

# GEMEINDE LOHME

AMT NORD - RÜGEN  
LANDKREIS RÜGEN



**Auftraggeber:** Gemeinde Lohme – Amt Nord Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
Architekten . stadplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215  
E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Oktober 2007

# GEMEINDE LOHME

AMT NORD - RÜGEN  
LANDKREIS RÜGEN

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.8 „Allgemeines Wohngebiet Kiekut“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG - ENTWURF  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Lohme – Amt Nord Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
Architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215  
E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Oktober 2007

## **INHALT**

### **1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Planungsanlass**

#### **1.2 Grundlagen der Planung**

##### 1.2.1 Rechtsgrundlagen

##### 1.2.2 Plangrundlagen

#### **1.3 Geltungsbereich**

#### **1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche**

##### 1.4.1 Nutzung im Plangebiet und städtebaulicher Bestand

##### 1.4.2 Topografie und Baugrund

##### 1.4.3 Verkehrliche Situation

##### 1.4.4 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

##### 1.4.5 Nutzungsbeschränkungen

##### 1.4.6 Nutzungen angrenzender Bereiche

##### 1.4.7 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

### **2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept**

#### **2.2 Verkehrskonzept**

#### **2.3 Planfestsetzungen**

##### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

##### 2.3.4 Stellplätze und Garagen

##### 2.3.5 Nebenanlagen

#### **2.4 Grünflächen**

#### **2.5 Immissionsschutz**

#### **2.6 Technische Ver- und Entsorgung**

## 1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

### 1.1 Planungsanlass

Zur Klärung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Bereich „Kiekut“ – südlich der Arkonastraße etwa in der Ortsmitte, in der 2. Reihe ) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme am 12.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kiekut“ beschlossen. Angewendet werden soll das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, das heißt, der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient. Eine zukünftige Bebauung der Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgt ohne Eingriffsregelung und Durchführung einer Umweltprüfung, da die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Auswirkung auf das nahe gelegene FFH- Gebiet „Jasmund“ (DE 1447-302) ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Dazu liegt eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Rügen Abt. Naturschutz vor.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen Möglichkeiten für eine geordnete bauliche Entwicklung im Ort, in sicherer Entfernung von der Steilküste, geschaffen werden. Entwickelt werden soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

### 1.2 Grundlagen der Planung

#### 1.2.1 Sonstige städtebauliche Planungen

##### - Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lohme verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, so dass von einer Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen werden kann.

##### - Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan wurde im Jahr 2006 aufgestellt und beschlossen. Auch hier wird für diesen Bereich das Ziel einer Bebauung festgeschrieben. Ausgewiesen ist die Entwicklung eines Besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO.

##### - Kartengrundlage

Als Plangrundlage wurde die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Lohme und Vermessungen verschiedener Baumaßnahmen digital zusammengefügt, verwendet.

### 1.2.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVO Bl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 ( GVOBl. M-V S. 194)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-10), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)



### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Kiekut" ist ca. 0,502 ha groß und umfasst eine Fläche in 2. Reihe hinter der Wohnbebauung an der Südseite der Arkonastraße im Bereich der Ortsmitte. In ca. 300 m Entfernung in nördliche Richtung befindet sich die Steilküste der Ostsee.

Direkt begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch einen 3-geschossigen Wohnblock und lockere offene Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

Im Osten begrenzt die Straße Kiekut mit eingeschossigen Wohnhäusern den Bereich.

Eine Kleingartenanlage mit Lauben und Bungalows schließt sich im Süden an den Geltungsbereich an und bildet hier eine natürliche Grenze. Auf der Ostseite wird der Geltungsbereich durch das bebaute Flurstück 136/1 begrenzt.

Folgende Flurstücke der Flur 1 Gemarkung Lohme werden durch den Geltungsbereich des B-Planes überplant:

FS 128/3, 129/2, jeweils eine Teilfläche von 130/1, 134, 128/1 und 129/1.

