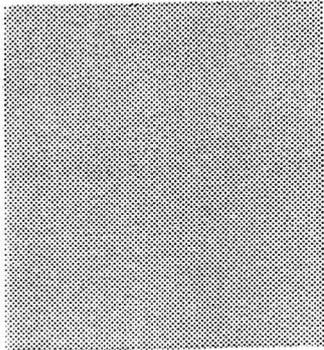


**Satzung der Gemeinde Bülow über den
Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet
Bülower Burg - „Am Brunnenweg“**

B e g r ü n d u n g



Satzung der Gemeinde Bülow über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Bülower Burg „Am Brunnenweg“

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Grundlagen des Bebauungsplanes
3. Lage im Raum
4. Lage und Umfang des Baugebietes
5. Rahmenbedingungen/ Bestand
6. Erfordernis der Planaufstellung
7. Städtebauliche Konzeption
8. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen
 - 8.1. Art der baulichen Nutzung
 - 8.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 8.4. Grünflächen
 - 8.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.6. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
9. **Natur und Landschaft**
 - 9.1. Eingriff in Natur und Landschaft
 - 9.2. Ausgleichsmaßnahmen
10. Ver- und Entsorgung
11. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Umfeld
 - 11.1. Einwirkungen
 - 11.2. Auswirkungen
12. Städtebauliche Werte

1. Geltungsbereich

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.11.1991 wurde beschlossen, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 1 über die Flurstücke 149 - 153 der Flur 1 der Gemarkung Bülow aufzustellen.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich geändert: Aufgrund der Abstimmung mit der Stadt Güstrow wurde nur einer maximalen Bebauung mit ca. 40 Einfamilienhäusern zugestimmt, so daß die Flurstücke 152 und 153 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen. Sie sind entsprechend dem Entwurf zum Flächennutzungsplan Vorbehaltsflächen für eine spätere bauliche Entwicklung. Aufgrund der Lärmimmissionen ist ein Abstand zur Bundesstraße 104 angeraten, so daß die Flurstücke 150 und 149/4 nicht überplant werden. Zur Verkehrsanbindung des Gebietes an die B 104 mußte eine neue Verkehrsstrasse (Planstraße A) ausgewiesen werden. Sie liegt am südlichen Rand der Flurstücke 7/3, 7/5 bis 7/8 und 7/10 der Flur 1 der Gemarkung Bülower Burg. Der Brunnenweg, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, hat die Flurstücks-Nr.: 6/1 - Flur 1 der Gemarkung Bülower Burg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt somit die Flurstücke 149/6, 149/7 und 149/8 der Flur 1 der Gemarkung Bülow vollständig und die Flurstücke 151, 7/3 7/5 bis 7/8 und 7/10 und 6/1 der Flur 1, Gemarkung Bülower Burg teilweise.

Die Bundesstraße B 104, Flurstück 165/1, Gemarkung Bülow wird durch den Anschluß der Planstraße A und die Sichtbeziehungen berührt.

Der Geltungsbereich ist entsprechend dem Baugesetzbuch und der Planzeichenverordnung in den Planunterlagen zeichnerisch dargestellt.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (Gbl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S 5 f.)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3 S. 518).

Die Grundlage der Planunterlagen wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Arbeit des Vermessungsbüros GUDAT erstellt. Als Kartengrundlage dient die Vermessung vom 15.12.1992 im Maßstab 1 : 500. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen und Wege nach.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da sich der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bülow noch in der Aufstellung befindet, wird nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Bülow gehört zum regionalen Ordnungsraum für das Mittelzentrum Güstrow, entsprechend der Selbstbindung des Planungsverbandes im Regionalen Raumordnungsprogramm. Sie ist ca. 5 km von der Kreisstadt entfernt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde liegt in der Ortslage Bülower Burg.

4. Lage und Umfang des Baugebietes

Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten begrenzt durch den Brunnenweg mit seinem markanten Großbaumbestand (Lindenallee) und der nördlich anliegenden Bebauung, durch einzeln stehende Gehöfte an der Bundesstraße 104 (Sternberg - Güstrow) im Südosten, durch die Geländesenke des Parumer Sees und die Wochenendhaussiedlung im Westen sowie durch die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4 ha.

5. Rahmenbedingungen/ Bestand

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Für den Natur- und Landschaftshaushalt stellen die Allee des Brunnenweges und Feldgehölze, die das Plangebiet im Norden und Westen begrenzen, einen wichtigen Bestandteil dar. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein weiterer Baum- oder Strauchbestand vorhanden. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist stark bewegt, es steigt von ca. 22 m im Nordwesten bis auf 31,6 m im Süden an bei einer Entfernung von ca. 170 m. Vom Nordosten mit ca. 30 m Höhe steigt das Gelände zum Süden auf 31,6 m bei einer Entfernung von ca. 150 m.

