

GEMEINDE BASTORF

KREIS BAD DOBERAN
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN

1.ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANS NR. 2 Begründung

WOHNGEBIET

östlich der Straße Kühlungsborn - Neubukow;
zwischen Ortsrand und Unterbastorfer Landweg

Bastorf, 02.07.1997

*berichtigt durch Beschl.
vom 28.06.2000*



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG
2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN
3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND
4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG
6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE
7. GRÜNORDNUNG
8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG
9. IMMISSIONSSCHUTZ
10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

ANLAGEN

1. ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN
2. PFLANZSCHEMEN FÜR DAS PRIVATE PFLANZGEBOT

1. ANLASS DER PLANUNG

In der Gemeinde Bastorf besteht ein dringender Wohnungsbedarf.

Da erschlossenes Bauland nicht in ausreichender Weise zur Verfügung steht, wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als extensive Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechend dem Beschluß Nr. I - 195 -6/92 vom 26.11.1992 wird ein Bebauungsplan für das Wohngebiet östlich der Straße Kühlungsborn - Neubukow, zwischen dem Ortsrand und dem Unterbastorfer Landweg, erarbeitet, um so möglichst kurzfristig einen neuen Wohnstandort erschließen zu können.

Hinsichtlich des dringenden Wohnbedarfs beschließt die Gemeinde, dieses Gebiet optimal zu bebauen und den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 8a BNatSchG außerhalb dieses Plangeltungsbereichs in einem sonstigen Geltungsbereich zu kompensieren.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie der § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 26.11.1992 eingeleitet. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB- Maßnahmengesetz von der frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Nach Beschluß der Gemeindevertretersitzung fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.07.- 19.08.1994 statt. Den Bürgern wurde gemäß §3 Abs 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Rahmen des Auslegungsverfahrens am 21.07.1994 auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren).

Da jedoch der Eigentümer des Flurstücks 97 mehrfach erklärt hat, daß er einem Verkauf der, in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen nicht zustimmt, nimmt die Gemeinde im 2. Entwurf eine Reduzierung des Geltungsbereichs vor, um die Realisierbarkeit der Bebauung, die der Deckung dringenden Wohnbedarfs dient, nicht zu gefährden.

Dieser 2. Entwurf wurde erneut ausgelegt. Am 13.09.1995 faßte die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluß zu diesem Entwurf.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand der Ortslage Bastorf und wird begrenzt :

- im Norden durch Ackerfläche,
- im Osten durch Ackerfläche,
- im Westen durch die LIO Nr. 11 Kühlungsborn - Neubukow und
- im Süden durch bestehende Bebauung.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 95 und 96/5 der Flur 1 der Gemarkung Bastorf.

Das entspricht einer Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Gelände fällt in nordwest- südöstliche Richtung um ca. 2 m.
Es wird zu ca. 75% landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Der südlichste Teil ist Unland.

Das Gebiet wird im Osten durch eine Lindenallee und Gehölzstreifen entlang der Landesstraße begrenzt, die erhalten werden müssen.
Es sind keine Baubeschränkungsgebiete gemäß Bundesbergbaugesetz vorhanden.

Diagonal über das Baugebiet verläuft eine Niederspannungsfreileitung (0,4 kV), die im Zuge der Bebauung ersetzt werden muß.

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwasserfassung Bastorfer Holm (Unterbastorfer Landweg).
Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) hingewiesen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor.

Da es im Umfeld zahlreiche Hinweise auf oberirdischen Bodendenkmale und Fundplätze gibt, ist auch hier mit Bodenfunden zu rechnen. Der Mutterbodenabtrag ist deshalb unter fachkundiger Beaufsichtigung durchzuführen, sodaß genaue Aussagen über eventuell betroffene Denkmäler bzw. über die weitere Verfahrensweise getroffen werden können. Dazu muß eine Vereinbarung mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abgeschlossen werden.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 umfaßt eine Teilfläche der im Entwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbaufläche W 4 und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu wahren, sind von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen keine zulässig.

Außerdem ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt worden, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren.

