



HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.W.23

Wohngebiet "Am Streuwiesenweg"
südlich des Streuwiesenweges
östlich der Doberaner Landstraße in Diedrichshagen

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft
der Hansestadt Rostock vom 06.09.1995

ausgefertigt am 06.11.1995



Oberbürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Erschließungsaufwand

- Anlagen: 1. Abschätzung des Einflusses des Straßenverkehrs
auf das neue Wohngebiet
2. Grünordnungsplan, Erläuterungsbericht

Bauleitplanung

Arbeitsgemeinschaft

Koordinierung, Aufgabenstellung, Grundlagen, Vorentwurf:

Amt für Stadtplanung Rostock
Amtsleiter: Herr Ch. Weinhold
Barnstorfer Weg 48, 18057 Rostock

Entwurf, Genehmigungsfassung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-1-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 4934727

Grünordnungsplan: Arbeitsgemeinschaft

APR und
Büro Ernst Springer, Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Danneverker Str. 33, 24866 Busdorf/Schleswig

1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Territorium der Hansestadt Rostock besteht dringender Wohnbedarf.

Für den Wohnungsbau auf dem Territorium der Hansestadt Rostock steht aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse und fehlendem Baurechts nicht in ausreichendem Maße erschlossenes Bauland zur Verfügung. Der Wohnstandard und der Wohnflächenbedarf werden sich demgegenüber zunehmend erhöhen, so daß dem Bedarf an baureifen Wohnbauflächen entsprochen werden muß.

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt, in Diedrichshagen ein neues und attraktives Wohngebiet zu erschließen, um die Wohnsituation in der Hansestadt allgemein - insbesondere aber für Warnemünde - zu verbessern.

Aufgrund der Lage dieses Wohngebietes sollen mit der Bereitstellung von Wohnflächen in der Nähe Warnemündes dortige Pensionen freigezogen werden können, ohne daß langjährige Wohnbeziehungen und Lebensgewohnheiten alteingesessener Warnemünder aufgegeben werden müssen. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1. Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- I. - § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) und das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. 04. 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3).
- II. - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV 90 vom 18. 12. 1990
- III. - § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. 04. 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518)
- IV. - § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.03.1987, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

2.2. Aufstellungsbeschuß:

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß der Rostocker Bürgerschaft am 10. 04. 1991 mit der Beschluß-Nr. 216a/16/91 eingeleitet.

2.3. Entwicklung aus übergeordneter Bauleitplanung:

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes parallel herausgenommen. Der Entwurf (Stand Juni 1993) berücksichtigt bereits die geänderte Nutzungskategorie, welche nach BauNVO als Wohnbaufläche festgeschrieben ist.

3. Geltungsbereich und Bestand

Kartengrundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lageplan mit Höhen und Grenzen, der durch ein amtlich bestelltes Vermessungs- und Ingenieurbüro erstellt wurde.

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Rostock-Diedrichshagen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden - durch den Streuwiesenweg, den Grabenlauf nördlich des Streuwiesenweges und die vorhandene Dorflage
- im Osten - durch den Groß Kleiner Weg
- im Süden - durch eine gedachte Verbindungslinie von der Doberaner Landstraße (~ 65 m südlich der Bebauung) bis zum Groß Kleiner Weg; dabei erst ab der Hälfte nach Süden schwenkend und nach ~ 130 m in Höhe des Solls und entlang des Grabens in östlicher Richtung auf den Groß Kleiner Weg treffend.
- im Westen - durch die Landesstraße Nr. 12 (L 12), der Doberaner Landstraße

Das Planungsgebiet steigt auf einer Länge von etwa 1,3 km in westlicher Richtung von etwa 3,5 m bis 10 m über HN leicht an.

Nach den hydrogeologischen Kartenunterlagen ist der ungedeckte Grundwasserleiter 1 nur im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.W.23, Wohngebiet „Streuwiesenweg“, verbreitet. Er ist gegen oberflächlich eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Der Grundwasserspiegel fällt von 10 m NN im westlichen Teil des Bebauungsplans auf 2,5 m NN im östlichen Bereich ab. Das Geländegefälle von West nach Ost bewirkt eine hohe Fließgeschwindigkeit des Grundwassers.

Die Fläche zwischen Doberaner Landstraße, Streuwiesenweg und Wochenendhaussiedlung stellt intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Der Bereich nördlich des Streuwiesenweges ist z.T. bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke werden als Obst-, Gemüse- oder Ziergärten genutzt.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Wochenendhausgrundstücke im Wochenendhausgebiet Süd (2 Vereine).

Westlich des Groß Kleiner Weges (bis zur Wochenendhaussiedlung) befinden sich Wiese und Brachland, welche nur z. T. mit Wohnhäusern bebaut sind. Südöstlich der Wochenendhaussiedlung (Flurstück 38/13) befinden sich umgenutzte ehemalige Stallanlagen.