Die vorhandene Bebauung in Bülower Burg ist ländlich geprägt und besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit den zugeordneten Nebengebäuden und ist gut durchgrünt. Gebäude, die innerhalb der Gutsanlage oder durch bäuerliche Wirtschaften entstanden sind, haben eine Gebäudelänge von 25 bis 30 m.

Das Plangebiet ist über die B 104 (Güstrow - Sternberg) gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Das Gebiet befindet sich, wie die Ortslage Bülower Burg selbst, in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow, in der das Trinkwasser für den Großraum Rostock bereitgestellt wird.

Im Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um einen Kreuzstein, der sich am Brunnenweg an der Grenze zum Flurstück 150 befindet. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Fundstelle einer bronzezeitlichen Siedlung. Die vermutete Ausdehnung des Bodendenkmals ist im Plan gekennzeichnet. Die Ausführung des genannten Vorhabens hat angesichts der notwendigen Erdingriffe eine partielle Veränderung bzw. Beseitigung von Bodendenkmalen zur Folge und ist daher gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

6. Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung von Wohnbauflächen als wesentliches Ziel der Ortsentwicklung für Bülower Burg angestrebt. Dabei ist die Eigenbedarfsentwicklung, aber auch die günstige Lage zur Kreisstadt Güstrow, durch die der Bedarf nach Bauland geweckt wird, zu berücksichtigen.

In der Gemeinde selbst wird ein Bedarf von 15 - 20 WE prognostiziert. Die landschaftlich reizvolle Lage am Parumer See und die günstige Verkehrsanbindung nach Güstrow und nach anderen Städten des Umlandes führen zu einer starken Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau.

In Abstimmung mit der Stadt Güstrow kann an diesem Standort die ausgewiesene Wohnungsanzahl errichtet werden.

Die Gemeinde verfügt z.Zt. über keine baurechtlich gesicherten Neubauf Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Damit kann den bestehenden Bedürfnissen vieler Bürger nicht entsprochen werden, so daß die Gefahr besteht, daß vor allem die jüngeren Bewohner abwandern und eine ungünstige Entwicklung in der Altersstruktur eintritt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist erforderlich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bülow. Das Baurecht für die Erschließung dieses Wohnstandortes ist nur mittels eines Bebauungsplanes zu schaffen, da die zu erschließende Fläche im bislang unbebauten Außenbereich liegt und die beabsichtigte Flächennutzung nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB zählt.

Eine Erweiterung des Gebietes ist bei Bedarf in südwestlicher Richtung möglich.

Die Lage des Plangebietes in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich verlangt auch künftig eine kleinteilige Struktur bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes, d.h. eine schonende Eingliederung in die Landschaft.

7. Städtebauliche Konzeption

Langfristig sollen sich im Ort Bülower Burg die Nutzungen Wohnen und Erholen entwickeln, bedingt durch das landschaftliche Potential und die Nähe zu Güstrow (Mittelzentrum, Kulturstadt). Der Ort Bülow ist dagegen vorrangig für die landwirtschaftliche/ gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

Das Gebiet „Am Brunnenweg“ wurde für eine Wohnbebauung aus folgenden städtebaulichen Gründen vorgesehen:

- Durch die Planung soll ein baulicher Anschluß der Einzelgehöfte entlang der B 104 an die Ortslage erfolgen.

- Aufgrund der Zäsur, die die B 104 darstellt, sollte sich die Ortslage nicht südöstlich der Trasse durch Wohnungsbau erweitern.
- Eine Bebauung in Richtung Güstrow ist durch die landschaftlichen Gegebenheiten (Biotop) nicht sinnvoll.
- Eine Bebauung in Richtung Norden ist aufgrund der noch bestehenden landwirtschaftlichen Viehanlage nicht möglich. Nach Verlagerung der Einrichtung könnte auch dort eine Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen (Zeitpunkt noch nicht abzusehen).
- Die Sichtbeziehungen zum Parumer See und auf die Niederung sind hervorragend und tragen zu einer hohen Qualität des Wohnumfeldes bei.

Obwohl durch die vorhandenen Alleebäume eine Trennung zwischen der vorhandenen Ortslage und dem neu zu beplanenden Gebiet offensichtlich ist, ist es Ziel der Planung, die gewachsene innerörtliche Siedlungsstruktur in ihrer Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit (d.h. Eingeschossigkeit und offene Bebauung) im Gebiet selbst weiterzuentwickeln.

