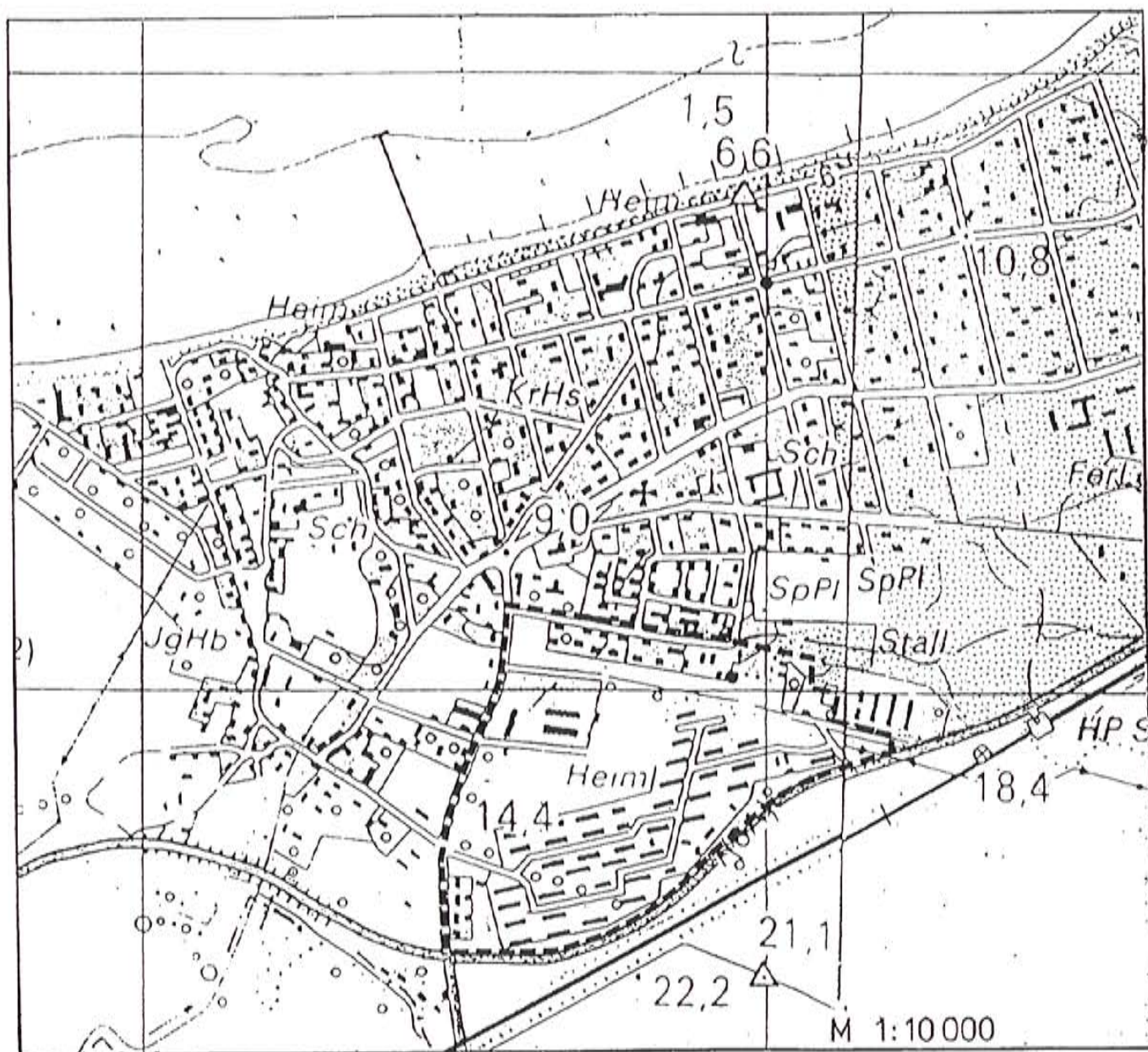


BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LUBMIN

Bebauungsplan Nr. 1

Begründung

Satzungsbeschluß 5/95



Gliederung:

1. Allgemeines
2. Lage und Geltungsbereich
3. Bestand
 - 3.1 Flächennutzung
 - 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur
 - 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
 - 3.4 Zustand von Natur und Landschaft
 - 3.5 Immissionsschutz
4. Allgemeine Ziele der Planung
5. Planinhalt /Begründung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Verkehrliche Erschließung
 - 5.4 Grünflächen
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Grünordnung und Landschaftspflege
 - 5.7 Immissionsschutz
 - 5.8 Denkmalpflege
6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung
7. Anlagen
 - 7.1 Grünordnungsplan
(Ingenieurbüro Glasow + Partner, Stralsund)
 - 7.2 Lärmschutzgutachten vom 6.9.1993
(Ingenieurbüro Brammann, Wolgast/Elmshorn)
 - 7.2.1 Lärmschutzgutachten vom 15.02.1995
(Ingenieurbüro Brammann, Wolgast/Elmshorn)
 - 7.3 Bodengutachten vom 16.09.1993
(Umweltschutz und Umweltmedizin GmbH, Greifswald)
 - 7.4 Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des ehemaligen Wohnlagers
Lubmin (Leunalager 2) vom 7.09.1992
(Dr. Gronemeier+Partner, Greifswald/Kiel)

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lubmin beabsichtigt, der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern - besonders von jungen Familien - durch die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu begegnen, um damit auch zukünftig Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 erfolgte parallel zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Gemeinde Lubmin und stimmt mit dessen Zielsetzung überein.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist zur Zeit aus finanziellen Gründen nicht möglich.

Am 13.02.1992 hat der Gemeinderat der Gemeinde Lubmin beschlossen, für das Gebiet nördlich der Landesstraße IO 40 und östlich der Ortseinfahrt Lubmin den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1 nach §3 Abs. 1 BauGB fand am 11.03.1993 im Zusammenhang mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB und die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.06. bis 27.07.1993 .

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung wurden berührt, so daß vom 29.11.1993 bis 3.01.1994 eine erste erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB stattfand.

Die Gemeinde Lubmin änderte in den letzten Monaten nochmals Ihre Planungsabsichten und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so daß eine zweite erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB vom 13.02. bis 15.03.1995 stattfand.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden abgewägt und zum großen Teil in die Planung eingearbeitet. Wesentliche Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 24.05.1995 .

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lubmin liegt im Nordosten des Landkreises Greifswald. Die nördliche Gemeindegebietsgrenze bildet der Strand des Greifswalder Boddens. Östlich der Ortschaft liegen in ca. 2,5 km Entfernung das ehemalige Kernkraftwerk Greifswald und das Heizkraftwerk.

Das ca. 25 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Lubmins. Im Norden wird das Plangebiet durch den Geschwister Scholl Weg und im Anschluß durch die südliche Grenze der Flurstücke 637/4, 637/3, 638/2 und 639/11 begrenzt. Im Süden und Osten grenzt es an die Landesstraße IO 40. Die Wusterhusener Straße stellt die westliche Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes dar.

Nach der ersten erneuten öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nördlichen Bereich aufgrund der Bedenken der Forstbehörde verkleinert.

Im Kartenausschnitt auf der Planzeichnung ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand

3.1 Flächennutzung

Zwischen der Landesstraße (LIO 40) und der parallel dazu verlaufenden Bahnlinie von Greifswald zum ehemaligen KKW Lubmin liegen größtenteils private Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden oder brach liegen. Im Nordosten des Bebauungsplangebietes schließt sich die Lubminer Heide als Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wochenend- und Fereinhäusern innerhalb des forstwirtschaftlich genutzten Waldgebietes an. Im Westen und Süden des Lubminer Gemeindegebietes überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung.

Nur ein geringfügiger Flächenanteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Entlang der Wusterhusener Straße ist im südlichen Bereich eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit bis zu zwei Grundstückstiefen vorhanden. Nordöstlich der Bebauung befinden sich noch zwei ehemalige LPG Schweine- bzw. Pferdeställe, die abgerissen werden sollen. Am nördlichen Rand des Plangebietes zwischen Geschwister Scholl Weg und Pflaumenallee sind Wohnhäuser, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, kleinere Handwerksbetriebe und Kleingartengrundstücke angesiedelt. Am Rande des Geltungsbereiches im Nordosten und östlich der Landesstraße liegt eine ehemalige Hühnerfarm, die z. Zt. gewerblich genutzt wird. Daneben befinden sich Schuppen und Lagerplätze, unkontrolliert abgelagerte Betonplatten und ein Imkerwagen.