Der ein Teilstück der Nordgrenze darstellende Bach verläuft naturnah in einer Niederung. Die Ufer sind teilweise dicht mit Erlen und Eschen bewachsen. Die Niederung ist durch Müll und Unrat stark verschmutzt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V S. 975 ff vom 30. 11. 1993) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet "Am Streuwiesenweg" soll in Respektierung und Wahrung der vorhandenen Ortsstruktur von Diedrichshagen und unter dem Aspekt des Einfügens in die Landschaft durch einen dörflichen Charakter geprägt werden. Einzel- und Reihenhäuser sind typisch und nur punktuell werden 3 geschossige Wohnbauten möglich sein, die dem geförderten Wohnungsbau zukommen sollen.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesene Wohnbaufläche ist grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet (WA) beschrieben.

Die hohen Auflagen, die insbesondere durch die schallschutztechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, an reine Wohngebiete (WR) gestellt werden, lassen nur in sehr wenigen Bereichen die Kategorie WR zu, so daß nur die Baufelder 11, 13, 15, 25, 26, 27 mit WR festgesetzt werden können (ca. 63 Parzellen).

Die in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden durch textliche Festsetzungen eingeschränkt, um der Wohnfunktion im Planungsgebiet eindeutig das Primat zu geben und Belästigungen und Störungen mit Rücksicht auf das Umfeld zu vermeiden.

Es wird empfohlen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften in konzentrierter Form, besonders in den Baufeldern 7, 18, 20, 21 einzuordnen, um somit die Bildung von lebendigen Platz- und Kommunikationsräumen zu unterstützen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandel (~ ab 1200 m² Geschoßfläche) nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten bzw. Kerngebieten zulässig ist. Die der Versorgung dieses Wohngebietes dienenden Einzelhandelseinrichtungen sind nur bis zu 700 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die vorhandene Wochenendhaussiedlung soll in ihrer derzeitigen Art und Weise erhalten und entsprechend § 10 BauNVO als Sondergebiet für Wochenendhäuser weitergenutzt werden.

Das als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichnete Flurstück 38/13 soll besonderen Wohnformen dienen. Mit den eingetragenen Bestimmungen für sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird hier ein Standort ausgewiesen, der insbesondere durch alten- und behindertengerechte sowie pflegebedürftige Wohnformen i.S. des "Betreuten Wohnens" für verschiedene Alters- und Personengruppen zu nutzen ist. Dabei sollte das eigenständige Wohnen das Primat haben und dem besonderen Wohnen entsprechend angegliederte soziale, gesundheitliche Ergänzungseinrichtungen zulassen (z.B. Schwesternstation, Arzt u.ä.).

Um den Charakter eines Eigenheimgebietes zu wahren und eine zu starke Nutzung dieses Wohngebietes in günstiger Lage zur Ostsee durch den Fremdenverkehr zu vermeiden, wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohnungen in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die drei Baubereiche differenziert festgesetzt worden, um eine städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes zu verwirklichen. In den Baufeldern mit Einzel- und Doppelhausbebauungen wurde eine GRZ von 0,3, bei der Fläche für Gemeinbedarf von 0,6 und in Baufeldern mit Reihenhäusern und Geschoßbau wurde die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung

Die Bebauung des Plangebietes stellt den südlichen Ortsrand des Dorfes Diedrichshagen dar und vermittelt so zwischen Straßendorf und typisch weiter Landschaft.

Angestrebt ist die Schaffung kleinmaßstäblicher städtebaulicher Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Grundprinzip ist der Wechsel von ortstypischen Bauungen entlang der Erschließungsstraße und von eingefügten, kleinteilig-raumbildenden Wohngruppen, die sowohl architektonisch-gestalterisch als auch räumlich in sich geschlossene, funktionierende Ensembles bilden.

Der Wechsel zwischen konzentrierter Reihenhausbauung und flächiger Einzelhausbauung ist bewußt gestaltet, so daß enge und gestaltete Räumlichkeit mit Weite, Lockerheit und viel Grün wechselt und das schmale Planungsgebiet in sich gliedert.

Besonderer Wert wurde auf die Bewahrung vorhandener Grün- und Wegebeziehungen aus der Ortslage und ihre gestaltete Fortführung an den neuen südlichen Ortsrand gelegt. Dieses Anliegen spiegeln insbesondere die Sommerwege mit Alleecharakter dar. Zur Schaffung dieser, das Wohngebiet künftig prägenden Sommerwegalleen, ist es bei gleichzeitiger Minimierung der öffentlichen Bereiche zugunsten des Wohnbaulandes notwendig, das Anpflanzen von Bäumen auf den östlich an die Planstraße B 1 angrenzenden Grundstücken festzusetzen.

