

Begründung zur Satzung

des Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen"

der Gemeinde Miltzow

Gebiet: Südwestlich der Gemeinde Miltzow
bzw. südlich der vorbeiführenden Landesstraße 30 (L 30)
und nordöstlich der Ortslage Reinkenhagen

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und
erforderlichen Ausgleichs
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Miltzow hat in Ihrer Sitzung am ~~28.02.95~~ den Beschluß gefaßt, den vorliegenden V+E-Plan Nr. 2 in einen B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen" in der Ortslage Miltzow / Reinkenhagen für das gleiche Gebiet südwestlich der Gemeinde Miltzow und südlich der Landesstraße 30 (L 30) umzuwandeln.

Dieser Beschluß Nr. 47 / 95 wurde gefaßt aufgrund der § 1 (3) und § 2 (1) 1 des Baugesetzbuches 1986 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V S. 518 ber. S 635).

Angepaßt an das Baugesetzbuch mit Beschluß Nr. 77/98 entsprechend § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBBl. I.S.2141/I.S.137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 6.5.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 (1) BauGB am 4.10.95 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Miltzow.

Mit den Voruntersuchungen zum V + E-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen" der Gemeinde Miltzow wurde das Architekturbüro Th. Stecker aus Siegburg beauftragt.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgte ab 28.1.98 durch das Ing.-Büro Dipl.-Ing. Peter Stephan, Eulenweg 6, 19300 Grabow. Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung der Gemarkung Miltzow durch das Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann in Stralsund (als Plott im M 1 : 500). Der B-Plan wird mit folgendem Lagebezug hergestellt: GK 42/83 3°.

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen" der Gemeinde Miltzow wird aufgestellt in Anlehnung an den im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Miltzow.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen" der Gemeinde Miltzow wird aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.05.1990 (BGBl. I S. 132).

Da ein Investor eine Recycling-Anlage (mit 50 - 60 Arbeitsplätzen) in einem Abstand von ca. 500 m zur Wohngebietsgrenze errichten will, wurde die hohe Schutzbedürftigkeit des Reinen Wohngebietes - WR -, die für einen Teil des Wohngebietes galt, in ein Allgemeines Wohngebiet - WA - abgewandelt.

Vorgespräche mit dem Umwelt- und Planungsamt ergaben, daß der sich kurz vor dem Satzungsbeschluß aufgestellte B-Plan Nr. 2 - für die spätere Realisierung der gewerblichen und privaten Investitionen - entsprechend dem u.a. Beschluß vom 8.9.98 dringend in ein Allgemeines Wohngebiet abgeändert werden muß.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.9.98 wurden die ursprünglichen Nutzungsarten gem. §§ 3 und 4 der BauNVO in eine, über das gesamte Plangebiet geltende Nutzungsart, nämlich als Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO, festgesetzt.

Dieses Gebiet befindet sich zur Zeit noch im Wasserschutzzonengebiet III.

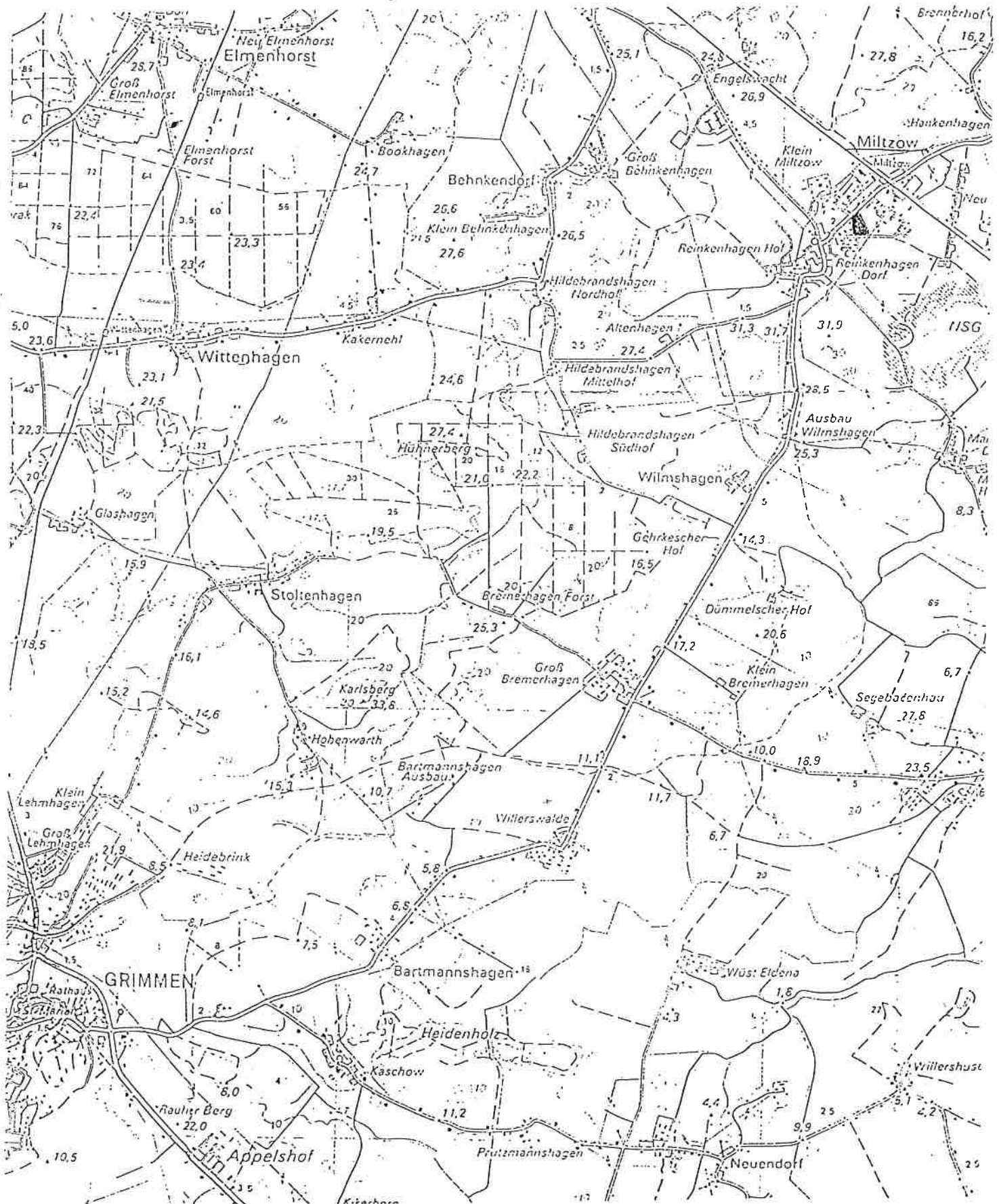
Die Schutzzone wurde aufgehoben. Die amtliche Benachrichtigung vom Landratsamt steht noch aus.