Aus diesem Grund sind im Baugebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

Die zulässige maximale Geschoßflächenzahl ist gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,3 festgesetzt, um eine lockere Bebauung, die der dörflichen Lage entspricht, zu sichern.

Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoß bei einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von **4,00** m über zugehöriger Straßengrenzungslinie nur ein voll ausgebautes Dachgeschoß sein kann.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Mit der Bebauung im Plangeltungsbereich wird der nördliche Ortseingang aus Richtung Kühlungsborn verändert. Trotz der z.Z. auf der Westseite der Durchgangsstraße entstehenden Bebauung und der Bebauung des Plangebietes wird der Eindruck einer massiven Bebauung durch den vorhandenen Baumbestand und die Festsetzung eines ca. 8-10 m breiten Grünstreifens entlang der Straße im Planungsgebiet verhindert und somit einer dörflichen Ortseinfahrt entsprochen.

Orts- und regionaltypische Bauformen, Hausgrößen und Proportionen sollen aufgenommen werden.

Erdgeschoßfußböden sollen deshalb nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen.

Die Wohngebäude erhalten zur Angleichung an die dörfliche Umgebung Satteldächer und Dachziegel- oder Dachpfanneneindeckung. Neben dem gestalterischen Aspekt werden Dachneigungen von 38°- 50° gewählt, damit die Dachräume gut für Wohnzwecke ausbaubar sind.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Metall-, Draht-, Plast- oder Beton- zäune ist unzulässig. Einfriedungen sollen als Hecken oder als Holzzäune ausgeführt werden. Ist ein Drahtzaun notwendig, ist er in Verbindung mit einer Pflanzung auf der Garteninnenseite zu errichten (bis 1,00 m Höhe).

Eine städtebauliche Ordnung wird durch das Festsetzen von Baugrenzen und durch die Einschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Baufeldern 1 und 2 erreicht. Zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dort nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllbehälter.

In den Baufeldern 3 und 4 wird diese Einschränkung nicht vorgenommen, da dort die Baugrenzen für die Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen sehr eng gezogen werden müssen.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UND STELLPLÄTZE

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt mit der Planstraße A direkt an die Landesstraße Nr. 11 Kühlungsborn - Neubukow.

Von der Planstraße A zweigt die Planstraße B rechtwinklig in nördliche und südliche Richtung ab und erschließt die 2 Wohngruppen des Gebietes.

In der nördlichen Gruppe ist durch das Festsetzen eines öffentlichen Korridors (Grünfläche) die Möglichkeit für eine sich im Osten anschließende, geplante Bebauung (Flächennutzungsplan) von ebenfalls ca. 20 Wohneinheiten erhalten.

Die Gestaltung der Straßenräume soll die dörfliche Struktur widerspiegeln und einem ruhigen Wohngebiet entsprechen.



In Wohnstraße A ist auf der Nordseite ein 1,50 m breiter Fußweg und auf der Südseite ein 2 m breiter Park- / Grünstreifen angeordnet, um erforderliche öffentliche Stellplätze und Straßenbegleitgrün einordnen zu können.

Durch eine entsprechende Ausbildung der Anbindung an die Landesstraße wie z. B. eine optische Einengungen der Fahrbahn (Materialwahl) u.ä. soll die angestrebte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wirksam unterstützt werden. Die genaue Ausführung wird im Straßenprojekt erarbeitet.

Die Wohnstraße B wird als Mischverkehrsfläche konzipiert. In dieser Mischverkehrsfläche wird ein 2 m breiter Park- / Grünstreifen geführt.

Die Stellplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege sollen ein fugenreiches Pflaster erhalten.

Im Grünraum am westlichen Rand des Plangebietes wird ein selbstständiger Rad- und Wanderweg geführt.

Über diesen ist auch fußläufige Anbindung für die Bewohner an den Ortskern gewährleistet.