Es sind unterschiedliche Haustypen, wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser unter besonderer Berücksichtigung kostengünstigen Bauens vorgesehen. Die unterschiedlichen Wohnformen und Grundstücksgrößen können die vielfältigen Bedürfnisse der künftigen Bewohner (hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung) berücksichtigen. Die beabsichtigte Bebauungsstruktur ist geeignet für eine Ortsrandbebauung und ermöglicht bei entsprechender Eingrünung einen störungsfreien Übergang zur Landschaft. Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über eine neu festgelegte Trasse parallel zum Brunnenweg als geplante Sammelstraße im südöstlichen Bereich. Es wird angestrebt, das Wohngebiet von nicht quartierbezogenem Verkehr freizuhalten, so daß mögliche Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen werden können. Die Erhaltung und Pflege der bestehenden Allee und der Hecken und Sträucher am Rande des Plangebietes sind ein wesentlicher Bestandteil der Planung. Diese naturnahen Flächen sind zu erweitern und durch öffentliche Freiflächen (Spiel- und Bolzplatz) sowie durch Baumpflanzungen entlang der Straßen zu ergänzen. Die vorhandene Geländekuppe ist von Bebauung weitestgehend freizuhalten.

8. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dadurch im Gebiet eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht. Neben der vorrangigen Nutzungsart „Wohngebäude“ besteht die Möglichkeit zur Entwicklung einer gewissen Infrastruktur, die sowohl die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Dienstleistungen als auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfaßt. Der Wohncharakter des Gebietes muß insgesamt eindeutig erkennbar sein. Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) sind auf den als allgemeines Wohn-

gebiet ausgewiesenen Flächen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO), um die allgemeine Zweckbestimmung der WA-Flächen zu wahren. Für die genannten Nutzungen ist die Verkehrsanbindung ungünstig, der damit verbundene gebietsfremde PKW-Verkehr würde sich störend auf das Wohngebiet auswirken.

Gartenbaubetriebe sind zu flächenintensiv und würden die geplanten Bauplätze für den Einfamilienhausbau erheblich reduzieren. Diese können sich im Ort Bülow etablieren. Mehrere Tankstellen sind im 5 km entfernten Güstrow vorhanden.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ortslage und der Tatsache, daß sich das Gebiet im ländlich geprägten Raum befindet, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 - 0,4 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Einzel- und Doppelhäuser haben durchschnittlich eine Grundstücksgröße von 650 m², daher wird die Grundflächenzahl 0,3 als angemessen angesehen. Da die Reihenhäuser nur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 300 m² haben, wird die Grundflächenzahl 0,4 ausgeschöpft. Die Inanspruchnahme der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen wird für die Mittelgrundstücke erforderlich sein.

Für die Baublöcke 4 und 6, in denen Hausgruppen bzw. Reihenhäuser errichtet werden können, wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die Länge der Hausfront zu bestimmen.

Um sich den Gebäuden im Ort besser anzupassen, wird die maximale Hausfrontlänge auf 30 m festgesetzt. Dies gilt nur für gerade Baufluchten; stehen diese winklig zueinander, können die 30 m überschritten werden. Damit soll eine Eckbebauung im Baublock 6 ermöglicht werden.

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Planstraßen werden im Abstand von 3,00 m bis 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, zur „Gartenseite“ - Osten bis Nordwesten - mit 7,00 m. Ein Mindestabstand zu den vorhandenen Hecken und Sträuchern von 3,00 m bzw. von 5,00 m zu Bäumen muß eingehalten werden. Wegen des Schutzes der Pflanzungen und aus gestalterischen Gründen ist jegliche Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen festgesetzt sind:

- Straßenverkehrsflächen,
- verkehrsberuhigte Bereiche,
- Fuß- und Radwege,
- Parkstellflächen.

Das Baugebiet liegt nördlich der B 104 Güstrow - Sternberg. Als Hauptschließungsstraße (Planstraße A) ist eine Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 5,50 m als Fahrbahn vorgesehen. Diese bildet mit der B 104 und der Zufahrt zum Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel-Reusch) eine Kreuzung. Die Planstraße A ist parallel zum Brunnenweg neu anzulegen, da eine Befestigung des Brunnenweges selbst nicht vereinbar wäre mit dem Erhalt und dem Schutz der Alleebäume. Der Fuß- und Radverkehr bleibt auf dem Brunnenweg, so daß die räumliche Trennung vom Fahrverkehr auch eine hohe Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer mit sich bringt. Der Brunnenweg ist nur im Einmündungsbereich gepflastert. Zum Schutz der Alleebäume einerseits und der Nutzungsmöglichkeit andererseits ist eine 2,50 m breite wassergebundene Decke vorgesehen, die Pflasterung ist aufzunehmen.