Die Baufläche des Plangebietes ist insgesamt eine unbebaute Fläche und wird als Ackerfläche genutzt. Sie liegt südwestlich der Gemeinde Miltzow, südlich der Landesstraße 30 und nordöstlich der Ortslage Reinkenhagen und hat eine Größe von 5,26 ha.

Zur Lageverdeutlichung ist das Vorhaben nachfolgend in der Übersicht (S. 3) im Maßstab 1: 60 000 abgebildet.

Übersicht M 1 : 60.000

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen"



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen" der Gemeinde Miltzow umfaßt die Flächen der Flurstücke 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/16, 88/15, ~~101/30~~ 89/5 ~~schl. 99~~ der Gemarkung Miltzow. Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt ca. 5,26 ha. Hierin sind enthalten die Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Flächen für die Grünanlagen und die Verkehrsflächen (als Mischflächen) bestehend aus der "Planstraße A", "B", "C", "D" und "E" sowie den Wirtschaftswegen 1, 2 und 3.

2. Gründe der Aufstellung

Die Gemeinde Miltzow beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Schaffung eines neuen attraktiven Wohngebietes für diese Region.

Die beplante Fläche liegt nahe der Bundesstraße 96/96a und der Eisenbahnverbindung Stralsund - Greifswald sowie an der Landesstraße 30 (L 30).

Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage soll hier in Abstimmung mit den wirtschaftlichen Interessen des Landkreises Nordvorpommern die Schaffung von bebaubaren Grundstücken entwickelt werden.

Mit der Ausweisung von bebaubaren Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Miltzow, in der oben bezeichneten verkehrsgünstigen Lage, entsteht ein besonderer Vorteil für die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung und Förderung der gesamten Region.

Für das, durch die vorliegende Planung dargestellte Gebiet, ist ein Investor bereit, die Planung, Ausführung und Vermarktung des Wohngebietes durchzuführen. In Zusammenarbeit mit dem Landkreis Nordvorpommern und dem Investor wird eine örtliche Planung der Wohnsiedlung entwickelt, die mit der Entwicklungsplanung des Landkreises und kommunaler Einrichtungen abgestimmt ist.

Gleichzeitig will die Gemeinde Miltzow dazu beitragen, daß mit dieser Wohnsiedlung ihre Ortsgestaltung weiter entwickelt wird. Da für dieses Entwicklungsvorhaben ein Investor bereit steht, ist die Realisierung der vorliegenden Planung abgesichert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, festgelegt.

Gemäß § 4 Abs 2 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetrieb (z.B. Friseur) zugelassen.

Alle anderen Betriebe, die die Versorgung des Gebietes durch Läden unterhalten und Gebäude für kirchliche Einrichtungen sind nicht zugelassen.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Grundstück dürfen max. 2 Garagen errichtet werden. Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche, da aber nur an der Erschließungsseite des Grundstückes, errichtet werden.

Aus dieser Forderung ergeben sich zwangsläufig zusätzliche Parkflächen auf der Zufahrt zur Garage für Gäste.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) ist generell auf ein (I) Vollgeschoß nach § 20 BauNVO festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,5, die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 gemäß § 19 Abs BauNVO für alle Flächen des Plangebietes festgelegt. Diese darf in Anlehnung an § 19 Abs 4 Satz 3.2 BauNVO mit 25% max. überschritten werden.

eine Firstrichtung wird wegen der Eckgrundstücke nicht festgelegt.

Die Firsthöhe der Wohnobjekte wird mit max. 9,50 m ü. O.K. Fahrbahnachse der vor dem Gebäude vorbeiführenden Straße festgesetzt. Die Dächer aller Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendach und mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis max. 52° auszubilden.

Für die Dacheindeckungen sollen ausschließlich Dachziegel in den Farben rot bis braun und anthrazit verwendet werden. Die vorbeschriebenen Dachformen und Dachziegel sind landschaftsbezogen gewählt.

Die Überbaubarkeit des Wohngebietes ist gemäß § 23 BauGB durch Baugrenzlinien dargestellt.

Das allgemeine Wohngebiet soll im Bereich von der Zufahrt zum Wohngebiet bis Flurstück 101/10 - also entlang der Hauptstraße - mit einem 4 m hohem Lärmschutzwall gegen Lärmimmissionen der Ortsdurchfahrt (L 30), sowie vor den Lärmimmissionen aus dem 400 m entfernt, in nördlicher Richtung, befindlichen Gewerbegebiet geschützt werden.

Westlich der Zufahrt in das Wohngebiet ist ein Streifen von ca. 15 m Länge und ca. 10 m Breite für die so dringend notwendige Aufstellung von Flaschen- und Papiercontainer freigehalten. Die Fläche wird gegen Einsicht abgepflanzt. Damit kein Schalltrichter entsteht, wird auf der Nordseite zusätzlich ein zweiter flacherer Lärmschutzwall errichtet.