Variantenuntersuchungen der Bebauung im Plangebiet ergaben, daß von einer Wohnungsanzahl von max. 20 Wohnhäusern ausgegangen werden kann. Bei der Lage des Wohngebietes wird ein Stellplatzbedarf von 1,5 Pflichtstellplätzen / Wohnung in Ansatz gebracht. Bei einem, auf Erfahrungswerten basierenden, angenommenen öffentlichen Parkplatzbedarf von 25-33% für Wohngebiete ergibt sich ein Bedarf von ca. 10 Parkplätzen im öffentlichen Raum.

Dieser Bedarf ist in den mit Pflanzgebot belegten Flächen des Straßenraumes unter Abzug der erforderlichen Flächen für Ausfahrten und Baumpflanzungen realisierbar. Die genaue Einordnung der Parkplätze muß nach genauer Grundstücksvermessung und Lagebestimmung der Zufahrten im Projekt erfolgen.

Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren festzulegen.

7. GRÜNORDNUNG

Das Gebiet wird im Westen durch einen Grünstück, der in Nord- Süd- Richtung verläuft, begrenzt. In diesem Grünstück, der von den anliegenden Baufeldern aus erreichbar ist, wird ein selbstständiger Rad- und Wanderweg geführt.

Der Grünstreifen wird durch ein Erhaltungsgebot für den vorhandenen Bestand an Gehölzen (Alleebäume) entlang des Landesstraße ergänzt.

Zur Einbindung in die Landschaft ist eine grünordnerische Gestaltung des Baugebietsrandes dringend erforderlich.

Die äußeren Grundstücksgrenzen der Baufelder 1, 2, 4 ~~und 5~~ und teilweise des Baufeldes 3 werden mit einem Pflanzgebot von 3 m Breite belegt. Hier sind standorttypische, freiwachsende Hecken anzupflanzen. Diese Pflanzstreifen gehen in den, das Baugebiet im Westen begrenzenden öffentlichen Grünbereich bzw. in die freie Landschaft (Ackerfläche) über.

In Anlage 2 dieser Begründung werden Pflanzschemen aufgenommen, um den Bauherrn Empfehlungen für die Realisierung dieses Pflanzgebots zu geben.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 1,8 ha Acker- bzw. Ödland zu Wohnbaufläche. Diesen Eingriff in die Natur, auf den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Land



schaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten. Festsetzungen dazu sind:

- Die Festsetzung eines Grünstreifens mit Erhaltungsgebot für die vorhandenen Straßenbäume (Linden) und die Hecke im südlichen Bereich.
- Besonders muß auf Ausgleichsmaßnahmen für die Linde an der Landesstraße geachtet werden, die gefällt werden muß, um eine verkehrsgerechte Anbindung (Sichtdreiecke) des Wohngebietes zu gewährleisten.
- Eine sparsame Verkehrserschließung und der weitestgehende Verzicht auf die Versiegelung der Flächen.
- Der Anteil der Straßenverkehrsfläche im Wohngebiet beträgt 12,5 %. Das sind absolut 2270 m² einschließlich des Straßenbegleitgrüns.
- Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen ist einer lockeren Baustruktur angemessen und mit 0,3 festgesetzt.
- Von der vorher als Acker genutzten Fläche sind 1,35 ha (74,5 %) als Wohnbaufläche ausgewiesen und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine Überbauung von 4.050 m² möglich.
- Das Festsetzen von Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken.

Da die im 1. Entwurf vorgesehene Ausgleichsfläche nicht mehr zur Verfügung steht (keine Bereitschaft des Eigentümers), ist es Anliegen der Gemeinde hinsichtlich des dringenden Wohnbedarfs, das verbleibende Gebiet optimal zu bebauen und den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 8a BNatSchG außerhalb dieses Plangeltungsbereichs in Form von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Diese Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt:

1. Die Aufnahme der Betonspur auf einer Länge von ca. 1400 m und das Aufbringen von vorhandenen Kiesen und Sanden im Bereich des Zweedorfer Oszuges ist ein wichtiger Beitrag zur Renaturierung des geschützten Landschaftsbestandteils. (Anlage 1)
2. Weitere Maßnahmen sollen im Rahmen der Renaturierung des Dorfteichs (Feuerlöschteich; Flurstück 38) in Zweedorf durchgeführt werden. Zur Durchführung bestehen bereits konkrete Abstimmungen zwischen Gemeinde und Umweltamt. (Anlage 1)