Der größte Teil des Plangebietes liegt z. Zt. brach. Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche stand von 1984 bis 1991 eine in containerbauweise errichtete provisorische Arbeiterwohnsiedlung für das KKW Lubmin.

Das ehemalige "Wohnlager Lubmin" (Leunalager II) umfaßte eine umzäunte Fläche von ca. 16 ha. Neben den etwa 45 Leichtbauten waren ein unbefestigtes Straßen- und Wegenetz mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Licht-, Wasser-, Heizungsleitungen usw.) vorhanden. Ca. 10 ha der Flächen waren Grün- und Freiflächen. Bis zum September 1992 erfolgte der vollständige Rückbau des Wohnlagers und damit der gesamten ober- und unterirdischen Bebauung.

3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Die Landesstraße IO 40, eine Eisenbahnverbindung von Greifswald zum ehemaligen KKW sowie die Kreisstraße über Wusterhusen nach Wolgast stellen die überregionale Verbindung der Gemeinde Lubmin dar.

Das Plangebiet wird im Süden von der Landestraße IO 40 begrenzt. Auf die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen wird unter 3.5 bzw. 5.7 ausführlich eingegangen. An der westlichen Gebietsgrenze liegt als Ortseingangsstraße die Wusterhusener Straße. Die dort bebauten Grundstücke werden über diese vollständig ausgebaute Straße erschlossen. Die nördliche Plangrenze bildet die Sackgasse Geschwister Scholl Weg, die als Wohnstraße eingeordnet werden kann. Die südlich davon lie-

genden bebauten Grundstücke werden über den Geschwister Scholl Weg erschlossen.

Nördlich der Pflaumenallee und südlich der ehemaligen Hühnerfarm verläuft von der Landesstraße bis zur Wusterhusener Straße ein Fußweg, der teilweise mit unregelmäßig verlegten Betonplatten befestigt ist. Die Geflügelfarm ist z. Zt. über die Landesstraße erschlossen. Westlich der Hühnerfarm führt ein Trampelpfad durch das nördlich angrenzende Waldgebiet zum Lubminer Strand.

Die überwiegenden Flächen des Baugebietes sind nach vollständigem Rückbau der ehemaligen Arbeitersiedlung Leunalager 2 incl. der unterirdischen Erschließungsanlagen und Versorgungsleitungen nicht erschlossen und liegen brach. Die verbliebenen Leitungen sind detailliert der Datenerfassung und Recherche zum Objekt "Wohnlager Lubmin - Leunalager 2", erstellt durch die Energiewerke Nord GmbH, Greifswald im September 1992, zu entnehmen und werden den einzelnen Versorgungsträgern zur Verfügung gestellt.

Die Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung in Lubmin vorhanden, sollen aber durch die Planaufstellung und die Ausweisung von Mischgebietsflächen im Norden des Plangebietes erweitert werden.

Die erforderlichen Kinderspielplätze werden innerhalb des Neubaugebietes ausgewiesen.

3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein unbewegtes, fast ebenes Relief aus. Südlich der Pflaumenallee zwischen Wusterhusener Straße und Landesstraße ist augenscheinlich eine minimale Bodenanhebung wahrzunehmen.

Ein großer Flächenanteil (16 ha) wurde bis 1991 als Arbeiterwohnsiedlung für das ehemalige KKW Lubmin genutzt. Vor der Rückgabe der Fläche an die Gemeinde Lubmin wurde durch das Fachbüro Dr. Gronemeier + Partner, Kiel/Greifswald im September 1992, beauftragt durch die Energiewerke Nord GmbH, Greifswald, ein "Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Geländes des ehemaligen 'Wohnlagers Lubmin' (Leunalager 2)" erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 4 bei.

