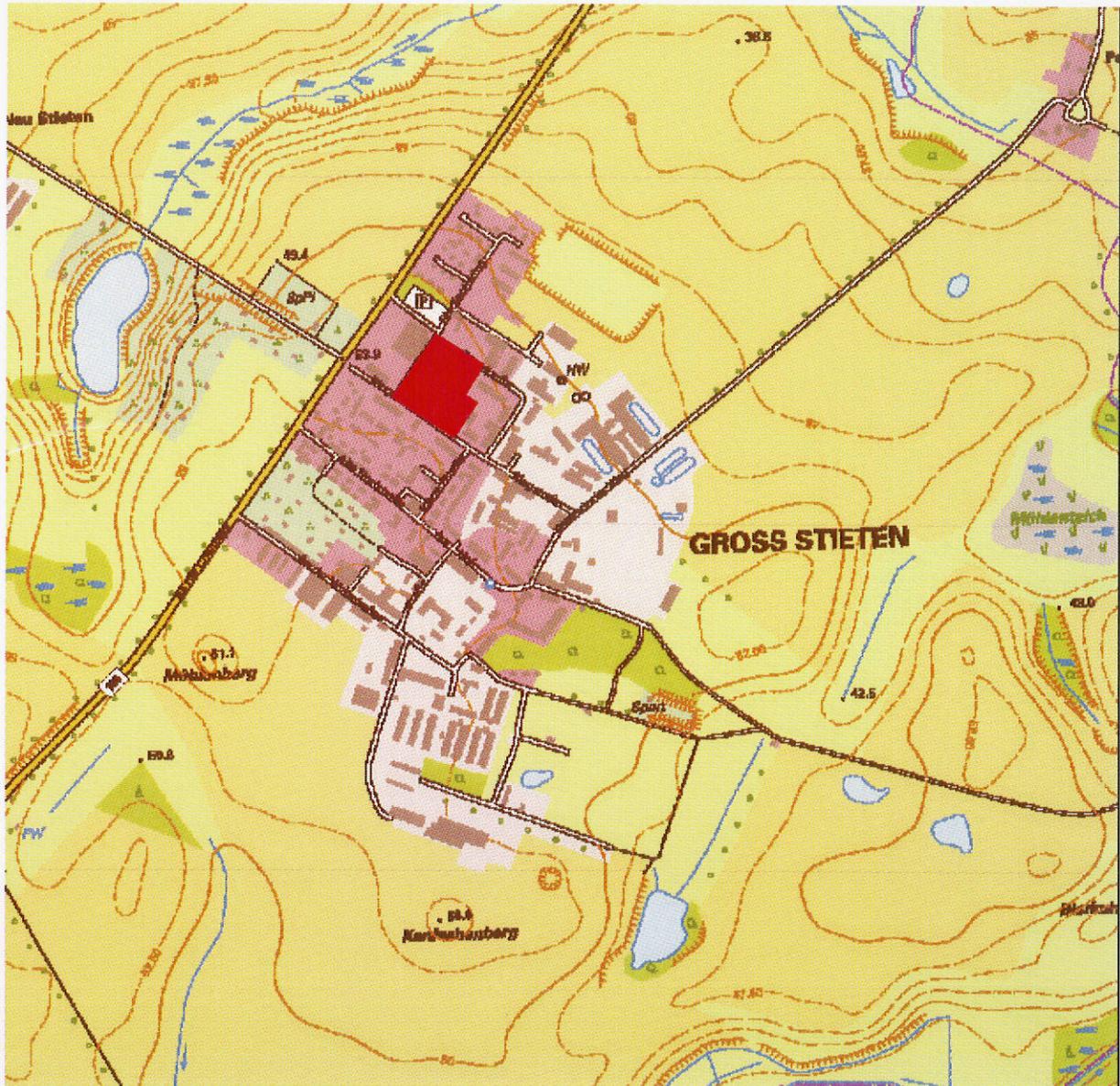


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur Satzung der Gemeinde Groß Stieten
über den Bebauungsplan Nr. 4,
„Ringstraße - Mitte“