In Höhe der Einmündung der vorhandenen Dorfstraße in die Planstraße A führt die Planstraße B zur inneren Erschließung in das Gebiet (Ausbildung einer Kreuzung). Die Planstraße B wird mit einem Ausbauquerschnitt von 7,50 m vorgegeben. Dadurch können eine zweckmäßige Anordnung aller Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum und die Bepflanzung mit Straßenbäumen gewährleistet werden. In der Planstraße B ist eine 5,50 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen, die von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahren gleichberechtigt genutzt wird. Um den Begegnungsfall PKW - LKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen, ist ein Überfahren der 2 m breiten Stellplatzflächen vorgesehen. Die Planstraße B ist in beiden Richtungen als stichartige Erschließung mit Wendemöglichkeiten vorgesehen, so daß grundsätzlich Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet ausgeschlossen werden kann.

Kurze Stichstraßen dienen der Erschließung kleiner Hausgruppen. Sie sind im Höchstfall ca. 50 m lang und sind deshalb ohne Wendemöglichkeit ausgebildet. Im Querschnitt sind für die Planstraßen C 4,50 m breite Straßenräume vorgesehen, wobei 3,00 m befestigt werden. Auch hier war die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ausschlaggebend für die Breite der Erschließungsstraße. Die südöstliche Planstraße C 1 sieht aufgrund einer späteren Erweiterung des Wohngebietes in südwestlicher Richtung die Möglichkeit des Ausbaus vor, so daß der Straßenraum eine Breite von 7,50 m aufweist, wobei zunächst nur 3,00 m befestigt werden. Später kann ein Ausbau auf 4,50 m mit 2,00 m Park- und Grünstreifen erfolgen (jetzt öffentliche Grünfläche).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich:

Um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen, sind die Planstraßen B und C als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Zur wirksamen Verkehrsberuhigung ist die Ausweisung von solchen Mischverkehrsflächen vorgesehen, die neben der gemeinsamen Nutzung der Verkehrsfläche für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger auch Spielmöglichkeiten sowie Erlebnis- und Kommunikationsräume für die Bewohner bieten. Platzartige Erweiterungen des Straßenraumes insbesondere an den Einmündungen, Endpunkten und Wendemöglichkeiten führen zu einem Wechsel von Aufweitungen und Einengungen und damit zur Raumbildung. Der verkehrsberuhigte Ausbau aller Erschließungsstraßen erfolgt durch die Einengung der Fahrbahn und optische Kennzeichnung durch unterschiedliche Materialien, zu pflanzende Einzelbäume sowie durch überfahrbare Parkstreifen.

- Parkflächen:

Die Realisierung der erforderlichen Stellplätze ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung grundsätzlich auf dem Grundstück vorgesehen. Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW pro Haus aus dem Ansatz einer Garage und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden. Für die Hausgruppen (Reihenhäuser) ist ein Garagenstandort in zumutbarer Entfernung (max. 90 m) zur Wohnung vorgesehen, da die dazugehörigen Grundstücksflächen relativ gering bemessen sind und höchstens einen Stellplatz zulassen.

Für Besucher sind die erforderlichen Parkplätze im Straßenraum (10 % der erforderlichen Stellplätze) unterzubringen. Sie sind in Längsaufstellung so in den Verkehrsraum eingeordnet, daß sie der Fahrflächenverschwenkung und somit der Verminderung der Fahrgeschwindigkeit und der Lärmbelastung dienen.

Sichtdreiecke:

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Planstraße A in die übergeordnete Bundesstraße 104 ist mit einer Schenkellänge von 60 m vorgesehen. Bei der Bemessung der Sichtfelder wurde für die übergeordnete Straße eine Geschwindigkeit von 60 km/h zugrunde gelegt. Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Stellplätzen und jeglicher Bebauung im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sowie Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Gehölze, die einen Kronenansatz von mindestens 2,50 m haben. Da durch die bestehenden Gehölze die Anfahrtsicht nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist, sind flankierende Maßnahmen erforderlich (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzung, Beschilderung), die jedoch in der späteren Fachbereichsplanung noch zu präzisieren sind.

8.4. Grünflächen

Im Süden des Planungsgebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Bedarf an Spielplatzfläche wurde nach der DIN 18034 mit ca. 150 m² ermittelt. Es wurde davon ausgegangen, daß der Bedarf an Spielplatzfläche für die Kinder bis 6 Jahren auf den Grundstücken gedeckt wird, während die anderen Altersgruppen den öffentlichen Spielplatz nutzen können. Er ist so bemessen, daß sowohl Spielgeräte aufgestellt werden können als auch eine ausreichend große Fläche für Ballspiele zur Verfügung steht (Wiesenfläche).