In der Zusammenfassung des Gutachtens heißt es, daß der Boden des Untersuchungsgebietes als unbelastet einzustufen ist. Unter einer geringfügigen Bodenschicht bzw. Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von max. 0,70 m bis zu einer Tiefe von mehr als 5 m unter Gelände wurden schluffige Feinsande mit z. T. mittelsandigen Komponenten erbohrt.

Die von der Energiewerke Nord GmbH selbst verfaßte Datenerfassung und Recherche zum Objekt "Wohnlager Lubmin - Leunalager 2" vom September 1992 faßt die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens zusammen und erläutert die noch vorhandenen Trassen und Leitungen der nach der Räumung verbliebenen unterirdischen Anlagen.

Die im ersten Planentwurf dargestellten Altlastenverdachtsflächen im Bereich der ehemaligen Geflügelfarm im Nordosten und der Schweinemastanlage im Westen des Plangebietes wurden zwischenzeitlich durch das Büro für Umweltschutz und Umweltmedizin GmbH, Prof. Dr. Schumacher, Greifswald bodengutachterlich untersucht. Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anlage 3 bei. Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, daß keine von Bodenkontaminationen ausgehende Schutzgutgefährdung und damit kein Sanierungsbedarf vor einer weiteren Nutzung des untersuchten Geländes vorhanden ist.

3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der weiteren Umgebung des Ostseestrandes und grenzt nördlich an das Nadel-Mischwaldgebiet der Lubminer Heide. Gekennzeichnet ist das Baugebiet überwiegend durch alte Ruderal- und Sukzessionsflächen und durch die vorhandenen Großbaumpflanzungen mit Unterholz im Nordosten und im Süden. Ökologisch wertvoll ist ebenfalls eine Pflaumenbaumallee mit wertvollem Unterholz südlich der neuen Planstraße B. Nördlich hieran schließen sich eine Brombeerhecke und die Ausläufer des Waldgebietes Lubminer Heide an.

Wichtig für die Beurteilung der Bedeutung des Gebietes für die Natur und Landschaft sind aber auch die angrenzenden Nutzungen, wie die Waldflächen im nord-östlichen Bereich oder die Pappelalleen entlang der Wustterhusener Straße.

Um diese Faktoren und die sich aus der Bebauung der Flächen ergebenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt, des belebten Bodens, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas sowie auf das Landschaftsbild gebührend beurteilen zu können, wurde zu diesem Bebauungsplan von einem Fachbüro ein Grünordnungsplan erstellt, der als Anlage 1 dieser Begründung beiliegt. Einzelheiten zum Zustand von Natur und Landschaft sind dieser Anlage zu entnehmen.

3.5 Immissionsschutz

Im Süden des Plangebietes grenzt die Landesstraße (LIC 40) direkt an das Plangebiet. Da hier keine aktive Schallschutzeinrichtung vorhanden ist, beauftragte die Gemeinde Lubmin nach der ersten öffentlichen Auslegung das Ing.-Büro Brammann, der Begründung beiliegt und ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, das als Anlage 2 der Begründung beiliegt. Unter 5.7 näher erläutert wird. Durch Planänderungen wurde ein neues Gutachten erforderlich, daß als Anlage 7.2.1 der Begründung beiliegt.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der bebauten Gebiete entlang der Wusterhusener Straße und des Geschwister Scholl Weges, die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen sowie die Ausweisung von Mischgebietsflächen für nicht störende Handwerksbetriebe und Flächen für Läden zur Versorgung des entstehenden Neubaugebietes.

Zur Verwirklichung der "Geschäftsstraße" Wusterhusener Straße sollen auf dem Gelände der ehemaligen LPG straßenbegleitend Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Die Bebauung von insgesamt ca. 150 WE soll in Bauabschnitten von ca. 10-15 WE/Jahr erfolgen.

Die Bebauung soll im Einklang stehen mit den Belangen des Immissionsschutzes, von Natur und Landschaft sowie der Naherholung. Im einzelnen sind folgende Gesichtspunkte in die Planung eingestellt:

- Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern überwiegend für Wohnzwecke
- Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und auch Reihenhäusern für Wohnzwecke
- Verkehrsberuhigende Erschließung durch kleine Anliegerstraßen und Wohnstraßen
- Aktive Lärmschutzanlagen an der Landesstraße
- Eingliederung der Besiedelung in die naturräumlichen Gegebenheiten
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes.

