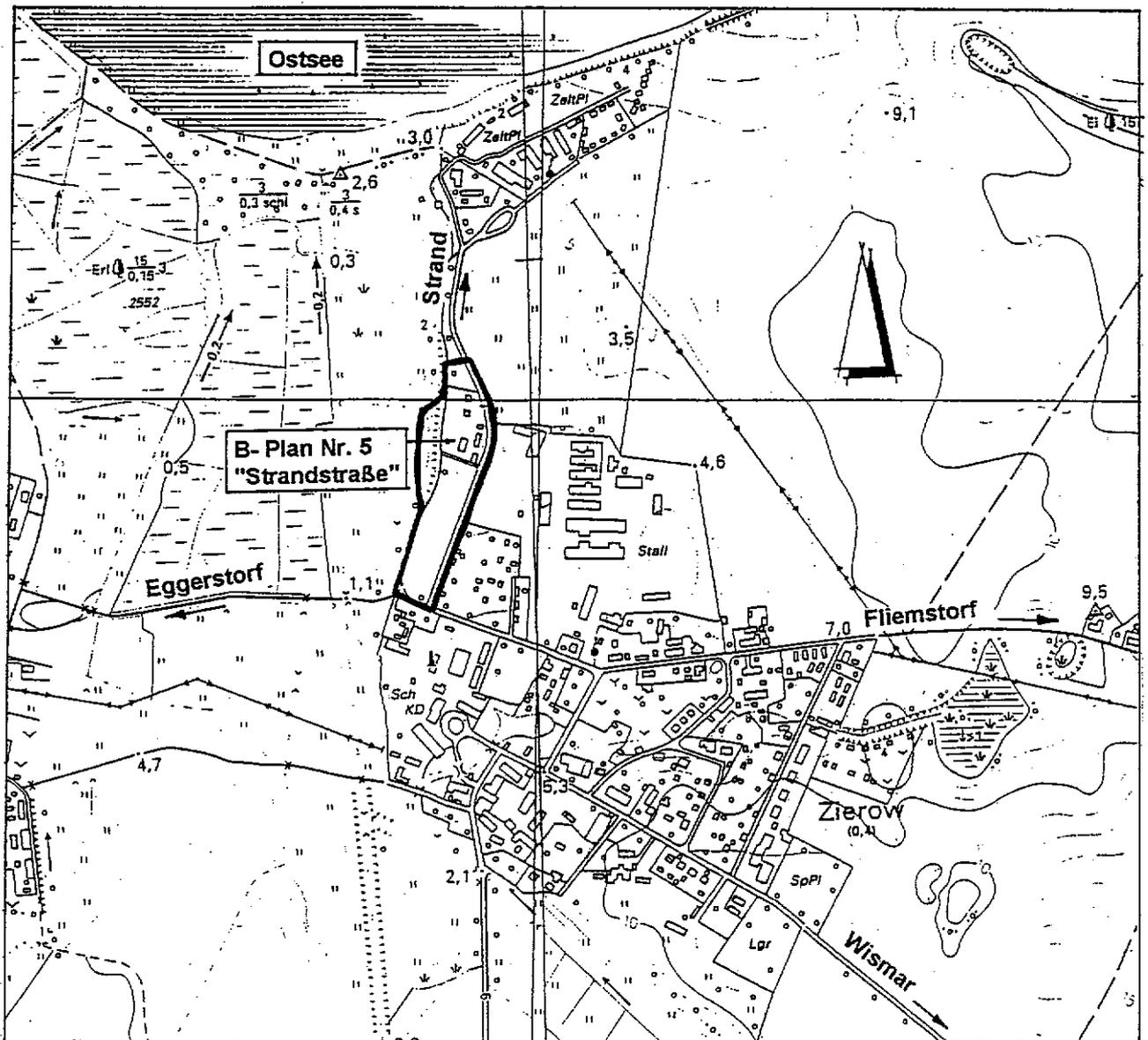


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Zierow

" Strandstraße "



INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
 2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
 3. Geltungsbereich
 4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Anschluß an die Verkehrsflächen
 6. Altlasten / Abfallentsorgung
 7. Bodendenkmale
 8. Immissionsschutz
 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-
- Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
 - Anlage 2 Schalltechnische Beurteilung - Auszug -