Der Spielplatz ist dreiseitig von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben. Diese Flächen sind zwar Teil der Ausgleichsflächen, sind aber ebenso eng mit dem Spielplatz als einer öffentlichen Grünfläche verbunden.

In einem Einfamilienhausgebiet kommt den privaten Grünflächen eine sehr große Bedeutung zu. Sie bestimmen in ihrer Gesamtheit in weitaus stärkerem Maße das Erscheinungsbild dieser neuen Bebauung, als das bei den öffentlichen Grünflächen der Fall ist. Vorgärten wirken unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hinein. Sie sollten vor allem mit einheimischen Laub- oder auch Obstgehölzen gestaltet bzw. genutzt werden, um damit sowohl die ökologischen Bedingungen (Wiederansiedlung bestimmter Vogel- und Insektenarten) als auch das Erscheinungsbild der Vorgärten zu verbessern.

8.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine weiterführende Durchgrünung des Ortes allgemein und eine randliche Eingrünung des Baugebietes zu bewirken sowie zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Dafür sind ausschließlich einheimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste Nr. 2 und 3 zu verwenden, die durch die richtige Auswahl einen minimalen Pflegeaufwand benötigen. Sie sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.

Bei der Dichte der Bepflanzung ist davon auszugehen, daß je m² ein Strauch gepflanzt wird. Es muß Baumschulware sein, die zweimal verpflanzt wurde, ohne Ballen geliefert wird und 60 cm hoch ist. Je 50 m² ist ein Baum vorzusehen. Er muß als Hochstamm den Anforderungen - dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm - gerecht werden.

Zur besseren Durchgrünung des Wohnungsbaustandortes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Windbremsung, Staubfilterung, Verdunstung von Wasser, ...) wird für die geplanten Straßen ein Pflanzgebot für Straßenbäume festgelegt. Es sind Laubbäume entsprechend der Artenliste Nr.1 zu pflanzen. Es handelt sich dabei um mittel- bis großkronige Bäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, 16 - 18 cm Stammumfang. Je Straßenbaum ist eine Baumscheibe von 12 m² Größe vorzusehen.

8.6. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Feldhecken, die das Plangebiet zum Brunnenweg und zur vorhandenen Bungalowsiedlung abgrenzen, sind in die Planung aufgenommen und durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert worden. Die Alleebäume des Brunnenweges sind im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes zu erhalten (ein Baumgutachten liegt in der Gemeinde vor). Sie stehen als Allee entsprechend § 4. 1. Gesetz NatSch M-V als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz. Sie sind deshalb während der Dauer der Erschließungsarbeiten durch Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen besonders zu behandeln und zu schützen. Der gesamte Bereich innerhalb der Kronentraufe bis zur geplanten Befestigung ist durch einen fest installierten Schutzzaun zu sichern, um ein Überfahren dieser Flächen mit Baufahrzeugen oder die Nutzung für Lagerzwecke zu verhindern. Die jetzige Befestigung, teilweise als Pflasterung, des Brunnenweges ist aufzunehmen und auf eine Breite von 2,50 m zurückzubauen. Diese Breite ist ausreichend für einen kombinierten Geh- und Radweg. Dadurch entsteht zu den Bäumen hin ein breiter Randstreifen, der für standortverbessernde Maßnahmen im Sinne einer fachgerechten Baumpflege genutzt werden muß.

Zwei Grundstücke (Flurstück 150 und 149/6) werden über den Brunnenweg erschlossen, da die Bebauung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtskräftig war. Durch die Umwidmung des vorhandenen Brunnenweges von einer Anliegerstraße in einen Rad- und Gehweg und die Ausweisung der Planstraße „A“ ist eine Zufahrt von 3,00 m Breite für beide Grundstücke durch den nördlichen Teil der Lindenallee erforderlich:

9. Natur und Landschaft

9.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Nach dem Ersten Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff anzusehen. Mit der Umsetzung der Planung werden Eingriffe nicht zu vermeiden sein. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen werden, bleiben darüber hinaus nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen, müssen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die beeinträchtigten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle in dem betroffenen Raum hergestellt oder möglichst ähnlich und gleichwertig ersetzt werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zusammengestellt. Die Erstellung der Tabelle erfolgte auf der Grundlage der „Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsbewertung“ - Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des

Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

Bei den Eingriffsflächen werden folgende Flächen nicht berücksichtigt, da sie in ihrem Bestand nicht verändert werden.