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Privateigentum: FS 128/3, 129/2,

Eigentum der TLG: FS 130/1

Eigentum der Gemeinde: 134, 128/1 129/1

### **1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche**

#### **1.4.1 Nutzung und städtebaulicher Bestand**

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird überwiegend als Freiraumfläche (Hof, Garten) der vorhandenen Wohnbebauung genutzt. Der geringfügige städtebauliche Bestand sind locker vorhandene Nebenanlagen der Wohngrundstücke. Im Bereich südlich des Wohnblockes befanden sich Garagen auf Flurstück 128/3, die bereits abgebrochen worden sind. Auf Flurstück 129/2 befinden sich noch Garagen, die auch abgebrochen werden sollen. Diese Garagen befinden sich zur Zeit noch in ständiger Nutzung. Die Bauweise ist geschlossen, neben den Holztoren verfügen die Garagen über keine weiteren Öffnungen. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten wildlebender Tiere sind bisher nicht entdeckt worden. Zum Zeitpunkt der Abrissvorbereitungen sind die Garagen nochmals zu überprüfen. Sollten dann Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten vorhanden sein, ist ein Befreiungsverfahren vorzubereiten.

An Vegetation sind Rasenflächen, Einzelbaumbestand wie Obstbäume und einige Laubbäume vorwiegend Eschen und Sträucher vorhanden.

#### **1.4.2 Topografie und Baugrund**

In dem zur Bebauung vorgesehenen Plangebiet ist die Fläche im Bereich der Flurstücke 128/3 und 129/2 relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 55 m über HN. Ein Höhenversatz von 3 – 4 m besteht zu dem vorhandenen dreigeschossigen Wohnblock, dessen Freifläche durch die vorhandene Böschung im Bereich der Flurstücke 128/1 und 129/1 eingegrenzt wird. Der Böschungsbereich befindet sich im Plangebiet. Zu den beiden weiteren Flurstücken im Planbereich fällt das Gelände bis auf ca. 53 m über HN.

Im Plangebiet besteht der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der anstehende Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangzone zu Staunässebildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von ( $k < 1 \times 10^{-6}$ ) gelten als zur Versickerung ungeeignet.

Für die geplante Bebauung wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **1.4.3 Verkehrserschließung**

Das Flurstück 128/ 3 ist verkehrlich über die Straße Kiekut erschlossen. Die rückwärtigen Teilflächen der anderen Flurstücke im Geltungsbereich sind zurzeit über die Flurstücke selbst von der Arkonastraße aus erreichbar.

#### **1.4.4 Nutzungen angrenzender Bereiche**

Wie schon im Punkt 1.3 ausgeführt besteht die Nutzung der an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen in der Wohnnutzung. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Villen sind typische Wohnhäuser. Der dreigeschossige Wohnblock entspricht dieser Typik nicht. Auf dem Flurstück 135 befindet sich das zurzeit leerstehende Haus Linde, welches zum Gemeindezentrum ausgebaut werden soll.

Die südliche Fläche wird als Kleingartenanlage genutzt. Im Abstand von ca. 100 m zum Planbereich befindet sich eine ehemalige Sendeanlage von Rügen-Radio. Diese Anlage ist nicht mehr genutzt und soll langfristig abgebaut werden.

#### **1.4.5 Bestand an stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die für die Versorgung des Plangebietes notwendigen stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in der Arkonastraße und Straße Kiekut.

#### 1.4.6 Nutzungsbeschränkungen

Für das B-Plan-Gebiet sind aus den natürlichen und sonstigen Gegebenheiten der Umgebung keine Nutzungsbeschränkungen vorhanden.



## 2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Die landschaftlich reizvolle Situation, die direkte Lage des Ortes am Meer, nahe dem Königstuhl und Stubbenkammer, lockt viele Urlauber und Touristen nach Lohme. Die besondere Eignung für den Fremdenverkehr und die Erholung ist auch sehr wichtiger Grund, ein ansprechendes Ortsbild zu vermitteln. Damit verbunden sind auch Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Ortes zu schaffen, die im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten stehen. Da Lohme nur in geringen Umfang über bebaubare Flächen abgerückt von der Hangkante verfügt, ist eine Bebauung des Planbereichs von der Gemeinde gewünscht.