Es erfolgt eine Sammelzuordnung dieser Ersatzmaßnahmen anteilig auf die Erschließungsflächen und die Bauflächen der Baufelder 1-5 des Plangebiets.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

Im Unterbastorfer Landweg befindet sich ein Wasserwerk, das u.a. den Ortsteil Bastorf versorgt.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die Trinkwasserleitung aus nördlicher Richtung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Kühlung. Zur Erschließung des Gebietes wird zwischen dem Zweckverband und dem künftigen Investor ein Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zu Lasten des Investors geschlossen. Vom Zweckverband wird der verminderte Anschlußbeitrag Wasser erhoben.

8.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den südlich des Baugebiets liegenden Feuerlöschteich des Ortes, der über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Die der Kühlungsborner Straße vorhandenen Hydranten dürfen laut Stellungnahme des Zweckverbandes nicht zu Löschzwecken genutzt werden, da der Druckabfall für dahinterliegende Versorgungsgebiete zu groß wäre.

8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung

Gegenwärtig wird für die Gemeinde ein Abwasserprojekt erarbeitet, mit dessen Realisierung noch 1995 begonnen wird. Danach erfolgt eine ordnungsgemäße schadlose Ableitung von Schmutzwasser im Trennsystem.

Mögliche Anschlußschächte der Schmutzwasserleitung für das geplante Gebiet befinden sich nördlich im Bereich der Anbindung an den Unterbastorfer Landweg und südlich im Kastanienweg.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Für Überschußwasser stehen die Vorfluter 8 und 8/1 südlich des Gebietes zur Verfügung. Für die Einleitung in diese Vorflut bedarf es einer konkreten Vereinbarung mit dem Wasser- und Bodenverband Bad Doberan.

8.4. Energieversorgung

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen (HEVAG) gewährleistet.

Die vorhandene Niederspannungsfreileitung, die das Baugebiet quert, muß im Zuge der Bebauung ersetzt werden. Die Kosten der Baufreimachungsmaßnahmen trägt dabei der Verursacher.

Die Kabelverlegung der HEVAG ist nur dann in den Wohnwegen möglich, wenn diese gepflastert sind. Einer Überbauung von Kabeln wird nicht zugestimmt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch den Anschluß an die in der Kühlungsborner Straße neu verlegte Versorgungsleitung möglich. Die HGW HanseGas GmbH ist bereit, das Rohrnetz auszubauen. Dazu erfolgt eine Abstimmung zwischen Projektant und der Abtl. Vertrieb im weiteren Planungsablauf.

Die Kosten für die Versorgungsleitung trägt die HGW HanseGas GmbH. Vom Versorgungsnehmer ist ein Anschlußkostenbeitrag für den Hausanschluß zu entrichten.

8.5. Fernsprechanlagen

Das Baugebiet wird durch die Telekom erschlossen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern dem Fernmeldeamt Rostock mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8.6. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird entsprechend der Abfallsatzung als grundstücksbezogene Abfallentsorgung gewährleistet. Die konkreten Stellplätze für Mülltonnen sind auf den privaten Grundstücken einzuordnen.

Die Aufstellung von Recyclingcontainern wird nicht im Wohngebiet erfolgen. Dafür werden die bestehenden Aufstellplätze im Dorf genutzt.

Die Auflagen zur Ausbildung von Bereitstellungsplätzen und Erschließungsstraßen werden bei der weiteren Planung und bei der Bauausführung beachtet.

Anfallender Bodenaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Altlastenverdacht besteht im Baugebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach den §§ 2, 3 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese Tag- / Nachtwerte 55 dB / 45 dB (A) für Verkehrslärm und 55 dB / 40 dB (A) für Industrie - und Gewerbelärm.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor zusätzlichen Lärmbelastungen zu schützen.