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (siehe auch Teil B des Bebauungsplanes).

Die architektonische Gestaltung soll in Anlehnung an die Ortstypik vorgenommen werden, so daß grelle und reflektierende Materialien und Farbgebungen nicht verwendet werden dürfen. Es wird empfohlen, keine reinen Klinkerbauten zu errichten, sondern die Fassade überwiegend zu verputzen, eventuell mit Klinkerflächen zu gliedern und zu gestalten. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Die Anwendung von Holz in der Fassadenausbildung ist möglichst auf gliedernde gestalterische Elemente zu beschränken.

Die Garagen dürfen nicht vor die Straßenfassade der Wohngebäude treten. Carports sind möglichst von beiden Seiten gemeinsam an der Grundstücksgrenze zu errichten, d.h. entweder gleich zusammen bzw. so, daß es dem Nachbarn möglich ist, bei Bedarf an den vorhandenen Carport anzubauen.

Die Standorte für Abfallbehälter sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß, an der Stätte der Leistung und nur an der einer Straße oder einem Platz zugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außentreppen, Fensterläden, Balkon- oder Loggienanlagen und Dächern.

Sie sollen keine wesentlichen Bauglieder und Architekturelemente überdecken und ihre Farbgestaltung dezent, der Außenfassade angepaßt sein und sich dieser unterordnen. Die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauflichter ist unzulässig. Warenautomaten in Vorgärten und an Einfriedungen sind unzulässig.

Für das Wohngebiet werden 2 öffentliche Spielplätze mit jeweils einer Größe von 400 - 500 m² ausgewiesen.

Sie sind für die 6 bis 12 jährigen Kinder gedacht. Spielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

Die innerhalb der Wohnbebauung liegenden "grünen Inseln" mit entsprechend ergänzendem Fußwege- und Grünraumverbund sind ein der Bauungskonzeption zugrundeliegendes wesentliches Entwurfsselement und dienen der Belebung dörflicher Strukturen. Sie sind deshalb als öffentliche Grünflächen nutzbar und erreichbar zu gestalten.

Flächen-Grob-Übersicht

	Fläche	ha		%	
1	Plangeltungsbereich	41,54		100,0	
2	Bestandsüberplanung		10,28		24,8
3	Neuplanung		31,26		75,2
4	Bauflächen	23,05		55,4	100,0
5	Wohnbauflächen		16,63		72,2
6	Gemeinbedarfsflächen		1,05		4,5
7	Fläche des Sondergebietes Wochenendhäuser		5,37		23,3
8	Verkehrsflächen	5,0		12,2	
9	Grünflächen	13,49		32,4	

Änderungen gegenüber dem Satzungsbeschuß vom 08. 12. 1994:

- Herausnahme der Baufelder 19.1 und 19.2 (rd. 12.000 m²)
- Hinzunahme des notwendigen Grabenteils durch Vermessung (+ 6.300 m²)

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen (Grünordnungsplan: siehe Anlage)

Durch den Bebauungsplan werden etwa 20 ha ehemaliges Ackerland als künftiges Wohngebiet festgesetzt. Diesen erheblichen Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft und damit auf die Lebensbedingungen von Fauna und Flora, auf den Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB), von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB) sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB), den Straßenraum zu begrünen und vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, dienen diesem Anliegen.

Im Westen des Plangeltungsbereiches sind große öffentliche Grünflächen als Parkanlage mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher festgelegt. Diese Flächen werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Sie enthalten z.T. Spielplätze und werden teilweise durch einen Wanderweg erschlossen. Diese Störungen im ökologischen Haushalt lassen lediglich eine einfache Wertung, d.h. eine ökologische Qualität vergleichbar mit der des extensiven Grünlandes, zu. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Bachniederung mit einer naturnahen Ufervegetation, die wiederum als Maßnahmenfläche festgelegt ist. Dieser Bereich ist in seinem Bestand zu schützen und von vorhandenem Müll und Unrat zu befreien. Eine Anrechnung zum Ausgleich erfolgt in diesem Fall nicht, da bereits eine hohe ökologische Wertigkeit vorliegt.

Der 7,5 m breite öffentliche Pflanzgebotstreifen im westlichen Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze wurde angelegt, um die Bebauung besser in die Landschaft einzupassen, d.h. den Übergang in die offene Landschaft vermittelnder zu gestalten.

Die verbleibende Grünfläche wird durch Umwidmung von Ackerfläche in extensives Grünland ökologisch aufgewertet. Vorhandene Biotope, wie Feldhecke und Graben werden damit räumlich integriert, bei der Ausgleichsbilanz selbst aber nicht hinzugerechnet, da sie als Bestand zu schützen sind. Das Regenrückhaltebecken wird umpflanzt, die Nordseite des Grabens ist ebenfalls für Bepflanzungen vorgesehen, während der Graben auf der Südseite im wesentlichen zur Unterhaltung anfahrbar sein muß.