5. Planinhalt/Begründung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes überwiegend dem Wohnen dienen. Das entstehende allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 wird durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt werden. Reihenhäuser sind ebenfalls zulässig.

Die festgesetzte GRZ von 0,35 in dem Baublock 18 parallel zur Landesstraße unterstützt das Ziel einer aufgelockerten Ortsrandbebauung.

Die zulässige Zweigeschossigkeit entlang der Planstraße C soll eine Bebauung mit Mietwohnungen ermöglichen und fördern. Die Ausnutzung der 600-1000 m² großen Grundstücke wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gemeinde will sich hier insbesondere um den Bau von Sozialwohnungen bemühen.

Durch textliche Festsetzungen wird im allgemeinen Wohngebiet die wohnfremde Nutzung eingeschränkt, um eine ruhige Wohnnutzung mit geringem Verkehrsaufkommen zu erzielen.

Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um den Bauherren bezüglich der Lage des Hauses auf dem Grundstück viel Freiraum zu geben. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Je Grundstück ist außerhalb dieser Flächen ein Stellplatz zulässig.

Besonderes Wohngebiet

Die bestehende Bebauung entlang der Wusterhusener Straße wird aufgrund der gemischten Nutzungen und der hohen Grundstücksausnutzung als besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 und zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Wohnnutzung soll dadurch auch langfristig nicht durch eine gewerbliche Nutzung verdrängt werden können.

Mischgebiet

Die Ausweisung von ein- bzw. zweigeschossigen Mischgebietsparzellen mit einer GRZ von 0,6 entlang der Planstraße B und im nördlichen Bereich der Wusterhusener Straße erfolgt, um eine Ansiedelung von kleineren mittelständischen Unternehmen und nicht störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Diese Festsetzung soll die Gemeindeentwicklung fördern, die bisher einseitig auf den Tourismus ausgerichtet ist.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten wird im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da im Bereich der Seestraße und der Villenstraße im Zusammenhang mit der touristischen Infrastruktur genügend Flächen zur Verfügung stehen und hier auch gebündelt werden sollen. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Schule und zum Kindergarten sind weitere Indikatoren zum Ausschluß.

Zur Verdeutlichung der Planung sind mögliche Grundstücksgrenzen als Vorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie besitzen jedoch keinen Normcharakter.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sollen die neue Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung anpassen, so daß ein Einfügen sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird.

Um den Bauherrn und den Entwurfsgestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen zu lassen, wird nur ein allgemeiner Rahmen festgesetzt, wodurch individuell gestaltete Bauten entstehen können.

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, wird die Höhenlage der Gebäude - bezogen auf den Sockel - mit maximal 0,50 m über der mittleren Geländehöhe festgesetzt. Weiterhin werden die Firsthöhen auf 9,00 m begrenzt. Die Baublöcke 7,8,17 und 19 sind auf eine Traufhöhe von 6,50 m begrenzt.
- Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, werden verschiedene Anforderungen an die Ausformung der Dachflächen gestellt.
Die Gebäude mit geneigten Dachflächen sind zwischen 30 und 52 Grad herzustellen. Dabei werden Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zugelassen. Dächer sind in roter bis rotbrauner und anthrazitfarbener Färbung einzudecken.
- Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk oder Putz unter Vermeidung von reflektierenden Materialien auszubilden.
- Auf Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch flachgeneigte Dächer mit nicht glänzender Metall- oder Pappdeckung zulässig. Überdachte Stellplätze können aus Holz bestehen.
- Werbeanlagen über den Trauflinien und mit Fernwirkung sind unzulässig.
- Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern.

- Um die besondere Lage der Baugrundstücke hinsichtlich des Landschaftsraumes der Lubminer Heide zu berücksichtigen, sind die straßen- und gartenseitigen Grundstücksflächen zu begrünen. Einfriedungen sind nur als lebende Hecken oder aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 4,0 m bzw. 3,0 m Breite zulässig, um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird durch eine halbkreisförmige, verkehrsberuhigte Straße (Planstraße C) erschlossen, die östlich gegenüber der Alten Dorfstraße in die Wusterhusener Straße einmündet und nördlich an die Planstraße B angebunden ist.