Die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Verkehrsflächen werden als Mischflächen angelegt. Die Planstraße "A" besteht aus einer Gesamtfahrbahnbreite von 6,00 m mit auf ganzer Länge einseitigem Grünstreifen auf der Ostseite als öffentliches Grün.

Zur Verkehrsberuhigung werden in den Einmündungsbereichen der Planstraßen "A" zu "C" und "A" zu "D" in gesamter Fahrbahnbreite Aufpflasterungen hergestellt. In der Planstraßen "B" und "E" werden ebenfalls Straßenbegleitgrün als öffentliche Flächen im Straßenraum ausgewiesen.

Die Planstraßen "B", "C" und "D" haben eine Gesamtfahrbahnbreite von 5,25 m. Die Planstraße "E" wird 4,85 m breit hergestellt und erhält am Ende der Sackgasse einen Wendehammer. Der Radius des Wendehammers beträgt gem. EAE 85/95 6,00 m, der für einen 3-achsigen Müllwagen geeignet ist.

Die Umschließung des SW-Kanals, der aus der vorh. Siedlung kommt, ist lt. Auflagen des AZV-Miltzow herzustellen. Auf die vorh. Leitung wird ein neuer Schacht gesetzt. Die Richtung des Gerinnes weist in die Planstraße "E" hinein. Dieser Kanal wird an den späteren SW-Kanal in der Planstraße "B" angeschlossen. Der Abwasserzweckverband Miltzow hat zwischenzeitlich den erforderlichen Kanal in der Hauptstraße und in der Bohrturmstraße hergestellt. Damit ist die Voraussetzung für eine Erschließung gegeben.

Für die Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet stehen die notwendigen Flächen in der gesamten Breite des Straßenraumes zur Verfügung. Die Erschließungsplanung muß Regelquerschnitte mit der Festlegung der Lage der Leitungen mit allen beteiligten Unternehmen vor Baubeginn abstimmen. Damit wird gleichzeitig auch die Informationspflicht über den Planungsstand erfüllt.

Die Trassenführung erfolgt in öffentlich zu widmenden Flächen. Die Zugänglichkeit ist über die vorhandenen bzw. geplanten Wirtschaftwege und Fahrbahnflächen gesichert.

Die dargestellten Grünflächen im Plangebiet sind in Ihrer Funktion herzustellen, zu erhalten und zu schützen. Die gesamten Flächen werden farblich und entsprechend erklärend dargestellt.

Sie stellen u.a. den Ausgleich für die durch die bei der Erschließung und Bebauung erfolgende Versiegelung des Ackers dar.

Am östlichen Randgebiet wird als Abschluß des Plangebietes ein Grünstreifen angelegt. Im Süden des Plangebietes befindet sich als Bebauungsgrenze ein neu hergestellter bit. Wirtschaftsweg (Sandweg), an den sich ein öffentlicher Geh- und Radweg der gleichzeitig zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen dient, anschließt. Dieser Geh- und Radweg wird mit einem Tiefbord als Begrenzung an die neu asphaltierte Decke angeschlossen. Somit stellt dieses Tiefbord die Planungsgrenze dar.

Die Gemeinde hat abgelehnt, den Sandweg in das Plangebiet mit einzubeziehen. Der Gehweg wird überfahrbar mit farbiger Betonpflasterbefestigung hergestellt.

Im Westen wird der, i.M. 1,25 m breite Wirtschaftsweg 1 als Zugang zu den einzelnen Grundstücken und als räumliche Abgrenzung zur bestehenden Kleingartenanlage angelegt.

Da dieses Gebiet für Reihenhäuser ausgewiesen ist, ist die Anlegung eines Weges für die hintere Ver- und Entsorgung der Grundstücke von großem Vorteil.

Im Nordwesten führt die Landesstraße 30 vorbei. Hier wird das Wohngebiet durch einen Einmündungsknoten mit Fahrbahnteiler angeschlossen.

Die Gestaltung des Knotens erlaubt sowohl für den PKW als auch für 3-achsige Versorgungsfahrzeuge ein zügiges Einbiegen, wie auch Verlassen des Plangebietes.

Westlich des Einmündungsknotens liegt der Papier- und Flaschencontainerplatz mit einer rückwärtigen Zufahrt.

Vom Containerplatz erstreckt sich der Lärmschutzwall parallel zur Landesstraße 30 bis zum Ende des Plangebietes.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Reinkenhagen" der Gemeinde Miltzow ist durch die Planstraße "A" an die Landesstraße 30 angeschlossen.

Der Anschluß der Erschließungsstraße Planstraße "A" des Wohngebietes an die Landesstraße 30 hat gegenüber der vorhandenen Einmündung der Bohrturmstraße zu erfolgen. Die Landesstraße 30 wurde aus diesem Grunde hier in das Plangebiet mit einbezogen. Es wird eine vierarmige Knotenpunktgestaltung, gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Knotenpunkte (RAS-K) - ausgeführt.

Der Mündungsbereich der Erschließungsstraße des Wohngebietes wird nach Anwendungsform für Einmündungen gemäß Straßen der Kategorie A und C mit Mittelinsel gestaltet.

Ein späterer Ausbau der Landesstraße mit der Anlage eines Fuß- und Radweges zum örtlichen Verkehrsanschluß zwischen den Ortslagen bleibt dabei möglich.

Die Planungsunterlagen sind vor Bauausführung dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen. Zusätzliche Beschilderung ist vor der Abnahme abzustimmen.

Die Erschließungsstraße Planstraße "A" wird als Straße in Mischbauweise mit einer Querschnittsbreite von 6,00 m hergestellt. Die Straße ist zweistreifig anzulegen und endet rechtwinklig zur Achse des neu asphaltierten Sandweges, im Süden des B-Plangebietes. Die Fahrbahn von 6,00 m Breite erhält in den Einmündungsbereichen der Planstraßen "A"/"C" und "A"/"D" in ganzer Breite eine Aufpflasterung. Diese führen zu einer notwendigen Verkehrsberuhigung. Die Detailplanung ist der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Parkbuchten, wie in der Planstraße "C" und "D" vorgesehen, können in diesem Fall, wegen der breiten landwirtschaftlichen Gerätewagen, die später diesen Weg wählen, nicht geschwindigkeitshemmend eingesetzt werden. Dafür dienen die Aufpflasterungen.