Die, mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, belegte Grünfläche im südlichen Geltungsbereich stellt neben anderen die sogenannte Ausgleichsfläche i.S. des § 8a BNatSchG für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das innerhalb der Maßnahmenfläche einzurichtende Regenrückhaltebecken bleibt in der Ausgleichsberechnung unberücksichtigt, da dieser Eingriff durch eine naturnahe Gestaltung und durch einen Pflanzgebotsstreifen um das Becken herum als ausgeglichen angesehen werden kann.

B-Plan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“
der Hansestadt Rostock in Diedrichshagen

Eingriff in Natur und Landschaft und Berechnung des Ausgleichs

Eingriff	Größe	GRZ	überbaubar	bisher überbaut	zulässige neue Überbauung	Faktor	Ausgleich, Acker in Grünland
Teil Ost							
Wohnbauflächen GRZ 0,3	21.670 m ²	incl. § 19 (4) BauNVO 0,4	8.670 m ²	-	8.670 m ²	1,0	8.670 m ²
Verkehrsflächen	8.205 m ²	-	8.205 m ²	-	8.205 m ²	1,0	8.205 m ²
Streuwiesenweg	2.730 m ²	-	2.730 m ²	-	2.730 m ²	0,25	680 m ²
Gemeinbedarfsfläche	9.155 m ²	0,6	5.495 m ²	2.165 m ²	3.330 m ²	1,0	3.330 m ²
Teil West							
Verkehrsfläche ohne Streuwiesenweg	32.780 m ²	-	32.780 m ²	-	32.780 m ²	1,0	32.780 m ²
Streuwiesenweg	7.490 m ²	-	7.490 m ²	-	7.490 m ²	0,25	1.875 m ²
Wohnbau Bestand	6.545 m ²	0,3	1.965 m ²	870 m ²	1.095 m ²	1,5	1.645 m ²
Wohnbau neu GRZ 0,3	55.980 m ²	incl. § 19 (4) BauNVO 0,4	22.390 m ²	-	22.390 m ²	1,0	22.390 m ²
Wohnbau neu GRZ 0,4	68.950 m ²	incl. § 19 (4) BauNVO 0,5	34.475 m ²	-	34.475 m ²	1,0	34.475 m ²
Ausgleichsflächenbedarf							114.050 m ²

Ausgleichsverhältnisse:

Neubau auf Ackerflächen: versiegelte Fläche im Verhältnis 1:1 zur Ersatzfläche, da intensiv genutzte Ackerfläche ökologisch relativ geringwertig sind

Bestandsüberplanung: Verhältnis 1:1,5, da vorhandenes, relativ hochwertiges Siedlungsgrün überbaut werden kann

Gemeinbedarfsflächen innerhalb der Bestandsüberplanung: Verhältnis 1:1, da in diesem Bereich schon ein hohes Maß an versiegelten Flächen vorliegt.

Zuordnung der Eingriffe zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Für die bereits bebauten Grundstücke muß der Anteil der überbauten und versiegelten Fläche für dem zu stellenden Bauantrag ermittelt werden. Es ist ebenfalls festzustellen, wieviel Grundstücksfläche darüberhinaus in Anspruch genommen wird. Auf die neu zu versiegelnden Flächen bezogen sind die einzelnen Kosten an den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den jeweiligen Baugrundstücken zuzuordnen.

Bei den neu zu bebauenden Grundstücken gilt die zulässige Grundflächenzahl mit einem Zuschlag von 0,1 auf die GRZ (zur Beachtung des § 19 (4) der Baunutzungsverordnung) als Berechnungsmaßstab.

B-Plan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“
der Hansestadt Rostock in Diedrichshagen

Eingriff in Natur und Landschaft und Berechnung des Ausgleichs
Zuordnung nach § 8a BNatSchG