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Mit der vorliegenden Planung der Gemeinde Zierow sollen planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen unter Berücksichtigung angrenzender geschützter Landschaftsbestandteile zur Entwicklung und Sicherstellung vorhandener Nutzungen im Bereich der Ortsrandlage Zierow geschaffen und eine ergänzende Bebauung mit maximal 4 Einzelhäusern in den Randbereichen ermöglicht werden.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan auch gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettowohnbauland	0,98	33,45
2	öffentl. Verkehrsfläche (Straßen u. Wege, Verkehrsgrün)	0,78	26,62
3	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanz.	0,07	2,39
4	Parkfläche (unbefestigt)	0,64	21,84
5	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	0,46	15,70
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		2,93	100

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 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),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690)

Kartengrundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. - Ing. Lothar Bauer im Maßstab 1: 1000 vom 02.10. 1998.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Zierow
Gemarkung Zierow, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortsrandlage Zierow, Gebiet westlich entlang der Strandstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,90 ha.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Bebauungsbild.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. Aus besonderen städtebaulichen Gründen, wie die vorrangige Förderung des Baus von Familienheimen und die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Bezug auf die Wohnnutzung vorhandener Gebäude im Ort, geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser im ländlichen Charakter und somit der Vermeidung unerwünschter Umstrukturierungen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude beschränkt, wobei jeweils eine wahlweise als Ferienwohnung genutzt werden kann.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf-, First- und Sockelhöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Strandstraße,

die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut),

als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches), als Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens über OK Fahrbahn des zugeordneten Straßenabschnittes).

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze ist zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Erschließung

Über das ausgewiesene Plangebiet in öffentlichen und privaten Bereichen verlaufen vorhandene Wasserversorgungsleitungen, Abwasserdruckleitungen, ein Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes sowie NS- Kabel der e- dis. Im Plan festgesetzte Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3,00 m zu den vorhandenen Leitungen ein.

Zur Sicherung der Leitungen für die privaten Grundstücke werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die vorhandenen, natürlichen Geländehöhen und somit die Überdeckung der Leitungen werden durch den Ausbau des Parkplatzes nicht verändert. Der geplante Knickwall am Parkplatz wird im Bereich vorhandener Leitungen durch selbsttragende und abnehmbare Holzpalisaden ersetzt, um eine zusätzliche Überdeckung zu vermeiden.

5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über ein bestehendes Wasserversorgungssystem.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

Löschwasserversorgung

Das erforderliche Löschwasser kann aus dem offenen Wasserlauf des Grabens 1 in Richtung Eggerstorf entnommen werden. Die maximale Entfernung zwischen Löschbereich und Entnahmestelle beträgt ca. 300 m. Die zuständige örtliche Feuerwehr verfügt darüber hinaus über ein Tanklöschfahrzeug zur Erstbekämpfung. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.2. Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über eine im öffentlichen Straßenraum verlegte Sammelleitung mit Anschluss in das zentrale Schmutzwassernetz. Technische Einzelheiten sind im Erschließungsprojekt festzulegen und mit dem Zweckverband abzustimmen.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist vor Ort über entsprechende Versickerungsanlagen auf den Grundstücken abzuleiten bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

5.3. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz, d.h. an die Strandstraße gewährleistet. Da es sich bei den im Geltungsbereich dargestellten Straßen (Lindenstraße und Strandstraße) um nachrichtliche Übernahmen vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen handelt, die im derzeitigen Bestand, insbesondere in ihrem Verlauf gesichert werden sollen, kann auf die Darstellung der Straßenquerschnitte verzichtet werden. Mit der Planung wird die bisherige Nutzung der Parkplatzfläche als solche sichergestellt.

Straßenbeleuchtung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Wirkungen von Lichtmissionen auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten sowie deren Schutz im Sinne des BArtSchV wird empfohlen, für Straßen, Wege und Plätze ausschließlich Natriumdampflampen, Nieder - bzw. Hochdrucklampen einzusetzen.

6. Altlasten / Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die vorhandenen Straßen gewährleisten eine reibungslose Müllabfuhr.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 die 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 4 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Standort der Milchviehanlage östlich des Plangebietes ist kürzlich in den Außenbereich verlagert worden. Der Entwurf des FNP der Gemeinde sieht für diesen Standort der ehemaligen Milchviehanlage die Entwicklung eines Fremdenverkehrsgebietes vor.