• B 104 mit Randstreifen	600 m ²
• Flächen mit Erhaltungsgeboten	2.200 m ²
• Allee am Brunnenweg, einschließlich Weg	2.300 m ²
• private Grünfläche (Gartenland)	1.600 m ²
• bebautes Grundstück	<u>1.000 m²</u>
	7.700 m ²

Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (für 30.400 m²)

Eingriff	m ²	Wertfaktor	Punkte
Acker	30.400	0,3	9120
Ausgleich Nettowohnbauland			
- bebaute Fläche (GRZ 0,3 - 04)	7.000	0,0	0
- Gartenland	13.500	0,4	5.400
Verkehrsfläche			
- versiegelt	3.000	0,0	0
- wassergebundene Decke/Pflaster und unbefestigte Randstreifen/ Verkehrsgrün	2.000	0,1	200
Spielplatz			
- Sandfläche	150	0,1	15
- Vegetationsfläche	1.150	0,5	575
30 Einzelbäume, 8 m Ø, d.h. 25 m ²)	750	0,8	600
Flächen mit Pflanzgebot			
- Baum- und Strauchpflanzen	1.500	0,7	1.050
Sukzessionsfläche	2.100	0,7	1.470
			9.295

9.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich des Eingriffs notwendig werdenden Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Es sind folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt bzw. vorgesehen:

- a) Die wichtigsten ökologisch wirksamen Flächen im Plangebiet werden die privaten Gärten sein. Durch die Verwendung von Obstgehölzen sowie von einheimischen Laubgehölzen kann ein Beitrag zum Arten- und Biotopschutz erreicht werden. Festsetzungen auf privaten Flächen wurden zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit der Bürger nicht getroffen. In der Regel sind sie selbst an vielfältigen Pflanzungen interessiert.
- b) Zur Sicherstellung einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes im Sinne der Ortsgestaltung wurden entlang der Straßenführungen Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.
- c) Im südlichen Bereich des Plangebietes (auf der Kuppe) ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt (vgl. Pkt. 8.4.). Eine Bebauung auf dieser Kuppe wird damit ausgeschlossen. Die mit Pflanzgeboten versehene Umgrenzungsfläche dient ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme.
- d) Aus Gründen des Immissionsschutzes (Schutz vor Lärm, Staub und Abgasen) wurde die Gehölzpflanzung entlang der B 104 erweitert und zur optischen Abschirmung am südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang geführt.
- e) Die für Wohnbebauung (Lärmbelastung) ungeeignete Fläche zwischen der B 104 und den geplanten Garagen sollte als Dauerbrache bzw. Sukzessionsfläche einer naturnahen Entwicklung im Sinne des Artenschutzes überlassen werden. Dazu dient die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasserversorgung

Die Versorgung der Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser ist sichergestellt. Die erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen für die Bebauung „Am Brunnenweg“ sind durch Ringschluß in die vorhandenen Leitungen des Ortes Bülower Burg einzubinden. Im Rahmen der Erschließungsprojektierung sind weitere Abstimmungen zu führen. Alle Leitungen sollen in öffentlichen Wegen und Straßen verlaufen. Beim Bau der Planstraße „A“ ist die vorhandene Trinkwasserleitung zu beachten.

Der Abzweig zur Versorgung der Einzelgehöfte an der B 104 verläuft an der südöstlichen Begrenzung des Baublocks 1 und weiter durch die Planstraße C 1. Der genaue Verlauf kann dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Dazu sind die Unterlagen des Westmecklenburger Wasser GmbH erforderlich. Es wird davon ausgegangen, daß die Erschließung für das Gebiet so erfolgt, daß die bestehenden Grundstücke angeschlossen werden können und die vorhandene Leitung damit wegfallen kann.

Eine Wasserleitung zur Versorgung der Wochenendhäuser, verlegt durch die ehemalige LPG, verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes parallel zum Brunnenweg. Auch diese Leitung ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes zu demontieren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt künftig über eine Sammelleitung im Trennsystem zur Kläranlage Parum. Abstimmungen mit dem Betreiber über Anschlußpunktleitungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist möglichst auf dem Grundstück selbst zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Grünflächen, Spielflächen usw. erfolgt vor Ort. Gehwege entwässern z.T. in die Pflanzstreifen. Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen wird einer Versickerungsanlage zugeführt, welche nördlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches geplant ist. Diese Anlage dient der gesamten Ortslage. Ihr liegt eine gesonderte Planung zugrunde. Das Regenwasser der Erschließungsstraße „A“ wird einem offenen Muldengraben parallel zum Brunnenweg zugeführt und versickert dort im Bereich der Linden. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes ist bei der Ausführungsplanung entsprechend Vorsorge zu tragen, daß es einerseits nicht zu Bodenerosionen, andererseits zwar das Wasser der Lindenallee durch Versickerung zugute, aber nicht zur Bodenverschlammung und zu Staunässe im Wurzelbereich kommt. Um die Linden vor schädlichen Einflüssen zu schützen, ist in diesem

Straßenabschnitt die Anwendung von Tausalzen, tausalzartigen oder laugehaltigen Mitteln unzulässig.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes sind Abstimmungen mit der WEMAG zu führen. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt grundsätzlich eine Verkabelung. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

Abfallwirtschaft

Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft. Die Standplätze für Abfallbehälter sind nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf den Grundstücken unterzubringen. Damit sie von den Anwohnern nicht als störend empfunden werden, ist festgesetzt, sie mit einem Sichtschutz zu versehen.