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 BERGÜNDUNG	
0. Vorbemerkung	4
1. Bedeutung der Gemeinde Groß Stieten und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“	5
3.1 Agenda-21-Relevanz	5
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	5
4.1 Regional- und Landesplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten	6
5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation	6
5.1 Naturraum und Geologie	6
5.2 Lage des Plangebietes	6
6. Planerische Zielsetzungen	6
7. Inhalt des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage	7
7.4 Niederschlagswasser	8
7.5 Verkehrsflächen	8
7.5 Flächennutzungen	8
7.6 Flächennachweis	8
8. Örtliche Bauvorschriften	8
8.1 Außenwände	8
8.2 Einfriedungen	9
8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	9
8.4 Abfallbehälter	9
8.5 Ordnungswidrigkeiten	9
9. Verkehrliche Erschließung	9
9.1 Öffentliche Straßen	9
9.2 Ruhender Verkehr	9
10. Ver- und Entsorgung	9
10.1 Wasserversorgung	9
10.2 Versorgung mit elektrischer Energie	9
10.3 Gasversorgung	10
10.4 Fernmeldeversorgung	10
10.5 Feuerschutzeinrichtungen	10
10.6 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	10
10.7 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	10
10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung	10
11. Altlasten	10
12. Hinweise	11
12.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	11

12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	11
12.3	Munitionsfunde	11
12.4	Gewässerschutz	11
12.5	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)	11
12.6	Umgang mit vorhandenen Gasleitungen	12
12.7	Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen	12
12.8	Umgang mit vorhandenen Kabelanlagen (Strom)	12
12.9	Schallschutzmaßnahmen	12
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	13
14.	Arbeitsvermerke	13

TEIL 2 UMWELTBERICHT nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ziele des Umweltberichtes

1.0	Ziele und Inhalt des Bauleitplanes	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes	14
1.2	Bedarf an Grund und Boden	14
1.3	Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	14
2.0	Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.0	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	16
4.0	Arbeitsvermerke	16

Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Groß Stieten hat am 1. April 2009 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Ringstraße - Mitte“ aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, planungsrechtliche Grundlagen für den Neubau von Wohngebäuden zu schaffen.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf den ehemaligen Grundstücken Ringstraße 17 - 41 vorgesehen.

Der Bereich wird an drei Seiten von Straßen umschlossen und umfasst die Flurstücke 2/37, 2/38, 2/39, 2/40 sowie Teile des Flurstücks 16/73 (Straße) der Gemarkung Groß Stieten. Alle Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Groß Stieten.

1. Bedeutung der Gemeinde Groß Stieten und städtebauliches Entwicklungskonzept

Groß Stieten befindet sich im süd-östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar unweit des Schweriner Sees. Der Schweriner See ist nach dem Bodensee und der Müritz der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahn A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, gewährleistet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Ortslage Groß Stieten wird begrenzt:

im Nord-Osten:	durch die Ringstraße
im Süd-Osten:	durch die Grenze der Flurstücke 2/39 und 2/37 zu den Flurstücken 2/52, 2/53, 2/60 und 2/61
im Süd-Westen:	durch die Kurze Straße
im Nord-Westen:	durch den Siedlungsring

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ diente eine aktuelle Bestands- und Katastervermessung des Vermessungsbüro Bauer, Wismar aus dem Jahre 2009.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996, zuletzt geändert 2001

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“

Bei den Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um brachliegende Grundstücke, die ehemals mit Plattenbauten bebaut waren. Im Jahre 2008 wurden die Plattenbauten zurückgebaut. Für die Entwicklung des Ortes soll die Fläche wieder als Wohngebiet ausgewiesen werden um auch zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, die Bebauung im Inneren des Ortes zu verdichten und somit ein homogenes Ortsbild zu schaffen. Dem Charakter des dörflichen Ortsbildes entsprechend sind nur eingeschossige Einfamilienhäuser geplant. Es soll Wohnraum geschaffen werden, der die Nachfrage nach individuellen Einfamilienhäusern im Peripheriebereich von Wismar und Schwerin decken kann.