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich Lärm von ruhendem Verkehr auf dem öffentlichen Parkplatz wurde festgestellt, dass an der Bebauung im Einflussbereich des Parkplatzes die Orientierungswerte z.T. mit "Abstand" nicht erreicht werden, Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (siehe Anlage 2).

Nach Auskunft bei der LMS Landwirtschaftsberatung GmbH wurde hinsichtlich zu erwartender Geruchsmissionen verbindlich erklärt, dass die Belastungsschwellen für ein WA- Gebiet sowohl von den Mindestabständen als auch den Geruchswahrnehmungshäufigkeiten / Jahr als eingehalten prognostiziert werden.

Staubemissionen können aufgrund der massiven Begrünung im Randbereich des Reitplatzes ausgeschlossen werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen vorrangig dem Erhalt und Schutz des ursprünglichen Landschaftsbildes und der vorhandenen Vegetation.

Die im Plan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen nach § 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit dem § 8a des BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Durch die Anlage eines Knickwalls im Bereich des Parkplatzes an den Grenzen zu den privaten Wohngrundstücken wird eine natürliche Abgrenzung geschaffen, die darüber hinaus auch die Funktion des Sicht- und Schallschutzes erfüllt. Der Knickwall ist als Wallhecke bei einer Wallhöhe von ca. 1,50 m auszubilden. Im Bereich vorhandener unterirdischer Leitungen wird der geplante Knickwall durch selbsttragende und abnehmbare Holzpalisaden ersetzt, um hier eine zusätzliche Leitungsüberdeckung zu vermeiden.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind nach § 27 LNatG M/V zu erhalten und zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 durch geeignete Absperreinrichtungen vor Beeinträchtigungen zu sichern.

Im südlichen Bereich des Geh- und Radweges ist die vorhandene Entsiegelung aufzunehmen und wasserdurchlässig auszubilden.

Beschluss der GV am : 28.09.2005
ausgefertigt am : 27. 10. 2005



S. Holme
Die Bürgermeisterin

Anlage 2

An den 3 repräsentativen - ungünstigsten - Immissionsorten wurde die nachfolgend aufgeführten, auf volle dB(A) aufgerundete Beurteilungspegel ermittelt:

IP-Nr.	Geschoss	Beurteilungspegel Lr in dB(A)	
		Tag	Nacht
1.0	EG	52	40
	OG	53	40
2.0	EG	46	34
	OG	47	34
3.0	EG	48	35
	OG	49	37

Die Anzahl der Stellplätze n wurde mit 200 berücksichtigt.

Resümee

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 / 05.87 von

55 / 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete

durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm (Parkplatzlärm) sind zum Schutz gegen Außenlärm aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) anzuordnen und / oder die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 / 11.89 zu beachten.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Wie die Berechnungsergebnisse aufzeigen, werden an der Bebauung im Einflußbereich des Parkplatzes die Orientierungswerte durch die Belastungen aus dem öffentlichen Parkplatz nicht überschritten.

Die Orientierungswerte werden z.T. mit "Abstand" nicht erreicht.

Die maximalen, durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Parkplatz verursachten Beurteilungspegel betragen bis zu

53 dB(A) tags

40 dB(A) nachts

Es ist daher weder die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, noch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen zu bedenken. Der im Bebauungsplan dargestellte 'Knickwall' wurde nicht berücksichtigt.

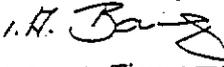
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Strandstraße Zierow" besteht aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Bei öffentlichen Parkplätzen sind die Spitzenpegel, die bei den Parkplatzvorgängen auftreten, im Hinblick auf das Maximalpegelkriterium der TA-Lärm nicht zu überprüfen.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle noch auf die Mindestabstände zwischen den kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenden Stellplatz unter Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm (30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts Überschreitung der Richt- bzw. Grenzwerte) hingewiesen. Der erforderliche Abstand in m bei einer Stellplatznutzung tags durch PKW beträgt 8 m.

Bearbeitet:

Münster, April 2000


(Dipl.-Ing. A. Timmermann)
Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Münster GmbH
Dieckmannstraße 6 - 48161 Münster
Tel. 0251/87 10 80 - Fax 87 10 850

Anlage