Da die Müllfahrzeuge die Planstraßen „C“ nicht nutzen können, (keine Wendemöglichkeit) und die Abfallbehälter nicht mehr als 10 m vom Fahrweg entfernt sein sollen, müssen am Abfuhrtag die Behälter von den Grundstücken, die von den Planstraßen C erschlossen werden, zur Erschließungsstraße B gebracht werden. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Bereitstellung der Abfallbehälter weder behindert, noch gefährdet werden. Im Ort sind ausreichend bemessene Flächen zum Aufstellen von Containern für die Wertstoffeffassung vorhanden. Der Standort befindet sich in zumutbarer Entfernung vom Bebauungsplangebiet „Am Brunnenweg“.

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er darf nicht auf der Kuppe bzw. auf Grünflächen und auf Flächen, für die Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt sind, abgelagert werden.

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost TELEKOM. In den Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessene und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Schwerin mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden müssen.

11. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Umfeld

11.1. Einwirkungen

Das Plangebiet wird im Südosten von der Bundesstraße B 104 (Güstrow - Sternberg) tangiert. Die Verkehrsbelegung dieser Straße und die damit verbundene Lärmbelastung hat die Gemeinde dazu veranlaßt, eine Geräuschimmissionsprognose¹ anfertigen zu lassen.

Ihr liegen Belegungsdaten vom Straßenbauamt Schwerin vom April 1991, gemessen an der Kreuzung Prüzen mit 6.831 Fahrzeugen, davon 999 Lastfahrzeuge, zugrunde.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt auf der Grundlage der RSL 90 nach dem Teilstreckenverfahren. Zur Überprüfung des gewählten Rechenmodells wurde am 01.04.1993 eine orientierende Vergleichsmessung durchgeführt. Für drei maßgebende Immissionswerte im südöstlichen Randbereich (in Höhe der ersten geplanten Gebäude zur B 104) des geplanten Wohngebietes wurden die Beurteilungspegel durch Einzelpunktberechnungen ermittelt. Vergleicht man den Meßwert mit dem berechneten Wert ergibt sich eine gute Übereinstimmung der Werte, d.h. auch zwischen dem Rechenmodell und der realen Immissionssituation. Die Pegeldifferenz beträgt lediglich 0,6 dB (A); der berechnete Wert liegt höher.

Der gegenwärtige Zustand berechnet sich mit folgenden Parametern:

- ca. 8.200 Fahrzeuge, (Basisjahr 1991 - 20 %), 20 % LKW- Anteil,
- Höchstgeschwindigkeit 60 km/h,
- ebenes Pflaster.

Die nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustrebenden Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) durch Verkehrslärm.

Ausgehend von der angegebenen Situation liegen die Immissionsschalldruckpegel oberhalb der anzustrebenden Orientierungsrichtwerte. Während sie im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) um etwa 3 - 4 dB (A) überschritten werden, können im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) in Einzelfällen bis zu 7 dB (A) auftreten.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes ist eine Verringerung der Quellenemission anzustreben.

Die B 104 wird von Bülow nach Güstrow im Frühjahr 1995 mit einer neuen Straßendecke versehen, so daß für das Planungsgebiet dann nichtgeriffelter Gußasphalt relevant sein wird.

¹ RST Rostock, Raumfahrt und Systemtechnik GmbH, 26. März 1993

Im Bereich der ersten geplanten Gebäude - ca. 85 m vom Fahrbahnrand der B 104 entfernt - tritt eine Überschreitung am Tag von knapp 1 dB (A) auf, in der Nacht von ca. 3 dB (A).

Betroffen sind die Gebäude, die sich in einem ungefähren Abstand bis zu 120 m zur B 104 befinden, wobei die geplante Bebauung erst bei einem Abstand von 85 m beginnt.

Mit dem Ausbau der Straße wird auch der Knotenpunkt B 104 (Möbel-Reusch) Brunnenweg ausgebildet. Dadurch wird sich wahrscheinlich eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h ergeben. Diese reduziert nochmals die Immissionen um etwa 3 dB (A), so daß damit am Tag keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten wird und in der Nacht um maximal 1 dB (A).