Das Gebiet wird im Bereich der Flurstücke 2/37, 2/38, 2/39 und 2/40 als Allgemeines Wohngebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1 Agenda-21-Relevanz

Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Innenverdichtung im Ortsgebiet von Groß Stieten vorangetrieben werden, um die ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräume in der Umgebung nicht durch neue Baugebieterschließungen zu belasten, sondern die innerörtlichen Brachen in das Ortsgefüge sinnvoll einzubinden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumentwicklungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg können folgende Aussagen getroffen werden:

- die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin;
- die Gemeinde Groß Stieten liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft;
- nördlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege
- süd- westlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee)
- östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Naturschutzgebiet Döpe)

Direkt durch die Gemeinde, angrenzend an den Ortskern von Groß Stieten, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“ und A14, Anschlussstelle Jesendorf gewährleistet. Die Gemeinde besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die WA-Fläche wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Groß Stieten ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert. Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen zu finden. Die Lage der Gemeinde in der Nähe zum Schweriner Außensee, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 53 m und 54 m über HN vor. Das Gelände weist keine besonderen Höhendifferenzen auf.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage inmitten eines von offener Bauweise geprägten Wohngebietes. Nord-Westlich an das Plangebiet angrenzend liegen drei Grundstücke, von denen jedoch nur eines bebaut ist. Nördlich befindet sich ein Platz mit direkter Zufahrt zur Bundesstraße 106 und einem Imbiss.

Für die umgebende Bebauung ist keine typische Aufteilung der Grundstücke vorherrschend, es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser sind zum Teil Plattenbauten, zum Teil jedoch auch Backsteinbauten.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ werden bestehende Flächen, die durch Rückbau von Geschosswohnungsbau frei wurden, für eine erneute Wohnnutzung mit geringerer Dichte aufgewertet. Die zukünftigen Nutzungen auf den Grundstücken sollen planungsrechtlich geregelt werden. Die Notwendigkeit einer Planung ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach

Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die unbebauten Flächen wird die städtebauliche Ordnung dahingehend gestört, dass kein einheitliches, homogenes Ortsbild vorhanden ist. Angestrebt ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern entsprechend dem Dorfbild.

Es sollen, nach der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung, 11 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist unverändert über die Ringstraße geplant. Der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß § 49 LBauO M-V sicherzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 4 „Groß Stieten“ wird davon ausgegangen, dass bei der geplanten Bebauung keine Eingriffe gemäß § 8a BnatSchG vorliegen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig innerhalb des WA- Gebietes sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle sonstigen Nutzungen sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen soll neben einer reinen Wohnnutzung auch untergeordnete, andere Nutzungen erlauben. Beispielsweise soll es möglich sein, ein Friseurgeschäft o. Ä. zu errichten. Emissionsintensive Nutzungen wie z. B. eine Kegelbahn sind aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl (0,3 - WA- Gebiet)
- die Anzahl der Vollgeschosse (1 als Höchstmaß) bestimmt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

In Verbindung mit den geplanten Baugrenzen und den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird erreicht, dass diese Bebauung lediglich in den vorderen Bereichen der Grundstücke entstehen, wodurch im Innenbereich des Quartiers eine Grünfläche mit Hausgärten entsteht. Diese Grünfläche und die Grundstücksgröße sollen die Grundstücke für potentielle Käufer attraktiv machen und neue Einwohner in den Ort bringen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) bis zu einer Fläche von 15 m², jedoch keine Garagen (§ 12, § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig. (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind Stellplätze, die mit einem Dach, jedoch keinen Wänden gegen die Witterung geschützt sind. Überdachte Stellplätze mit Wänden sind Garagen (§12 BauNVO).

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei den Gebäuden im WA Gebiet mit 4,50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 1.50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt.
Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte in der Ringstraße (53 m über HN) definiert.
Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass einzelne Gebäude aus dem Umfeld hervortreten, so dass ein homogenes Ortsbild erreicht werden kann.

7.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.

7.5 Verkehrsflächen

Die Ringstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Anwohnerverkehr) festgesetzt.
Der Bauraum der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5.75 m, wodurch ein Begegnungsverkehr von LKW und PKW möglich ist.
Der Gehweg wird mit einem überfahrbarem Rundbord zum Straßenraum abgegrenzt.
Die Planung trägt der Nutzung der Ringstraße Rechnung, die vor allem durch Fußgänger-Fahrrad- und Anwohnerverkehr geprägt ist.
Die Erschließungsplanung erfolgt unter Berücksichtigung der RAST 2006.