Die an die Planstraße "A" anschließenden Querstraßen, Planstraße "C" ca. 210 m lang und "D" ca. 160 m lang, stellen gleichzeitig die Verbindung zur zweiten Längsachse, der Planstraße "B", dar.

Die Straßen erhalten im Gegensatz zur Planstraße "A", als reine Wohnstraßen, eine Fahrbahnbreite von 5,25 m, die ebenfalls als Mischflächen ausgewiesen sind. Hier sollen die eingefügten öffentlichen Parkstellflächen und Bepflanzungen verkehrsberuhigend wirken.

Die Planstraße "B", ebenfalls 5,25 m breit, erhält zur Verkehrsberuhigung Fahrbahnverswenkungen mit quer angeordneten öffentlichen Parkflächen und auf ganzer Länge auf der Ostseite einen Grünstreifen in 1,00 m Breite.

Für je 3 - 6 Wohneinheiten muß in einem Wohngebiet 1 öffentl. Parkplatz vorgesehen werden. 3 % der Gesamtsumme sind für Rollstuhlfahrer auszuweisen. Das Wohngebiet hat ca. 66 WE.

Hierfür sind in der vorliegenden Planung 25 öffentliche Parkplätze und 3 Behindertenparkplätze ausgewiesen.

Nachweis: $66 : 3 = 22$ erf. Parkplätze => geplant 25 Parkplätze
 $22 \text{ St} \times 3 \% = 1 \text{ ST}$ => vorgesehen 3 Behindertenparkplätze

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trink- und Brauchwasser, auch Wasser zu Feuerlöschzwecken, erfolgt über das Versorgungsnetz, welches sich in der Landesstraße 30 befindet. Es wird eine Ringverbindung d 180 PE zum südlich vorh. Siedlungsteil hergestellt. Zur Sicherung des Wasserbedarfes zu Feuerlöschzwecken sind Hydranten vorgesehen. Die notwendigen Versorgungsleitungen und -anlagen sind im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen. Hierbei ist besonders darauf zu achten, daß der SW-Umschluß der vorh. SW-Leitung in der Erschließungsplanung Berücksichtigung findet.

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet wird ein SW-Kanal zum neuen Hauptsammler in der Landesstraße 30 verlegt. Dieser, zwischenzeitlich durch AZV-Miltzow hergestellte Hauptsammler, führt das gesamte häusliche Abwasser über ein Pumpwerk zum neuen Klärwerk ab.

Dieses entspricht gleichzeitig dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Miltzow. Die Ausführungsplanung der SW-Kanalisation hat den Forderungen des § 7a des WHG zu entsprechen.

Das Geologische Landesamt hat in seiner ersten Anfrage vom 14.2.95 folgende Bodenwerte mitgeteilt:

- a) Oberflächennah steht 7-9 m mächtiger Geschiebemergel an, teilweise sind Sandlinsen eingebettet.
- b) Dadurch entsteht in den oberen Zonen Staunässebildung, die Sandlinsen können Sickerwasser führen.
- c) Ein Grundwasserstrom verläuft etwa in 5,00 m Tiefe mit einer nördlichen Fließrichtung. Der Grundwasserstrom ist abgedeckt und somit vor eindringenden Schadstoffen geschützt.

Da durch die unter a und b gemachten Aussagen den Anweisungen des AZV-Miltzow nicht entsprochen werden kann, nämlich möglichst das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, ist das Dachflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal mit aufzunehmen.

Aus diesem Grunde wird das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn- und Dachflächen im Plangebiet in den neuen Regenwasserkanal in der Landesstraße 30 abgeleitet.

Der neue Regenwasserkanal in der Bohrturmstraße, der von der Hauptstraße L 30 bis zum SW-Pumpwerk verlegt ist, wurde auf Grund einer abgeschlossenen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbauamt realisiert.

Die Gemeinde ihrerseits verpflichtete den Investor zur Realisierung der erforderlichen RW-Kanalisation. Der Zusammenschluß der beiden neuen Leitungsstränge, der zum einen für den späteren Straßenausbau der L30, gedacht ist, sowie zum anderen, der aus dem Wohngebiet kommt und gemeinsam in den Sammler der Bohrturmstraße einmündet - bilden die Grundlage für die Erschließung des neuen Wohngebietes.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 5,26 ha. Für die Berechnung des anfallenden Regenwassers im Wohngebiet wurden auch die Dach- und die Grünflächen einbezogen. Nach der Regenkarte von Reinhold (ca. 94,5l / (s x ha) ergibt sich bei einer Regendauer $T=15$ min und der Regenhäufigkeit $n=0,5$ für das Plangebiet eine Regenabflußspende Q_r von ca.

$$Q_r = \varphi \times r_{15} \times \psi_s \times A_E$$

$$Q_r = 1,298 \times 94,5 \text{ l/s ha} \times 0,75 \times 2,88 \text{ ha}$$

$$Q_r = 264,95 \text{ l/s}$$

$$Q_r = 1,298 \times 94,5 \text{ l/s ha} \times 0,05 \times 2,38 \text{ ha}$$

$$Q_r = 14,59 \text{ l/s}$$

Die Regenspende aus dem Baugebiet = 279,54 l/s

$$\Rightarrow \text{DN 600 bei } I = 2,2 \text{ ‰} \Rightarrow Q_r = 286 \text{ l/s} / v = 1,01 \text{ m/s}$$

Die anfallende Menge des Wohngebietes, die in den Regenwasserkanal der Landesstraße eingeleitet wird, beträgt damit rd. 280 l/s, zuzüglich der Regenwassermengen aus dem westlichen und dem östlichen Straßenbereichen des Ortes.