Eine allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens würde eine Erhöhung der Schallimmission mit sich bringen. Hier setzen jedoch noch andere Planungen im Straßenbau ein, die eine Reduzierung des Verkehrs im Streckenabschnitt Bülower Burg mit sich bringen.

Gegenwärtig wird die Ortsverbindungsstraße Bülow - Gutow gebaut. Nach Berechnungen, die im Auftrag des Landkreises Güstrow, Amt für Straßenbau, im Rahmen einer Schallimmissionsprognose Anfang 1994 durchgeführt wurden, werden durch die Straße ca. 10 % des Verkehrs der B 104 abgezogen (500 - 800 Kfz am Tag) in der Anfangsphase. Hier wird eine erhebliche Steigerung prognostiziert.

Langfristig wird die Ortsumgehungsstraße als Führung der B 104 für Güstrow geplant. Sie ist im Straßenentwicklungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Wirtschaftsministerium, November 1992, mit dem Vermerk „Vordringlicher Bedarf“, gemäß Entwurf Bundesverkehrswegeplan, Linie noch nicht festgelegt, ausgewiesen.

Der geplante Verlauf ändert sich schon südlich des Planungsgebietes, so daß die jetzige B 104 in diesem Abschnitt zu einer kommunalen Straße werden kann. Langfristig ist somit eine erhebliche Verkehrsreduzierung und eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h angedacht.

Aufgrund der relativ geringfügigen Überschreitung werden aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle zur Erhaltung des Landschaftsbildes nicht für sinnvoll erachtet. Aufgrund der Geländebewegung, von der Straße erst abfallend bis ca. 1,5 m, um dann wieder anzusteigen, müßte ein Lärmschild sehr hoch ausgebildet werden.

Aufgrund der Überschreitung wird passiver Schallschutz am Gebäude festgelegt. Die Orientierung der Freisitze kann aufgrund der Himmelsrichtung und des Grundstückszuschnittes so erfolgen, daß eine Eigenabschirmung durch das Gebäude möglich ist.

Da die Überschreitung vorrangig für die Orientierungswerte in der Nacht auftritt, sollen Schlafräume möglichst nicht zur Straße hin angeordnet werden. Eine Querlüftung innerhalb des Gebäudes ist zu beachten.

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet selbst sind in der geringen Anzahl der geplanten Eigenheime und dem damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommen (nur quartierbezogener Verkehr) nicht immissionsrelevant.

Nordöstlich des geplanten Wohngebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m eine landwirtschaftliche Produktionsanlage mit ca. 100 Kühen, 400 Mastschweinen und 70 Kälbern bzw. Jungrindern. Problematisch im Sinne des Immissionsschutzes sind die Schweineplätze. Der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen weist einen notwendigen Abstand zwischen Wohnbebauung und einer Anlage von 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätze von 200 m aus.

Aufgrund dieses Erlasses und der Lage des Wohngebietes entgegen der Hauptwindrichtung (von Südsüdwest nach Nordnordost) geht die Gemeinde davon aus, daß keine erheblichen Geruchsbelästigungen auftreten.

Da es innerhalb der Ortslage Bülower Burg keine Landwirtschaft im Nebenerwerb gibt und die Kleintierhaltung immer mehr an Attraktivität verliert, ist davon auszugehen, daß auch durch die Kleintierhaltung keine erheblichen Immissionen auftreten werden.

11.2. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten, weder der bebauten noch der unbebauten Grundstücke.

12. Städtebauliche Werte

• Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planimetrie auf der Kartengrundlage in Hektar)		3,81
– B 104 mit Sichtdreieck und Randstreifen		0,06
– Verkehrsflächen		0,54
– Brunnenweg , Fuß- und Radweg	0,08	
– Planstraße „A“	0,12	
– innerhalb des Wohngebietes	0,34	
– Nettobaugebiet (WA), einschl. Garagen- standort		2,15
– davon bereits bebaut	0,10	
– private Grünflächen		0,16
– öffentliche Grünflächen		0,90
– bestehende Hecken und Allee am Brunnen- weg	0,40	
– Spiel- und Bolzplatz	0,13	
– Flächen mit Pflanzgebot	0,15	
– Sukzessionsfläche	0,21	
– öffentliche Grünfläche an Planstraße C 1	0,01	
• Anzahl der geplanten Grundstücke (je nach Anteil Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser)		33 - 42
durchschnittliche Grundstücksgröße:		
für Einzel- und Doppelhäuser		650
für Reihenhäuser		300
(Mittelhäuser ca. 250 m ²)		
zu erwartende Einwohnerzahl (40 WE x 2,5)		100

Bülow, ...12.12.04...

.....
Bürgermeister