eine Ausnahme kann nur im Einzelfall vor Ort und unter Beteiligung des Forstamtes Rothemühl mit Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen entschieden werden.

Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren die Hauptgebäude im Straßenbereich. Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedlungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde die Überbaubarkeit der Grundstückflächen durch den Geltungsbereich der Satzung festgesetzt.

Die Größe und Gestaltung der Grundstücke muss gemäß LBauO M-V so erfolgen, dass die notwendigen Stellplätze darauf abgesichert werden können.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

Da in der Ortslage keine leitungsgebundene Ableitung des Regenwassers weder vorhanden noch geplant ist, soll das unverschmutzte Regenwasser wie bisher auf den Grundstücksflächen verbracht werden.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Verhinderung von Zersiedlungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Ergänzungsflächen die Stellung der Hauptgebäude dahingehend eingeschränkt, dass sich die hintere Baugrenze max. 20 m ab erschließungsseitiger Grundstücksgrenze befindet. Damit soll gewährleistet werden, dass die Hauptgebäude auch weiterhin den Straßenraum prägen und eine Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern in 2. und 3. Reihe nicht möglich ist.

Konfliktanalyse und Kompensationsbedarf

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm stehen nach § 26 LNatG unter dem Schutz des Gesetzes, zuständige Genehmigungsbehörde ist der Landrat als untere Naturschutzbehörde. Sonstige Bäume und Baumgruppen fallen unter die Eingriffsregelung nach §§ 14 – 15 LNatG und ebenso in die Zuständigkeit des Landrates.

Unbedingt notwendige Eingriffe sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; ggf. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Das betrifft die Grundstücke:

- Flur 4 Gemarkung Seegrund - FS 189, 186, 12/1, 12/2, 13, 14, 15, 102, 103, 104, 105, 106, 107 (alle teilweise)
- Flur 6 Gemarkung Seegrund - FS 47/6, 47/8, 54/2 (teilweise)
- Flur 2 Gemarkung Hintersee - FS 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2 (alle teilweise)

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen. Auf Grund der Grundstücksgrößen ist nicht zu befürchten, dass der Eingriff auf den Grundstücken nicht angemessen ausgeglichen werden kann.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes in Funktions- und Wertelemente mit **allgemeiner Bedeutung** herangezogen.

Analyse des Konfliktpotentials der Biotope

Nachfolgend kommt es zu einer Bewertung (Wertfaktor lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung) der oben aufgezeigten und in der Anlage örtlich verzeichneten Biotope und gleichzeitiger Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes. Es wird aufgezeigt auf welche Art die Eingriffsflächen lt. Planung gestaltet werden sollen.

Daraus ergeben sich 2 Arten von Eingriffsermittlungen bei einer angenommenen Grundflächenzahl **-GRZ von 0,4**.

1. Biotopbeseitigung - Versiegelung von Biotopen
2. Funktionsverlust- Umwandlung von Biotopen zu anderen Biotopen

Zu 1. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und mit dem Versiegelungsfaktor 0,5 addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert. (Dorf)

| Bestand | Flächen in m ² | Umwandlung zu 40% versiegelte Flächen nach GRZ 0,4 | Flächen in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Wirkungsfaktor | Freiraumbeeint. | Wst / Kf x Wf + 0,5 x Fr | Kompensationserfordernis (m ²) |
|--|---------------------------|--|---------------------------|-----------|--------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|--|
| WLT- Schlagflur | 1.745,00 | Bauflächen versiegelt | 698,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,75 | 1,13 | 785,25 |
| GMW- Frischweide | 25.219,00 | Bauflächen versiegelt | 10.087,60 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 0,75 | 1,88 | 18.914,25 |
| GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten | 1.188,00 | Bauflächen versiegelt | 475,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,75 | 1,13 | 534,60 |
| OBD- Brachfläche der Dorfgebiete | 1.970,00 | Bauflächen versiegelt | 788,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,75 | 1,13 | 886,50 |
| ODF- Ländlich geprägtes Dorfgebiet | 3.330,00 | Bauflächen versiegelt | 1.332,00 | 0,30 | 0,30 | 1,00 | 0,75 | 0,60 | 799,20 |
| | 33.452,00 | | 13.380,80 | | | | | | 21.919,80 |

Zu 2. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1/0,7 für 100/ 70% Beeinträchtigung multipliziert addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert. (Dorf)

| Bestand | Flächen in m ² | Umwandlung zu 60% versiegelte Flächen nach GRZ 0,4 | Flächen in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Wirkungsfaktor | Freiraumbeeint. | West / Kf x Wf x Fr | Kompensationserfordernis (m ²) |
|--|---------------------------|--|---------------------------|-----------|--------------------------|----------------|-----------------|---------------------|--|
| WLT- Schlagflur | 1.745,00 | Bauflächen unversiegelt | 1.047,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,75 | 0,53 | 549,68 |
| GMW- Frischweide | 25.219,00 | Bauflächen unversiegelt | 15.131,40 | 2,00 | 2,00 | 0,70 | 0,75 | 1,05 | 15.887,97 |
| GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten | 1.188,00 | Bauflächen unversiegelt | 712,80 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,75 | 0,53 | 374,22 |
| OBD- Brachfläche der Dorfgebiete | 1.970,00 | Bauflächen unversiegelt | 1.182,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,75 | 0,53 | 620,55 |
| ODF- Ländlich geprägtes Dorfgebiet | 3.330,00 | Bauflächen unversiegelt | 1.998,00 | 0,30 | 0,30 | 0,70 | 0,75 | 0,16 | 314,69 |
| | 33.452,00 | | 20.071,20 | | | | | | 17.747,10 |

Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes durch das Bauvorhaben sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen. Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Festsetzungen.

- M1 Auf den unversiegelten Grundstücksflächen ist pro /100 m² versiegelter Grundstücksfläche die Pflanzung von 3 Stck. einheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstgehölzen (Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm mit einer offenen Baumscheibe von 25 m²) vorzusehen. Alternativ können 2 Bäume und 25 m² Strauchpflanzung (2 Stück pro m², 2x verpflanzt ohne Ballen) oder 1 Baum und 50 m² Strauchpflanzung gepflanzt werden. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

§ 9 Abs 1 Nr.25 a BauGB

Kompensationsflächenberechnung für die Biotopbeeinträchtigung mit Wirkungsfaktor 100%

| Planung | Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes | Flächen (m ²) | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Wirkfaktor | Wst x Kf x Wf | Kompensationsflächenumfang (m ²) |
|-----------------------------------|--|---------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|--|
| Pflanzmaßnahme | Siehe –M 1- | 12.250,00 | 2,00 | 3,5 | 1,00 | 3,5 | 42.875,00 |
| Kompensationsflächenbedarf | | | | | | | 42.875,00 |

Der Kompensationsflächenbedarf verhält sich zum Kompensationsflächenumfang nahezu 1:1 (39.666,90: 42.875,00). Der Eingriff ist ausgeglichen.

Für den Ausgleich und Ersatz sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden, da fremdländische Ziergehölze in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten bieten, so dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht eintritt.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.