Besonders relevant für dieses Baugebiet wird der Schutz vor Verkehrslärm. Innerhalb des Gebietes wird durch unterschiedliche verkehrsberuhigende Maßnahmen versucht den Verkehrslärm zu minimieren.

Zu beachten ist der Lärm durch die Verkehrsbelegung auf der Landesstraße Nr.11.

Um die Auswirkungen auf das Baugebiet beurteilen zu können, wurde der Beurteilungspegel nach DIN 18005 ermittelt.

Ausgangswerte für diese Berechnung bilden Daten aus der Knotenpunktzählung an der Westhofer Kreuzung, die 1992 durchgeführt wurde. Die Angabe erfolgte durch Herrn Iffland vom Straßenbauamt Stralsund.

Die ermittelte tägliche Verkehrsstärke von 3129 KfZ / 24h wurde durch einen vom Straßenbauamt ermittelten Prognosefaktor hochgerechnet.

Dieser Prognosefaktor beträgt für

1994	1,21
1996	1,37
2000	1,58

- BERECHNUNG FÜR 1994

gegeben: 3790 KfZ / 24 h auf der L 1. O 6 an der Westhofer Kreuzung

bei einem LKW von 7,2 %

Straßenklasse L2

- maßgebende stündliche Verkehrsstärke

PKW	MT (6 ⁰⁰ -22 ⁰⁰)	0,06 DTV	227 KfZ/ h
	MN (22 ⁰⁰ -6 ⁰⁰)	0,008 DTV	30 KfZ/ h
LKW-Anteil	pT		7,2 %
	pM		7,2 %

Berechnung des Beurteilungspegels:

$$L_r = L_m(25) - \Delta L_v - \Delta L_{stg} - \Delta L_{sL} - \Delta L_{str.0}$$

Straßendecke : nicht geriffelter Gußasphalt $\Delta L_{str.0} = \pm 0 \text{ dB}$

Steigung $\leq 5\text{m}$ $\Delta L_{stg} = \pm 0 \text{ dB}$

Immissionsort 4 m über Geländeoberfläche ΔL_{sL}

- Variante 1

Abstand Wohnbebauung - Mitte des betrachteten Fahrstreifens : 25 m

zulässige Höchstgeschwindigkeit : 50 km/h

$$\text{Tag : } L_r = 62,5 \text{ dB} - 4,5 \text{ dB } (\Delta L_v) = 58 \text{ dB}$$

$$\text{Nacht: } L_r = 53,5 \text{ dB} - 4,5 \text{ dB} = 49 \text{ dB}$$

- Variante 2

Abstand Wohnbebauung - Mitte des betrachteten Fahrstreifens : 30 m

zulässige Höchstgeschwindigkeit : 50 km/h

$$\text{Tag : } L_r = 62,5 \text{ dB} - 4,5 \text{ dB } (\Delta L_v) - 1,0 \text{ dB } (\Delta L_{sL}) = 57 \text{ dB}$$

$$\text{Nacht: } L_r = 53,5 \text{ dB} - 4,5 \text{ dB} - 1,0 \text{ dB} = 48 \text{ dB}$$

- Variante 3

Abstand Wohnbebauung - Mitte des betrachteten Fahrstreifens : 30 m

zulässige Höchstgeschwindigkeit : 30 km/h

$$\text{Tag : } L_r = 62,5 \text{ dB} - 7,8 \text{ dB } (\Delta L_v) - 1,0 \text{ dB } (\Delta L_{sL}) = 53,7 \text{ dB}$$

$$\text{Nacht: } L_r = 53,5 \text{ dB} - 7,8 \text{ dB} - 1,0 \text{ dB} = 44,7 \text{ dB}$$

Da der Wert für ΔL_v nicht mehr aus Bild 4 der DIN 18 005 ablesbar ist, wird er wie folgt berechnet: $\Delta L_v = (23 - 3,5 \sqrt{p} + 0,2 p) \cdot (\lg v - 2) \text{ dB}$

In der Variante 3 werden die geforderten Werte eingehalten.