Bei der zu erwirkenden Einleitgenehmigung in den Graben 9 ist die Gesamteinleitmenge mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Unter Umständen muß das abzuleitende Oberflächenwasser nach einer mechanischen Reinigung gedrosselt in den Graben 9 eingeleitet werden.

Hierfür wird rückwärtiger Stauraum erforderlich. Gem. ATV ist die Bildung eines Stauraumes durch vergrößerten Rohrdurchmesser erlaubt.

Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet erfolgt über das Versorgungsnetz der HEVAG. Erforderliche Versorgungseinrichtungen (Hauptversorgungsleitungen, Trafostationen) sind mit dem Versorgungsträger im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Gemeinde Miltzow ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Baumaßnahmen zur Verlegung und zum Anschluß von Fernmeldekabeln sind dem zuständige Fernmeldeamt mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen bzw. abzustimmen.

Eine Verlegung vorhandener Versorgungsleitungen im Plangebiet ist nicht nötig.

Die Erdöl-Erdgas Gommern GmbH, Magdeburger Str. 26 a, 32459 Gommern besitzt eine bergmännisch verschlossene Bohrung auf dem Baugelände. Im Lageplan wurde diese Stelle gekennzeichnet und mit entsprechendem Abstand von 5,00 m um die Bohrung herum in der Baufläche eingegrenzt. Der Wirtschaftsweg Nr. 2 dient als Zugang und Inspektionsweg zur Bohrung. Die Koordinaten der Bohrung lauten :

Gauß-Krüger-Koordinaten, Bezugsfläche Bessel-Ellipsoid (RD/83)
Rechtswert: 4577926,80 Hochwert: 6007843,30

Die Beseitigung des häuslichen Abfalls der Gemeinde Miltzow erfolgt durch einen privaten Entsorgungsträger und ist auch auf das künftige Wohngebiet auszudehnen. Für die Entsorgung des anfallenden Abfalls von Flaschen, Papier und Pappe ist eine Fläche, die gegen Einsicht abgepflanzt werden soll, an der Zufahrt zum Wohngebiet ausgewiesen.

Bei der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten ist Abfall gering zu halten und gemäß AbfallG M/V zu sortieren und zu entsorgen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Amtes bei den Erdarbeiten zugegen sein können, damit evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M/V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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 halten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt frühestens 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bzw. nach Dokumentation und Bergung des Fundes.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nördlich von der Landesstraße 30 (L 30) begrenzt.

In einer Entfernung von 450 m in nordöstlicher Richtung liegt der Kern des Gewerbegebietes von Miltzow, welches aus alten z. Teil leerstehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden besteht und Bestandsschutz genießt.

Von hier, wie auch von der nicht sehr stark befahrenen Landesstraße (L 30) (z.Z. 3.000 Kfz/Tag) wirken Immissionswerte auf das Wohngebiet ein. Diese Werte werden, wie u.a., in ihrer Bedeutung nachgewiesen.

Die auf das neue Wohngebiet zukünftig einwirkenden Immissionswerte der geplanten Recyclinganlage sind im Zuge einer für die künftige Gewerbeanlage zu erbringenden Umweltverträglichkeitsstudie untersucht worden. Das Ergebnis findet bei der Planung der Anlage entsprechende Berücksichtigung. Die Untersuchungsergebnisse sind der Satzung als Anlage beigelegt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) darf am Tage mit 55 dB und nachts mit 45 dB schalltechnisch belastet werden.

Die Abgabe der Belastung aus dem Gewerbegebiet dagegen darf am Tag 65 dB und nachts 55 dB in die Nebengebiete betragen.

Die angenommene Belastung des Wohngebietes durch das Gewerbegebiet beträgt z.Z. ohne Schutz durch einen Wall oder durch Abschirmbebauung:

$$\Delta L_s = (8,8 + 8,2 \cdot x + x^2/2) \text{ dB} \quad \text{so} = 400 \text{ m, } H = 2,0 \text{ m}$$

$$x = \log (so^2 + H^2)$$

$$x = \log (400 \times 400 + 2,00 \times 2,00)$$

$$x = \log (160\,000 + 4)$$

$$x = 5,20$$

$$\Delta L_s = (8,8 + 8,2 \cdot 5,20 + 5,20 \cdot 5,20 / 2)$$

$$\Delta L_s = (8,8 + 42,64 + 13,52)$$

$$\Delta L_s = 64,96 = \underline{65 \text{ dB}}$$

Bei Herstellung eines Lärmschutzwalles mit 4,00 m Höhe bedeutet dieses, ohne Berücksichtigung der vorh. Abschirmbebauung im Gewerbegebiet eine Minderung von:

$$z = 0,31 \quad h_{\text{eff}} = 3,00 \quad a = 399 \text{ m} \quad b = 15 \text{ m}$$

$$z = 9/2 \cdot (1/a + 1/b)$$

$$z = 9/2 \cdot (1/399 + 1/15)$$

$$z = 9/2 \cdot 0,0695$$

$$z = 0,31$$

Für Gewerbegebietsgeräusche (breitbandige Geräusche mit Frequenzschwerpunkt bei etwa 700 Hz) bedeutet ΔL_Z als geräuschkindernd:

$$\Delta L_Z = \{ 10 \log [1 + (1 + 30 \cdot z) K_W] \} \text{ dB}$$

$$K_W = e \cdot (a \cdot b / \text{heff} \cdot 5700) ; e = (k / z \cdot 11\,400)$$

$$K = \text{heff} (a + b)$$

$$K = 3,00 \cdot (399 + 15)$$

$$K = 1242$$

$$e = (1242 / z \cdot 11\,400)$$

$$e = (1242 / 3534)$$

$$e = 0,35 = K_W$$

$$\Delta L_Z = \{ 10 \log [1 + (1 + 30 \cdot 0,31) \cdot 0,35] \}$$

$$\Delta L_Z = \{ 10 \log [1 + 3,605] \}$$

$$\Delta L_Z = \{ 10 \log 4,605 \}$$

$$\Delta L_Z = - 6,6 = - 7 \text{ dB Minderung}$$

Man kann davon ausgehen, daß durch die dichte Bebauung eine zusätzliche Abschirmung im Gewerbegebiet und damit eine weitere Minderung von ca. 5 dB verursacht.