Eingriff	Fläche/ Ausgleichs- größe	Parzelle 44	Parzelle 45	Parzelle 46	Grünflächen mit Pflanz- gebot	Maßnahmen- flächen im Südwesten	Parzelle 38/15	Summe (relati- viert)
Teil Ost								
Wohnbauflächen	8.670 m ²			8.670 m ²				8.670 m ²
Verkehrs- flächen	8.205 m ²	5.900 m ²		2.305 m ²				8.205 m ²
Streuwiesenweg	680 m ²	680 m ²						680 m ²
Gemeinbedarfs- flächen	3.330 m ²	1.880 m ²	1.450 m ²					3.330 m ²
Teil West								
Verkehrs- flächen	34.655 m ²		5.555 m ²		19.500 m ²	9.600 m ²		34.655 m ²
Wohnbauflächen Bestand	1.645 m ²		1.645 m ²					1.645 m ²
Wohnbauflächen Neubau (GRZ 0,3)	22.390 m ²		2.365 m ²				20.025 m ²	22.390 m ²
Wohnbauflächen Neubau (GRZ 0,4)	34.475 m ²						34.475 m ²	34.475 m ²
Ausgleichs- größe (realativiert)	114.050 m ²	8.460 m ²	11.015 m ²	10.975 m ²	19.500 m ²	9.600 m ²	54.500 m ² <small>(verh. 59.025 m²)</small>	114.050 m ²
reale Flächen- größe	123.600 m ²	8.260 m ²	10.740 m ²	12.550 m ²	19.500 m ²	4.800 m ²	67.750 m ²	123.600 m ²

Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden öffentliche Grünflächen, teilweise zur Nutzung als Spielplätze, teilweise als Flächen zur Anlage von Wiesen oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die an der Südgrenze des B-Plan-Bereichs liegenden Grundstücke erhalten einen 5 m breiten Pflanzgebotsstreifen als private Grünfläche.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Grün mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Nach der potentiellen natürlichen Vegetation würde sich ohne jeden Einfluß des Menschen auf diesem Standort ein Stiel-Eichen-Buchenwald ansiedeln. An diese Pflanzengesellschaft ist folgende Artenauswahl angelehnt:

Bäume:	Rot-Buche	Sträucher:	Faulbaum
	Stiel-Eiche		Haselnuß
	Trauben-Eiche		Pfaffenhütchen
	Sand-Birke		Weißdorn
	Eberesche		Hunds-Rose
			Gemeiner Schneeball
			Holunder

Bei der Bepflanzung der Spielplätze sollte darauf geachtet werden, daß keine giftigen oder giftige Früchte tragenden Gehölze Verwendung finden.

Die Straßenbäume sollten in einem Abstand von höchstens 12 m in einer Stärke von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verschulter Qualität, mit mindestens 3 x 3 m großen Baumscheiben bzw. durchgängige Grünstreifen in einer Mindestbreite von 2,50 m gepflanzt werden. Als Arten kommen Winter-Linde (*Tilla cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und als kleinkroniger Baum Feld-Ahorn (*Acer campestre* "Elsrijk") zur Verwendung.

Alle im B-Plan mit Erhaltungsgebot belegten Großbäume sind vor Schäden jeglicher Art zu schützen. Im Bereich von 1,5 m über der Traufe dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, Leitungen verlegt und keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen abgestellt werden.

Die Vorgärten und Wohnhöfe als private Flächen sind durch die Wahl verschiedener Pflanzen und unterschiedlichster Materialien in ihrer Gestaltung unverwechselbar und dienen vorzugsweise Erholungsfunktionen. Auf die Versiegelung der Flächen sollte weitestgehend verzichtet werden, nicht bebaute Grundstücksflächen und nicht für Stellplätze, Zufahrten benötigte Flächen sind zu begrünen.

Es wird empfohlen, zusätzlich zum Bauantrag für die Außenanlagen einen detaillierten Bepflanzungsplan zu erarbeiten und die Zustimmung des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzuholen.

Die sonstigen Flächen in der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (außer Graben) sind als extensives Grünland anzulegen und auf Dauer zu nutzen. Dabei ist eine Mahd im Jahr zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die extensive Grünlandfläche ist mit einem ortsüblichen Zaun von den Pflanzgebotsflächen zu trennen.

Zur Verschattungsvermeidung der Wochenendhaussiedlung Süd ist auf eine geeignete Baumartenwahl zu achten.

7. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze

Das Wohngebiet wird über eine Zufahrt an der Doberaner Landstraße (Landesstraße Nr. 12) erschlossen. Diese Hauptanbindungsfunktion wird sowohl durch die Linienführung des öffentlichen Personenverkehrs (Bus) als auch durch ihre alleeartige Gestaltung unterstrichen. Die Planstraßen A, A 1, A bis zur Buswendeanlage tragen diese Haupterschließungsfunktion, während die Planstraße B im wesentlichen das Bebauungsgebiet im Süden erschließt und gemeinsam mit den Planstraße B 1 und B 2 eine Anbindung der Wohnbaufläche zwischen Groß Kleiner Weg und Wochenendhaussiedlung darstellt.

Für die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Landesstraße Nr. 12 ist die Herstellung von Linksabbiegespuren im Zuge der L 12 erforderlich. Die entsprechenden Verkehrsflächen sind ausgewiesen. Die Realisierung der Linksabbiegespuren erfordert keine Alleebaumfällungen. Für den leicht gekrümmten Straßenzug ist z.Zt. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h festgelegt. Dieser Bereich ist aus Lärmschutzgründen über den Kreuzungsbereich hinaus zu vergrößern.