7.6 Flächennutzungen

Zusätzlich zu den festgesetzten Wohn- und Gartennutzungen werden Einzelstandorte für den Erhalt von Bäumen ausgewiesen. Diese Einzelstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ beträgt ca.:

Gesamtes Gebiet	ca. 14.800 m ²
Allgemeines Wohngebiet	11.700 m ²
Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen und Grünstreifen	3.100 m ²

8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) zur Baugestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um bei differenzierter Gestaltung der einzelnen Gebäude trotzdem eine städtebauliche Grundlinie zu erreichen. Dies ist nach § 9 Abs. 4 BauGB zulässig.

Mit den getroffenen, unterschiedlichen Festsetzungen wird eine wechselnde Gestaltung und eine sinnvolle Gliederung des Gebietes erreicht. Die räumliche Spannung findet das Bebauungsplangebiet in den unterschiedlichen Raumeindrücken und Raumsequenzen. Die Festsetzungen ermöglichen unterschiedlich große Grundstücke, die somit den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung tragen.

8.1 Außenwände

im gesamten Geltungsbereich gilt:

Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:

- helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich oder größer 30
- bei plastisch hervortretenden Gliederungselemente und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenfarbe

8.2 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.

Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

8.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8.5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straßen

Das Gebiet wird von Norden durch die Ringstraße und von Westen und Süden durch die Kurze Straße erschlossen.

9.2 Ruhender Verkehr

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 49 herzustellen.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon bereits vorhanden. Die Versorgungsnetze bzw. die Hausanschlüsse sind ggf. zu erweitern.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Groß Stieten wird über die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow, sichergestellt.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Groß Stieten wird durch die e.dis (Sitz Neubukow) mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen muss rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis zu schließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mit dem Unternehmen

abzustimmen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN einzuhalten.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen und ähnlichem frei zu halten und bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

10.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Groß Stieten wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH (Sitz Lübow) mit Erdgas versorgt.

10.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde Groß Stieten ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Groß Stieten besteht eine öffentliche Kanalisation, an die der Planungsbereich angeschlossen ist. Geplante Bauungen sind über bestehende Systeme anzuschließen. Von hier aus wird es über das Netz der Kläranlage zugeführt. Die Anschlussbedingungen für die Ableitung sind mit dem Zweckverband (Sitz Lübow) zu klären.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorflut) und größere Versickerungsanlagen in das Grundwasser (öffentlich oder über mehrere Grundstücke) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in Groß Stieten über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet. Wasserundurchlässige Versiegelungen der einzelnen Grundstücke sind nicht zulässig.

10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange der Müllentsorgung ausreichend gewürdigt werden. Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall – Reststoff – Überwachungs – Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AfAlG M-V) und die Satzung über Abfallbeseitigung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das heißt, die Grundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Die Abfallbeseitigung wird durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb vorgenommen. Die Standplätze für die Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Satzung der Gemeinde auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wiederzuverwerten.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BbodSchG) vor.

Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Verfärbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung

des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) verpflichtet. Für den Fall, dass o. g. Anzeichen auftreten, sind diese den zuständigen Behörden umgehend bekanntzugeben.

12. Hinweise

12.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt / Sachgebiet Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. (siehe 11. sowie 12.5)

12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

12.3 Munitionsfunde

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

12.4 Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und Leitungen Dritter in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LwaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, (auch für Flächenkollektoren und Wärmesonden) die bis in der Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LwaG anzuzeigen. Sollte bei Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde ebenfalls anzuzeigen.

12.5 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz unverzüglich zu informieren.

12.6 Umgang mit vorhandenen Gasleitungen

Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Deckung der Versorgungsleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

Nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sind sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die im Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Zum Schutz der im B-Plan-Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in der Zustimmung zum B-Plan enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

12.7 Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen

Im Bereich des B-Plan befinden sich an der B105 Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Planbereich ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Bliestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei zuständigen PTI 23, PUB 4 aktuelle Informationen einholen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

12.8 Umgang mit vorhandenen Kabelanlagen (Strom)

Im Bereich befinden sich Anlagen oder Leitungen im Verantwortungsbereich der E.ON edis AG. Zu konkreten Vorhaben muss sich mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung gesetzt werden, zur Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand.