$$\begin{array}{lll} \text{D.h.: } \Delta L_s & = 65 - 7 - 5 = \underline{53 \text{ dB (A)}} <= 55 \text{ dB (A)} & (\text{tags}) \\ & = 55 - 7 - 5 = 43 \text{ dB (A)} <= 45 \text{ dB (A)} & (\text{nachts}) \end{array}$$

Das heißt, der Lärmschutzwall ist gegen die Abstrahlung der max. Lärmimmission aus dem Gewerbegebiet am Tage und in der Nacht zusammen mit der Abschirmung der Bebauung im Gewerbegebiet zukünftig ausreichend ist.

Die Untersuchung der L 30 ergibt folgendes Ergebnis:

Bei einem Abstand von 20 m und einer Höhe von 2,00 m sowie einer Verkehrsbelastung von DTV 3000 Kfz/24h ergeben sich folgende Werte:

$$\text{tags} \quad M = 0,06 \text{ DTV} = 180 \text{ Kfz/h} \quad p = 20 \%$$

$$\text{nachts} \quad M = 0,008 \text{ DTV} = 24 \text{ Kfz/h} \quad p = 10 \%$$

$$\text{Der Mittelpegel beträgt hieraus} \quad \text{tags : } L_m^{(25)} = 51 \text{ dB}$$

$$\text{nachts : } L_m^{(25)} = 49 \text{ dB}$$

Die Fahrbahn hat einen Asphaltbelag, dieses bedeutet als Minderung:

$$\Delta L_{Sto} = - 0,5 \text{ dB}$$

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, da innerorts, und bedeutet als Minderung:

tags : $\Delta L_v = - 3,4 \text{ dB}$

nachts : $\Delta L_v = - 4,1 \text{ dB}$

Die Steigung der vorbeiführenden Straße beträgt ca. 3 % und bedeutet als Minderung:

$\Delta L_{\text{Stg}} = + - 0 \text{ dB}$

Die Abstandskorrektur beträgt für

$s_{Lo} = 20 \text{ m}$ und $H = 2,00 \text{ m}$

$\Delta L_{Ls} = - 1 \text{ dB}$

Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort betragen zur Zeit :

tags: $L_r = 51 : 0,5 - 3,4 - 1 = \underline{46,1 \text{ dB (A)}} < 55 \text{ dB (A)}$

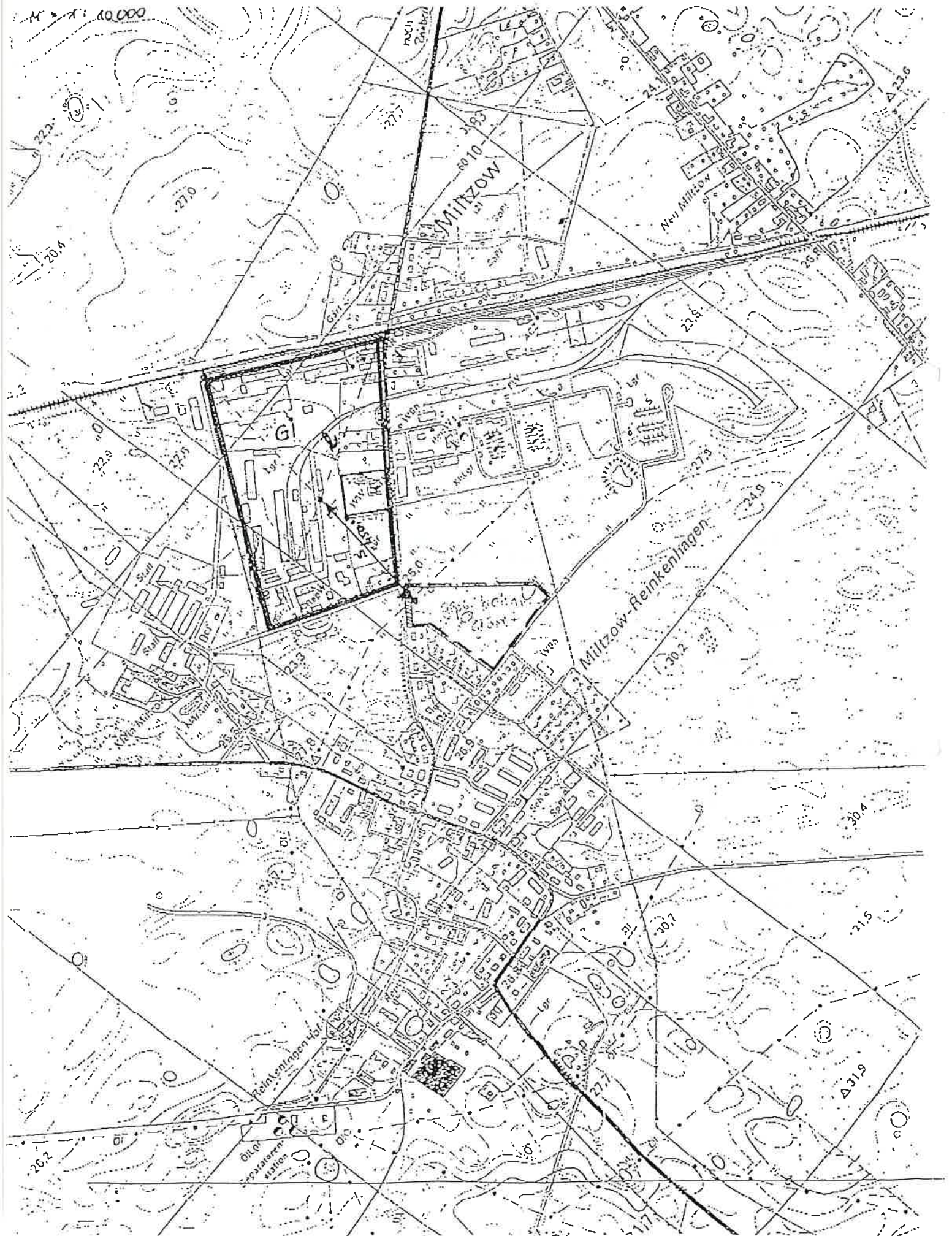
nachts: $L_r = 49 : 0,5 - 4,1 - 1 = \underline{43,4 \text{ dB (A)}} \leq 45 \text{ dB (A)}$