Dies bedeutet, daß die Geschwindigkeit auf der Kühlungsborner Straße in diesem Bereich auf 30 km/h reduziert werden muß. Der Antrag dafür ist durch die Gemeinde aufgrund der unübersichtlichen Verkehrssituation am Ortseingang ohnehin beabsichtigt.

Aufgrund einer Vorderung des STAUN Rostock, Abt. Immissionsschutz wird nachfolgend der prognostische Wert für das Jahr 2000 ermittelt:

gegeben: 4943 KfZ / 24 h auf der L I. O 6 an der Westhofer Kreuzung
bei einem LKW von 7,2 %
Straßenklasse L2

- maßgebende stündliche Verkehrsstärke

PKW	MT (6 ⁰⁰ -22 ⁰⁰)	0,06 DTV	297 KfZ/ h
	MN (22 ⁰⁰ -6 ⁰⁰)	0,008 DTV	40 KfZ/ h
LKW-Anteil	pT		7,2 %
	pM		7,2 %

Berechnung des Beurteilungspegels:

- Variante 3

Abstand Wohnbebauung - Mitte des betrachteten Fahrstreifens : 30 m
zulässige Höchstgeschwindigkeit : 30 km/h

Tag : $L_r = 64 \text{ dB} - 7,8 \text{ dB} (\Delta L_v) - 1,0 \text{ dB} (\Delta L_{s,d}) = 55,2 \text{ dB}$

Nacht: $L_r = 55 \text{ dB} - 7,8 \text{ dB} - 1,0 \text{ dB} = 46,2 \text{ dB}$

Das Ergebnis zeigt, daß der Nachtwert um $\approx 1 \text{ dB}$ überschritten wird. Diese Überschreitung wird als vertretbar angesehen, da die zugrunde gelegten Werte prognostisch ermittelte Werte sind und eine gewisse Toleranz enthalten. Auch kann bei der Lage des Gebietes davon ausgegangen werden, daß der Nachtverkehr die durchschnittlich angenommenen Werte unterschreitet.

Gerechtfertigt sieht die Gemeinde diese Überschreitung auch, da die Verkehrsmengenkarte 93 für Mecklenburg-Vorpommern wesentlich niedrigere Werte für den Bereich ausweist (2615 KfZ/ 24h und 5,8% LKW-Anteil) und so der Toleranzbereich deutlich wird.

Die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h ist auch aufgrund der allgemeinen Verkehrssituation im Dorfeingangsbereich ein Ziel, daß die Gemeinde mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln verfolgt. Dieser Antrag wurde bereits gestellt.

Da dem Antrag jedoch noch nicht stattgegeben wurde, wird zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Belange folgende Festsetzung getroffen:

„Die westliche Baugrenze der Baufelder 3, 4 ~~5~~ ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude, die der westlichen Baugrenze zugewandt sind, sind entsprechend dem zutreffenden Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109- Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Nov. 1989, Tab. 8- 10) auszubilden.“



10. FLÄCHENBILANZ UND KOSTENERMITTLUNG

FLÄCHE DES GESAMTEN GELTUNGSBEREICHES DES B - PLANS	1,815 ha	100 %
VERKEHRSFLÄCHEN	0,286 ha	15,7 %
Landesstraße	0,059 ha	3,2 %
verkehrsberuhigter Bereich	0,227 ha	12,5 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,178 ha	9,8 %
WOHNBAULAND	1,351 ha	74,5 %

Die Gemeinde hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keinen Erschließungsvertrag, der die Gemeinde von den Kosten der Erschließung frei hält mit einem Investor bzw. Erschließungsträger geschlossen, da noch verschiedene Modelle der Vermarktung der gemeindeeigenen Baufläche geprüft werden.

Die Erschließungskosten werden zum späteren Zeitpunkt vom planenden Ingenieurbüro erarbeitet. Bei den gegebenen Bedingungen wird mit durchschnittlichen Aufwendungen gerechnet.