Folgende Richtlinien müssen bei Bauvorhaben beachtet werden: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

12.9 Schallschutzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet des B-Planes wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die im Rahmen des Gutachtens erarbeiteten schallschutztechnischen Festsetzungsvorschläge werden Bestandteil des B-Planes und als Festsetzung aufgenommen:

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm so

auszulegen, dass durch die gesamte Außenfassade ein erforderliches Bauschalldämm-Maß von erf. $R'_{w, \text{res}} \geq 30$ DB erreicht wird.

Die Fenster von Schlafräumen sollten im Lärmpegelbereich II vorzugsweise auf der vom Verkehrs- und Gewerbelärm abgewandten Gebäudesseite (Ost- und Südseite) angeordnet werden, um eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu ermöglichen. Ist dies nicht möglich, ist durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Belüftung der Schlafräume über angrenzende Nebenräume) die Belüftung der Schlafräume sicherzustellen.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes in ersten Bauabschnitten beginnen. Einen Zeitplan für die Realisierung des gesamten Planes gibt es nicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden, durch den Beschluss der Gemeindevertretung und durch einen städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern vor einer baulichen Realisierung der Wohnbauten gesichert.

14. Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Groß Stieten durch:
stadt & haus
architekten und ingenieure GmbH & Co. KG
Scheuerstrasse 17
23966 Wismar
Tel.: 03841 / 26280
Fax: 03841 / 262833
email: info@stadt-haus.de



2.0 Bewertung der Umweltauswirkungen

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

Innerhalb des Plangebietes bestimmen intensiv genutzte Grün- und Gartenflächen das Ortsbild.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- PLANUNG:
- Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern.
 - Das Vorhaben ist nicht mit Geruchs- und Schadstoffimmissionen verbunden.
 - Lärmimmissionen treten nicht auf.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen***

Verkehrsaufkommen

- BESTAND: Das überplante Gebiet wird durch die vorhandene Ringstraße erschlossen.
- PLANUNG: Vorgesehen ist ein schmalerer Ausbau der vorhandenen Straße.
Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht erhöhen.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen***

Grundsätzlich ist im Bezug auf die Nutzungsart von folgenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter auszugehen:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- PLANUNG:
- Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen der geplanten Wohngebäude einschl. der Nebenanlagen. Wesentliche Funktionsverluste sind nicht mit dem Bauvorhaben verbunden. Die derzeitigen Frei- und Grünflächen werden zukünftig als private Gartenflächen genutzt.
 - Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen durch die intensiven anthropogenen Nutzungsformen werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen***

Boden

- PLANUNG:
- Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung von offenen Oberflächen verbunden. Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der früheren Bebauungen von nicht sehr wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
 - Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht mit dem Bauvorhaben verbunden.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen***

Grundwasser

- PLANUNG:
- Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die geplanten Versiegelungen anzunehmen.
 - Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.
 - Eingriffe in die natürliche Geomorphologie des Gebietes sind nicht zu erwarten.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen***

Klima / Luft

- PLANUNG: - Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
- Es wird eingeschätzt, dass durch die geplanten Versiegelungen geringfügige Auswirkungen auf die Kleinklimasituation im Gebiet verbunden sein können.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

Landschaft

- PLANUNG: - Mit der beabsichtigten Errichtung eines Wohngebietes ist keine sehr wesentliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

3.0 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Auf dem ausgewiesenen Plangebiet, innerhalb der Ortslage Groß Stieten gelegen, standen bis vor wenigen Jahren mehrgeschossige Wohnblöcke, so dass von bereits baulich genutzten Wohngrundstücken auszugehen ist.

Entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellt das Planvorhaben für die Errichtung einer allgemeinen Wohnanlage kein Eingriff dar. Kompensationsmaßnahmen sind demgemäß nicht in Ansatz zu bringen.

4.0 Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Groß Stieten durch:
Freiraumplanung Gerecke
Straße der DSF 10
19071 Brüsewitz
Tel.: 038874 / 43859
Fax: 038874 / 43859
email: Inge.gerecke@la-buero.de