Der Lärmschutzwall ist bei jetzigem Verkehrsaufkommen und ohne nennenswerte Tätigkeit im Gewerbegebiet z.Z. nicht erforderlich.

Da aber mit steigender gewerblicher Tätigkeit in der Gemeinde und mit zunehmendem KfZ-Aufkommen zurechnen ist, ist der geplante Lärmschutzwall künftig wünschenswert. Die passive Maßnahme gegen Lärmimmissionen ist als Reserve auf unbestimmte Zeit zu betrachten. Der Wall ist später nicht mehr kostengünstig herzustellen. Der Wohnwert wird durch der Lärmschutzwall aber erheblich erhöht.

Weiterhin verläuft am südlichen Ende des Plangebietes der asphaltierte landwirtschaftliche Weg (Sandweg) von Reinkenhagen nach Neu Miltzow. Der Weg gibt geringe Verkehrsimmissionen auf den südlichen Teil des Wohngebietes ab.

In der Gemeinde Miltzow befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es wird davon ausgegangen, daß von diesen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Plangebiet entstehen, da die Betriebe in einem erheblichen Abstand (500 m) zum Plangebiet liegen.



6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Zur Pflege und Verbesserung des Ortsbildes sowie zum Ausgleich des Landschaftseingriffes sind Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die sich in Teil A farblich besonders absetzen und entsprechend erläutert werden.

Das geplante Gebiet umfaßt derzeit nur Ackerfläche. Umgrenzt ist diese Fläche von asphaltierten Wegen und Siedlungsgärten. Es sind also keine vorh. Grünflächen oder Gebäude zu erhalten.

Im Osten des Plangebietes, zwischen der verbleibenden Ackerfläche und der Planstraße "A", soll eine Grünfläche mit einseitiger Baumallee entstehen. Diese beginnt schon im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße und zieht sich bis zur Ausfahrt am Sandweg im Süden hin.

In diese Straße sollen Winterlinden, Stammdurchmesser 16/18 mit 1 St/10 m² gepflanzt werden (Planstraße A = "Lindenstraße").

In der Planstraße "B", die ebenfalls eine Nord-Südverbindung im Wohngebiet darstellt, soll ein Grüngürtel in 1,00 m Breite entlang der Planstraße angelegt werden. Hier soll Buschwerk (Bodendecker) mit vereinzelt Rotdornbäumen gepflanzt werden (Planstraße B = "Rotdornweg").

Als Verkehrsberuhigungen ragen Parkbuchten mit Baumscheiben in die Fahrbahnen der Planstraßen "C" und "D".

Für beide Straßen sollen Spitzahornbäume entsprechend der Güte wie in der Planstraße A gepflanzt werden.

In der Planstraße E sind Eschen ("Eschenweg"), Güte wie o.a. zu pflanzen.

Der Lärmschutzwall soll auf der Nordeite also fahrbahnseits mit Kastanien, Pfaffenhut, Hundsrose, Schlehen, Sanddorn und Flieder im Wechsel bepflanzt werden. Der Abstand zu den einzelnen Pflanzen soll ca. 1,00 m betragen.

Als Ausgleichspflanzungen für die zu versiegelnden Grundstücksflächen sind pro angefangene 80 m² versiegelte Fläche je ein Baum auf dem privaten Grundstück (an der Straßenfront) zu pflanzen.

An allen hinteren Grundstücksgrenzen sollen 2-reihig Büsche gepflanzt werden. Der Abstand zu den einzelnen Büschen hat mit 1,00 m, versetzt zu einander zu erfolgen.

Es sollten als Bäume Weißbuchen, Ebereschen, Birken, Wallnußbaum, Rotdorn und Vogelkirsche sowie als Büsche Haselnuß, Heckenkirsche, Schlehe, schwarzer Holunder, Schneeball und Brombeere gepflanzt werden.

Der Anteil der Ziergehölze ist mit 30 % festgelegt.

Das Pflanzmaterial soll der Qualität deutscher Baumschulen (3xv) entsprechen.

Die Pflanzungen sollen in Gruppen mit je 5 Pflanzen einer Art erfolgen. Hierbei sind niedrige Sträucher der Sonnen zugewandten Seite zu pflanzen, es soll möglichst später ein stufiger Heckenaufbau entstehen. Als Pflanzgut ist 2 x verpflanzte Ware 60 - 100 cm Höhe zu verwenden. Außerdem ist auf eine ausreichende Pflege einschließlich der notwendigen Wässerung in den ersten 3 Jahren zu achten. Der Restausgleich erfolgt auf von der Gemeinde nachgewiesenen Flächen am Schulneubau. Die gesamte Maßnahme soll innerhalb von 4 Jahren abgeschlossen sein.

7. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs

Zur Bewertung des Eingriffes der Planung in die vorhandene Landschaft und des zu erfolgenden Ausgleichs wurden nachfolgende Bewertungen der Flächen des Plangebietes aufgestellt.

Sie erfolgte nach vom Arbeitskreis "Landschaftspflege im Landkreis Nordvorpommern", Grimmen vom 13.3.97, erstellten Katalog für das Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege.