Dementsprechend dient der Bebauungsplan dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung für den Planbereich als allgemeines Wohngebiet festzulegen. Geplant ist, auf den 4 für die Bebauung einbezogenen Grundstücksflächen je 1 Wohnhaus innerhalb des festgesetzten Baufeldes zu errichten.

Die geplante Bebauung soll in Harmonie mit der allgemeinen ortstypischen Bebauung entstehen. Das heißt, es ist eine lockere, offene, maximal zweigeschossige Bebauung einzuordnen, die das Ortsbild in diesem mittleren Ortsbereich nach Süden abrundet. Die typischen weißen Fassaden der Orte am Meer eingerahmt in dem Grün von Bäumen und anderer Bepflanzung sollte das zukünftige Bild des Planbereiches prägen. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist für jedes Baufeld gesondert festgelegt, da der Planbereich von der Straße Kiekut in westliche Richtung abfällt, soll sich die Bebauung auch höhenmäßig anpassen.

Das Nutzungsspektrum soll im wesentlichen den folgenden im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entsprechen:

- Wohnen / Erholung
- Handel / Gastronomie / Beherbergung
- Nicht störendes Gewerbe

Von den Nutzungsfunktionen im Gebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) tags, und 45 bzw. 40 dB (A) nachts einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden nur hinsichtlich der Farbgebung der Fassaden in weißen und grau-weißen Farbtönen sowie einer Dachneigung von maximal 25° erlassen. Ansonsten sollen die Gebäude durch Vielfältigkeit den Bereich prägen.

## 2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt für das Flurstück 128/3 direkt von der Straße Kiekut, die mit Betonsteinen befestigt und eine Breite von 3 m aufweist. Das Flurstück 129/2 wird über die Anbindung des 3-geschossigen Wohnblockes erschlossen, die zu diesem Zweck bis an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 129/2 zu verlängern ist. Eine Ausweichstelle für Gegenverkehr wird auf Grund des begrenzten Flächenangebotes wegen der vorhandenen Böschung am südlichen Ende eingeordnet. Für die Teilfläche des Flurstückes 130/1 (TLG) und die einbezogene Teilfläche des Flurstückes 134 (Gemeinde) wird im Bereich des Flurstücks 130/1 eine Geh-,Fahr-und Leitungsrecht für die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Die Rechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu sichern. Der Ausbau der Zufahrt muss so erfolgen, dass die Anforderungen an Feuerwehruzufahrten nach DIN 14090 erfüllt werden. Durch die verkehrliche Erschließung kann nicht sicher gestellt werden, dass alle Grundstücke im Geltungsbereich durch Müllfahrzeuge angefahren werden können. Aus diesem Grund wird auf der Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass die Anschlusspflichtigen ihre Abfallbehälter jeweils am Abfuhrtag an der nächsten anfahrbaren Stelle (Arkonastraße) bereitstellen.

## 2.3 Planfestsetzungen

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird differenzierter wie im Flächennutzungsplan der eine Wohnbaufläche ausweist, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plan über die Grundfläche, über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Traufhöhe festgesetzt (§ 16 BauNVO)

#### **- Grundfläche §§, 19 BauNVO**

Die festgesetzte zulässige Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche der Hauptbaukörper je Grundstück zulässig sind. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze gemäß mit 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche darf durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 erfolgen.

#### **- Höhe baulicher Anlagen § 17/ 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe festgelegt. Entsprechend der ortstypischen Bebauung sind maximal 2 Vollgeschosse und eine Traufhöhe von ca. 6m über mittlerer Geländeoberkante des jeweiligen Grundstückes festgesetzt. Der Bezugspunkt ist als Höhe über HN im jeweiligen Baufeld auf der Planzeichnung angegeben.

### **2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**

Für das Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

Die laut LBauO M-V § 6 geltenden Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind bei der Einordnung der Gebäude einzuhalten.

### **2.3.4 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken unterzubringen.

### **2.3.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke, die im Baugebiet liegen oder dem Baugebiet selbst dienen, sind zulässig.