Eine grundlegende Forderung vom Amt für Verkehrsanlagen beinhaltet, daß keine weiteren Grundstücke über den Groß Kleiner Weg, der im Entwurf des Generalverkehrsplanes als Veloroute bestätigt wurde, erschlossen werden können. Die verkehrsberuhigten Anbindungen an den Groß Kleiner Weg dienen ebenfalls diesem Anliegen.

Die Planstraße E (Streuwiesenweg) ist unter Erhaltung des Baumbestandes als Mischverkehrsfläche auszubauen. Der Ausbau ist den örtlichen Gegebenheiten unterzuordnen und anzupassen. Dazu werden drei verschiedene Ausbauquerschnitte mit entsprechender Numerierung in der Planzeichnung angegeben.

Der öffentliche Raum muß mindestens 6,00 m breit sein zur Unterbringung der technischen Erschließungsleitungen. Sollte an einigen Engstellen dieser Raum nicht ausreichen (z.T. bei Einhaltung des notwendigen Schutzabstandes zum Baumbestand möglich), sind die angrenzenden Privatgrundstücke mit entsprechenden Leitungsrechten zu belegen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollten so wenig wie möglich und nur in minimaler Dimensionierung verlegt werden. Die Einordnung der Leitungen in dieser Planstraße (E) ist mit dem Tiefbauamt und dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege besonders abzustimmen. Die Festlegungen dazu lt. Protokoll des Amtes für Stadtplanung über eine "Ortsbegehung Streuwiesenweg Diedrichshagen" am 05. 08. 1993 sind unbedingt zu beachten.

Der verkehrsgemäße Ausbau ist entsprechend der verkehrsberuhigten Klassifikation so minimal wie notwendig vorgesehen: an Engstellen mit 3,00 m Breite, im Regelfall mit 4,00 m Breite und an einigen Ausweichstellen mit 4,75 m Breite. Die Befestigung ist als sandgeschlemmte Schotterdecke auszubilden; die unbefestigten Randstreifen, insbesondere als Abstand zu den Bäumen, dienen gleichzeitig der natürlichen Oberflächenentwässerung dieses Weges.

Zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sind alle notwendigen und technisch möglichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Leitungsverlegung und dem -ausbau zu ergreifen.

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ergänzen das innere Fußwege- und Freiraumkonzept, welches dorftypische Wegestrukturen, außerhalb der öffentlichen Bereiche verlaufend, bewußt aufnimmt.

Die Gehrechte zugunsten der Anlieger sind bei Reihenhausbebauungen vorgesehen und dienen als sogenannter Dungweg.

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig und auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Der Anteil öffentlicher Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (25 %) ist auf den in den Straßenprofilen dafür vorgesehenen Bereichen einzuordnen und sollte auf das wirklich notwendige Maß beschränkt bleiben, um nicht zusätzlichen Park- bzw. Parksuchverkehr für Strandbesucher anzuziehen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

8.1. Wasserwirtschaft:

8.1.1. Forderungen zur Einhaltung der Rechtsvorschriften und Hinweise:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) sowie §§ 5 - 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Planungsraum Diedrichshagen ist der ungedeckte Grundwasserleiter 1 verbreitet. Er ist gegen oberflächlich eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

8.1.2. Wasserver- und Abwasserentsorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes erfolgt aus dem Versorgungsgebiet Rostock und ist als gesichert anzusehen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Die Wasserversorgungs- und Abwassereinleitbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln. Für die Wasserversorgung ist im Streuwiesenweg und in der südlichen Randstraße (Planstraßen A, B, B 2 und C 4) eine Hauptleitung neu zu verlegen.

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserpumpwerk am Groß Kleiner Weg zuzuleiten und wird dann zur Kläranlage Rostock/Bramow befördert.

8.1.3. Regenwasserabteilung:

Laut Satzung der Hansestadt Rostock hat das Regenwasser auf dem Grundstück zu verbleiben bzw. ist zu versickern. Ausnahmen können nur durch ein entsprechendes Gutachten begründet werden.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur Klärung dieses Problems eine Baugrundbewertung vorgenommen. Das Ergebnis sagt aus, daß in diesem Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden bindigen Bodenarten (Geschiebelehm und -mergel) nicht überall möglich ist.

Die bis jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zur Abführung der Sicker- und Schichtenwässer deshalb dräniert worden. Aus diesen Gründen ist das anfallende Regenwasser über Leitungsnetze abzuführen.

Aus der Forderung der unteren Wasserbehörde, nur 5 l/s ha in offene Gräben einzuleiten, muß die anfallende Regenwassermenge über ein Rückhaltebecken in die Vorflut, Graben C, abgeleitet werden.