Als Berechnungsskala wurden Wertefaktoren von 0 - 5,0 zu Grunde gelegt. Dabei bedeutet 0 eine völlige Versiegelung des Bodens. Die Faktoren 1 - 1,5 beinhalten eine geringe Wertigkeit der eingeschätzten Flächen. Mit den Faktoren 1,8 - 2,5 wird eine mittlere Wertigkeit eingeschätzt. Die Faktoren 2,5 - 5,0 schätzt Flächen mit hoher Wertigkeit ein. Diese Faktoren bewerten natürlich entwickelte Flächen, auf denen keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen auf die Natur einwirken. Die Faktoren 2,5 - 5,0 wurden für die Bewertung des Plangebietes nicht verwendet.

Die Einzelbaumbewertung

erfolgt bei 1 Stamm Ø von 16 - 18 cm mit 20 Pkt/10 m²

Die Einzelbaumbewertung

erfolgt bei 1 Stamm Ø von 12 - 14 cm mit 18 Pkt/10 m²

Die Buschbepflanzung erfolgt bei Büschen (2xv) mit 1,5 Pkt/m²/Buschfläche

Die Nutzungsart der Flächen im Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

I. Bewertung des Bestandes

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktionswert
Ackerfl. (Plangebiet)	1,0	52.562	52.562
Wegefläche, Straße	nicht vorh.	0	0
Hecken, Gehölzstreifen	nicht vorh.	0	0
Wald (Jungwald)	nicht vorh.	0	0
		<u>52.562</u>	<u>52.562</u>

Die Bestandsbewertungen der Flächen des Plangebietes ergibt somit Wertepunkte von 52.562 vor dem Eingriff.

Durch ausgebrachte Gülle auf der Ackerfläche konnten sich nur wenige Kleintierlebewesen an den Randbereichen ansiedeln.

Dieses berücksichtigend erfolgt die Bewertung des Bestandes statt mit 0,9 mit 1,0/m².

Die überplante Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

16.845 m ²	überbaubare Fläche (gem. BauNVO / GRZ 0,4 + 25 %), versiegelt.
9.838 m ²	Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen, versiegelt.
9.034 m ²	vorges. Flächen für Gebüschpflanzungen auf den Grundstücken, grün
13.245 m ²	verbleibende Restfläche auf den Grundstücken, grün
<u>3.600 m²</u>	verbleibende Restfläche im Straßenraum, grün
52.562 m ²	gesamte B-Planfläche
<u>595 m²</u>	abzgl. Wallgrundfläche (85 m x 7 m)
<u>51.967 m²</u>	maßgebende B-Planfläche

...

II. Planung Eingriff/Ausgleich

Teilfläche	Wert / m ² Wert / Stck	Größe in m ² Anzahl in St	Flächenfunktionswert
versiegelte Grundstücksfläche	0,4	16.845	6.738
versiegelte Straßenfläche	0,4	9.838	3.935
Überschuß aus Wallflächen		(s. Seite 16)	974
Gebüschbepflanzung auf den Grundstücken 2-reihig an hinterer Grenze	1,5	9.034	13.551
Restflächen, unversiegelt auf den Grundstücken	1,3	12.650	16.445
Gebüschbepflanzungen im Straßenraum	1,5	660	990
Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum Umfang 16 - 18 cm	20,0	2.940 (294 St)	5.880
Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken 66 Grdst. x 1 Bäume Umfang 12-14 cm	18,0	(660) (66 St) (51.967)	<u>1.188</u> 49.701

Für die Bewertung der Flächen des Plangebietes nach dem Eingriff ergibt sich ein Faktor von 49.701 Punkten.

Die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern schafft gegenüber der Bewertung des Bestandes mit 51.967 Punkten keinen erforderlichen Ausgleich (Fehlbetrag: 2.450 Punkte).

Eingriff - Lärmschutzwall -

Ausgleichsfläche: Straßenseite

85 m x 5 m +

25 m x 2 m = 475 m² => 48 St Bäume x 18 = 864 m²

Ausgleichfläche: Wallkrone und Gartenseite

85 m x 6 m = 510 m² x 1,5= $\frac{765 \text{ m}^2}{1.629 \text{ m}^2}$

Grundfläche des Walles ist auszugleichen

85 m x 7 m = 595 m² x 1,1= ./. $\frac{655 \text{ m}^2}{974 \text{ m}^2}$

Überschuß (s. S 15, Pkt. 3)

Der Fehlbetrag von 2.450 Punkten (s. S 15) wird durch zusätzliche Baum- und Buschanpflanzungen am Schulneubau ausgeglichen.

Hierfür sind erforderlich:

Einzelbaumpflanzungen

am Schulneubau

Umfang 16 - 18 cm 20,0

700

(70 St)

1.400

Gebüschbepflanzungen

am Schulneubau

1,5

700 m²1.050

2.450

von Seite 15

49.701Bestand: 51.967 - Ausgleich : 52.151

Mit dieser Gesamtmaßnahme erfolgt der Ausgleich für den geplanten Eingriff.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für die vorgesehenen Maßnahmen des Straßen- und Wegebbaus und notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstellt.

	<u>Brutto</u>
1. Straßenbau	840.000,00 DM
2. Straßenentwässerung	65.000,00 DM
3. Ver- und Entsorgungsleitungen (TW)	115.000,00 DM
4. Schmutzwasserentsorgung (einschl. Hausanschlüsse)	235.000,00 DM
5. Straßenbeleuchtung	90.000,00 DM
6. Landschaftspflege	60.000,00 DM
7. Planungsleistungen (B-Plan / Erschl-Planung, Bauleitung)	130.000,00 DM
8. Grunderwerb / Vermessungskosten	<u>65.000,00 DM</u>
	1.600.000,00 DM
zzgl. 16 % Mwst	<u>256.000,00 DM</u>
	<u>1.856.000,00 DM</u>

Aufgestellt,
Grabow, Februar / September 1998
Juni 1999/September 1999


- Bürgermeister