## 2.4. Grünflächen

Das kleine Plangebiet von ca. 0,5 ha weist keine öffentlichen Grünflächen auf. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 LBO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe , die so genannten Puffer- und Regelleistungen erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d. h. Teile der Baufläche. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde Lohme verfügt über eine Baumschutzsatzung. Diese gilt auch für den B-Plan-Bereich. Der vorhandene Baumbestand wurde nach örtlicher Bestandaufnahme grob erfasst und in die Planzeichnung übernommen. Es sind Obstbäume, einige Eschen und Sträucher im Bereich der Baugrundstücke vorhanden. Die Baumstandorte sind größtenteils abseits der Baufelder gelegen, so dass die Bäume entsprechend Baumschutzsatzung der Gemeinde Lohme zu erhalten sind. Für Bäume, die durch die Bebauung nicht erhalten werden können, ist gemäß § 6 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ein Antrag auf Befreiung bei der Gemeinde zu stellen. Gemäß § 6 Abs. 5 kann dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung auferlegt werden. Im Bereich der Zufahrt (öffentliche Mischverkehrsfläche) steht eine mehrstämmige Robinie, die entfernt werden muss. Dies ist auch in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 2.5 Immissionsschutz

Die Störanfälligkeit wie auch die Stöbergrenze (der in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen und damit die von diesem allgemeinen Wohngebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem normierten Gebietscharakter. Für dieses Gebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005

tags	55 dB (A)
nachts	45 bzw. 40 dB (A).

Diese Werte sind als Orientierungswerte einzuhalten.

## 2.6 Technische Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung der Flurstücke im Planbereich sind Versorgungsleitungen der öffentlichen Versorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas, Fernmeldeversorgung) in der Arkonastraße und Straße Kiekut vorhanden. Für den Anschluss der Grundstücke des Planbereichs sind Erweiterungen dieser Versorgungsnetze

notwendig. Diese Leitungen sind im öffentlichen Bauraum zu verlegen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Leitungen haben sich die Bauausführenden von der Deutschen Telekom, der e.on edis AG und des ZWAR einweisen zu lassen, um Schäden an den vorhandenen Leitungen und Anlagen zu verhindern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern ist es notwendig dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung obliegt gemäß § 40 Abs. 1 und 4 sowie § 43 Abs. LWaG dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist daher mit ihm vertraglich zu regeln. Laut Stellungnahme des ZWAR kann die Wasserversorgung, die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung durch die Leitungen in der Arkonastraße und Straße „Kiekut“ gesichert werden. Für die einzelnen Erschließungen gelten die Satzungen des ZWAR.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund von ungünstigen geologischen Bedingungen (Bodenverhältnisse) und der Nähe zur Steilküste unzulässig. Die Bauherren haben sich zwingend an die öffentliche Regenwasserkanalisation der Ortslage Lohme anzuschließen. Die technischen Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung sind frühzeitig mit dem ZWAR abzustimmen.

Zu den objektkonkreten Vorhaben sind von den jeweiligen Bauherren genaue Auskünfte von den Versorgungsträgern einzuholen. Der Anschluss an das jeweilige Versorgungsnetz ist zu beantragen. Die Schutzanweisungen der Versorger für vorhandene Versorgungsleitungen, Kabel und Anlagen sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien (zB. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) sind zu beachten.

Zur Erschließung des Flurstücks 135 ist im Bereich des Flurstücks 134 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht ist zu Gunsten der Anlieger, und das Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Die Löschwasserversorgung kann derzeit auch für die 4 geplanten Gebäude des B-Plangebietes nur aus dem Hafengebiet der Ostsee erfolgen, da sie nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen kann und auch keine Löschwasserteiche bzw. Brunnen zur Verfügung stehen.



Zur Verbesserung der Bedingungen für die Löschwasserversorgung wird sich die Gemeinde mit Lösungsmöglichkeiten beschäftigen müssen.

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten können jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der 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 von Mitarbeitern 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Lohme, den 19.10.2007



*B. ...*  
Bürgermeister