Die Fläche für die Regenrückhaltung ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Vorhandene Drainagen sind an der Bebauungsgrenze abzufangen, wobei die Funktionssicherheit der in der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche vorhandenen Entwässerungsanlagen zu erhalten sind. Ein Rückbau der im Baugebiet vorhandenen Dränanlagen ist vorzunehmen.

8.1.4. Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung des Grundschutzes der Gebäude ist unter Beachtung der Richtlinie DVG'W - Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. - für die Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Wie unter Punkt 8.1.2. schon genannt, wird der erforderliche Löschwasserbedarf durch eine ausreichende Dimensionierung der Verbindungsleitungen zwischen den vorhandenen Leitungen in der Doberaner Landstraße und dem Groß Kleiner Weg gesichert.

8.2. Elektroenergieversorgung:

Seitens der HEVAG gibt es für die Versorgung des o.g. Wohngebietes mit Elektroenergie keine Bedenken. Die Stromversorgung ist möglich. Für die Errichtung von Trafostationen innerhalb des Wohngebietes ist ein Standort ausgewiesen.

Grundsätzlich besteht die Forderung der HEVAG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Entsprechende Trassen beidseitig der Straßen sind freizuhalten. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen geplantem Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, hat der Versursacher entsprechende Kosten für Schutzmaßnahmen einzuplanen.

Einer Überbauung der Kabel sowie einer Verlegung im Straßenbereich wird nicht zugestimmt.

Sollte die Verlegung der Kabel im öffentlichen Bereich nicht möglich sein, wird die Forderung erhoben, entsprechende Leitungsrechte einzuräumen.

Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg/Verkehrsstraße in Richtung der Bebauung einzuordnen. Entsprechende Flächen (1,1 m x 0,5 m) sind im öffentlichen Raum freizuhalten bzw. über eine Entragung der Dienstbarkeit zu sichern.

8.3. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen. Es sind insektenschonende Lichtquellen einzusetzen.

8.4. Wärmeversorgung:

Die Deckung des Bedarfes an Niedertemperaturwärme und alle sonstigen geeigneten Verwendungszwecke ist entsprechend der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock durch einen rohrlenitungsgebundenen Energieträger zu decken. Anschlußpunkte für Erdgas sind vorhandene Leitungen im Groß Kleiner Weg und an der Doberaner Landstraße (Erarbeitung der Konzeption durch die Stadtwerke AG).

Gasleitungen sind im öffentlichen Bereich zu verlegen. Dabei ist zu beachten, daß bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2,5 m zur Gasleitung eingehalten werden muß.

8.5. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Rostock, 18147 Rostock, Dienststelle PLL 1, so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen (z.B. Planfeststellungen, Ausschreibungen) gebunden ist.

Wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann ggf. eine termingerechte Verlegung der Anlagen der Deutschen Bundespost Telekom im Planbereich nicht erfolgen. Die Telekom weist darauf hin, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs weitere Baumaßnahmen, auch außerhalb des Planungsbereichs, erforderlich sein können. Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim Fernmeldebaubezirk 21, Groß Schwaß, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

8.6. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung besteht Anschlußpflicht für bebaute Grundstücke an die kommunale Abfallentsorgung.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. D.h. es ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann, die Zuwegungen zu den Grundstücken dementsprechend gestaltet sind bzw. konkrete Stellplätze für Müllbehälter und Wertstofftonnen vorzusehen und auszuweisen sind.

Die Abfallentsorgung ist gewährleistet, an allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt; die Müllentsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke erreichen. Die konkreten Anforderungen an die Anzahl und Erreichbarkeit der Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für Behälter des Dualen Systems zur Wertstoff- erfassung sind mit dem kommunalen Umweltamt abzustimmen.

Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten. Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

9. Immissionsschutz

Vom Amt für Umweltschutz der Hansestadt wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet durchgeführt. Es wurde sowohl der Einfluß des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße als auch derjenige Verkehr, der auf dem ersten Abschnitt der Erschließungsstraße (Planstraße A bis zum Knoten mit der Planstraße B) zu erwarten ist, untersucht.

Als Grundlage diente die Verkehrslärmkarte Warnemünde 1992. Es wurde angenommen, daß auf der Doberaner Landstraße der gleiche Verkehr wie auf der Parkstraße fließt. Die so errechneten Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet liefern sicher etwas zu große Werte. Dies bestätigt eine 24-stündige Verkehrszählung. Mit diesen Daten werden ca. 3 dB(A) geringere Werte ermittelt.