Nördlich der Planstraße C erschließen verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einer Breite von 6 m das restliche Baugebiet. Sie sollen als Mischverkehrsflächen ohne Hochborde zum Abstellen von PKWs und auch als Aufenthalts- und Spielflächen dienen. Fußwege zwischen den Bauflächen ermöglichen kurze und autofreie Wegebeziehungen zu den geplanten Kinderspielflächen.

Das Mischgebiet wird über die Wusterhusener Straße und die Planstraße B erschlossen, ohne das neue Wohngebiet mit Durchgangsverkehr zu belasten. Die Planstraße B endet als Sackgasse mit Wendehammer, für Versorgungs- und Lieferfahrzeuge ausreichend dimensioniert, außerhalb der 20 m Abstandsfläche die zur Landesstraße einzuhalten ist. Entlang dieser Straße sind ca. 68 Parkplätze, parallel zur Verkehrsfläche, zwischen den Baumpflanzungen vorgesehen.

Für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Richtlinien der LBauO M-V erforderlich.

Durch das Plangebiet zieht sich ein Wanderweg, der in Verlängerung der Planstraße B bis zur Landesstraße IO 40 führt und zukünftig über die Bahngleise hinaus weitergeführt werden soll.

5.4 Grünflächen

Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung werden 2 Kinderspielplätze festgesetzt. Der Spielplatz im südlichen Planbereich ist als Kleinkinderspielplatz im direkten Wohnumfeld konzipiert. Der Spielplatz soll eingegrünt werden und wird von einer verkehrsberuhigten Wohnstraße erschlossen. Der Spielplatz südlich der Pflaumenallee und der Planstraße B ist als Abenteuerspielplatz für größere Kinder vorgesehen. Auch dieser soll eingegrünt werden und ist über einen Fußweg aus dem allgemeinen Wohngebiet erreichbar.

Im nördlichen Planbereich werden angrenzend an die Ausläufer der Lubminer Heide öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Alle übrigen Bereiche, die der Grünnutzung zuzuführen sind, werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe Kapitel 5.6).

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet erhält eine ortsübliche Wasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Eine Gasversorgung der Gemeinde Lubmin wird kurzfristig angestrebt. Die Abwässer werden dem Klärwerk Lubmin, das noch über ausreichende Kapazitäten verfügt, zugeführt.

Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist die Deutsche Bundespost, Telekom, zuständig. Um eine Koordination der Ausbaumaßnahmen zu gewährleisten, sind der Beginn und der Ablauf mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die Abfallbeseitigung des Haus- sowie des Sperrmülls übernehmen die Müllentsorgungseinrichtungen. Die Entsorgung erfolgt über Einzelbehälter, die auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen sind.

5.6 Grünordnung/Landschaftspflege

Die landschaftlich hochwertige Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, nehmen die Erschließung und die festgesetzten Baugrenzen sowie deren Überbaubarkeit Rücksicht auf Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für die Bebauung und teilweise Versiegelung des Gebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zahlreiche Maßnahmen festgesetzt worden. Die wesentlichen Aussagen werden im folgenden kurz aufgelistet. Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan (Anlage 1 dieser Begründung) zu entnehmen, dessen Nutzungsvorschläge nahezu vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

- Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Der im Grünordnungsplan als zu erhalten festgesetzte Bestand an Untergehölzen und Pappelreihen auf den öffentlichen und den privaten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Der im Grünordnungsplan als zu erhalten festgesetzte Bestand der Pflaumenallee wird nach Abstimmung mit den Naturschutzbehörden abgenommen und durch eine neue Pflaumenallee bestehend aus 60 Bäumen im Abstand von ca. 8 -10 m in der Planstraße B angepflanzt.
- Im nördlichen Planbereich werden bestehende Großbäume sowie eine ökologisch wertvolle Brombeerhecke als öffentliche Grünflächen mit der Bestimmung - Parkanlage - sowie als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Parallel zur Landesstraße IO 40 ist im Anschluß an die Abstandsfläche zur Bebauung innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach dem Lärmschutzgutachten ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m nach Angaben des Grünordnungsplanes landschaftsgerecht anzulegen. Im Anschluß daran ist eine 5 m breite Wiese anzulegen.
- Der im Bereich des Alten Latzower Weges vorhandene Unterholzbestand nördlich der Planstraße C auf den privaten Grundstücksflächen ist nach Angaben des Grünordnungsplanes zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang wiederherzustellen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist eine durchgehende Heckenpflanzung von 5 m Breite auf der Mischgebietsfläche von den Eigentümern anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

- Zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ist nach Angaben des Grünordnungsplanes eine Heckenpflanzung herzustellen. Zusätzlich sind mindestens 30 Großbäume zu pflanzen.
- Zwischen dem Mischgebiet und dem Kinderspielplatz ist eine Heckenpflanzung von 5 m Breite auf der öffentlichen Grünfläche anzulegen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50% der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Erschließungsstraßen sind mit mindestens zwei Großbäumen als Grünflächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten in einer Breite von maximal 3 Metern. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baublöcke 9 bis 11.

Da der geplante Eingriff in die Natur und Landschaft nicht gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden kann, soll zum Ausgleich des Ökobilanzdefizites die durch den Grünordnungsplan vorgeschlagene Ersatzmaßnahme - Baumreihe südlich der Landesstraße IO4 - innerhalb der in Abstimmung mit dem STAUN Greifswald vorgeschlagenen Frist von 3 Jahren nach Genehmigungsdatum umgesetzt werden. Die Darstellung ist nicht in die Planzeichnung aufgenommen, da sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

5.7 Immissionsschutz

Im Osten des Plangebietes entlang der Landesstraße (LIO 40) sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Es ist gemäß textlicher Festsetzung ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.

Für die Berechnung der Schallemission der Landesstraße wurde eine Verkehrsbelastung von DTV 3600 Kfz/24h angenommen, die auf einer Verkehrszählung des Straßenbauamtes von 1992 beruht. Eine Prognose konnte nicht ermittelt werden, da die zukünftige Belastung der Landestraße nur schwer vorhersagbar ist. Die weitere Nutzung der Flächen des ehemaligen Kernkraftwerk Lubmin ist noch nicht abschließend geklärt, beabsichtigt ist aber auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte nach RLS-90. Gemäß BImSchV sind die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet auf 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) nachts festgelegt. Bei einer Abschirmung mit einem Wall von 2,50 m Höhe ergeben sich folgende Werte:

EG	tags 59 dB(A)	nachts 48 dB(A)
OG	tags 60 dB(A)	nachts 49 dB(A)

Die Überschreitung läßt die Errichtung einer Abschirmung in der dann erforderlichen Höhe von 4,00 m nicht sinnvoll erscheinen. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben, da auch in MI-Gebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, obwohl die Werte hier höher liegen als in WA-Gebieten. Trotzdem wird zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse folgende textliche Festsetzung für das Baugebiet im Anschluß an die 20 m breite Abstandsfläche aufgenommen:

Die südöstlichen Fenster der Dachgeschosse sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten.

Um einen geringfügigen Lärmschutz und insbesondere einen Sichtschutz zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet zu gewährleisten, sind die an das Wohngebiet angrenzenden Grundstücksteile des Mischgebietes in einer Breite von 5 m als zu bepflanzende Privatflächen festgesetzt.

5.8 Denkmalpflege

Da aus archäologischer Sicht Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich sind, sind folgende Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege als textliche Festsetzungen in den Text Teil B aufgenommen :

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Die Grundstückserwerber sowie die Erschließungsgesellschaft werden über die Mitteilungspflicht unterrichtet.

6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Die Gemeinde hat mit den Privateigentümern der Fläche Einvernehmen über den Planentwurf und eine gemeinsame Erschließung der Flächen hergestellt. Vorgesehen ist der Verkauf aller Flächen an einen Erschließungsträger.

Die Deckung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Gesamthaushaltes.

Lubmin, den

24.5.98



Der Bürgermeister