Die in der Abschätzung gewonnenen Ergebnisse sind Extremwerte, die so interpretiert werden können, daß in ihnen indirekt eine Verkehrsentwicklung mitberücksichtigt ist. Für die Beurteilung der ermittelten Lärmimmission wurden die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und für die Erschließungsstraße wurden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionschutzverordnung - BImSchV) als Vergleich herangezogen. Sie werden deshalb nur als Vergleichsgröße benutzt, da sie nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen anzuwenden sind.

Die Abschätzung zeigt, daß Wohngebäude im B-Plangebiet in einem Abstand von der Doberaner Landstraße von 80 m angeordnet werden sollten. Dieses setzt voraus, daß auf der Doberaner Landstraße die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wird. Die Geschwindigkeitsbegrenzung bewirkt eine Lärmpegelreduzierung um 2-3 dB(A), so daß in diesem Abstand der ORW für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird. Nur Nachts wurden noch Überschreitungen des ORW ermittelt. Sie betragen ca. 2 dB(A), an der Baulinie des Baufeldes 3 höchstens 1 dB(A). Diese Maßnahme zur Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist als Selbstbindung zu verstehen, die es auf dem Stadtterritorium durchzusetzen gilt.

Da die Annahmen für den Verkehr von einer hohen Verkehrsbelegung ausgehen und der IGW der Verkehrslärmschutzverordnung nachts mit dieser hohen Verkehrsdichte nicht überschritten wird, kann diese Überschreitung des ORW ohne weitere Maßnahmen im Baufeld 3 toleriert werden.

Aus städtebaulichen Gründen wurde in den Baufeldern (1 und 2) von diesem Abstand abgewichen. Dort kann der ORW auch tags nicht eingehalten werden (IGW wird aber eingehalten). Deshalb wird für die Gebäudeseiten, die dichter als 80 m an die Doberaner Landstraße heranrücken und parallel zu dieser Straße gerichtet sind, im Teil B festgesetzt, daß an dieser Gebäudeseite Schlafräume und Kinderzimmer dann unzulässig sind, wenn Fenster nur in diese Richtung zeigen.

Weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind nicht erforderlich, da aufgrund der doch geringen Lärmpegel der notwendige Schallschutz mit den nach Wärmeschutzverordnung geforderten Maßnahmen mit erfüllt wird.

Der Außenbereich wird in erster Linie von den Bewohnern am Tage genutzt. Da in diesem Zeitraum im Baufeld 3 der ORW sowie auf den Baufeldern 1 und 2 der IGW eingehalten wird (Abstand größer als 40 m), ist die Nutzung des Außenbereichs möglich. Diese trifft auch auf den Spielplatz zwischen dem Baufeld 3 und der Doberaner Landstraße zu. Er liegt weiter als 40 m von dieser Straße entfernt.

Abschirmende Maßnahmen sind nicht erforderlich, auch im Hinblick darauf, daß im Generalverkehrsplan eine Umverlegung (Neubau) der Landesstraße vorgesehen ist. Damit ist mit einer Verringerung des Verkehrs auf dieser Straße zu rechnen.

Für die Wohngebäude im ersten Abschnitt der Planstraße A ist nicht nur der Verkehr auf der Doberaner Landstraße von Bedeutung, sondern auch der Verkehr auf dieser Planstraße. Die Baugrenze wurde so festgelegt, daß zu erwarten ist, daß die IGW auch bei Errichtung einer Lichtsignalanlage nicht überschritten werden. Voraussetzung ist auch hier, daß auf der Planstraße A die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wird. Es ergibt sich ein Mindestabstand von 15 m zwischen Baugrenze und Straßenmitte.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BImSchG gelten für diese Anlagen folgende Verordnungen:

- . Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 15. 07. 88
- . 2. BImSchV vom 10. 12. 90
- . Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchV) vom 18. 12. 75
- . Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen (20./21. BImSchV)
- . Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

10. Bodenordnende Maßnahmen

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden für Wohnbaugrundstücke auf den Flurstücken 43/44 Höchstmaße für Grundstücksbreiten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Flurstücke 41, 43, z.T. 44 müssen bodenordnenden Maßnahmen unterzogen werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden zu können (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch eine Umlegung nach dem BauGB vollzogen.

11. Erschließungsaufwand

Es entstehen Kosten für die äußere Erschließung, da Versorgungsleitungen an den Plangeltungsbereich herangeführt werden müssen. Die Kosten für die innere Erschließung des Plangeltungsbereiches werden in durchschnittlicher Höhe für allgemeine Wohngebiete eingeschätzt.

Eine genaue Kostenangabe ist nur auf der Grundlage einer Erschließungsplanung möglich. Daran wird gearbeitet.

Die beitragsfähigen Kosten gemäß § 127 BauGB werden auf ca. 30 DM/m² Wohnbauland geschätzt, folglich sind für 17,8 ha Wohnbauland 5,1 Mio DM beitragsfähige Kosten zu erwarten.