

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 1

Niegleve „Schlieffenberger See“

Begründung

02/01

- Satzungsexemplar -



h.



1. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 1 - Niegleve "Schlieffenberger" See umfaßt einen Bereich im Dorf Niegleve und ist nördlich des Dorfplatzes und der Dorfstraße gelegen.

Dieser Bereich liegt überwiegend im Geltungsbereich der Ortssatzung, der nur zur Ostseite überschritten wird. Zum Norden liegt der "Schlieffenberger" See vom Bebauungsplangebiet getrennt durch einem Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche (z.zt. Ackerbrache). Ebenso landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt im Osten des Bebauungsplangebietes (z.zt. Ackerbrache). Zu den anderen Seiten angrenzend liegt der bebaute Dorfkern des Ortes.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke: 6/1 (teilweise), 6/3 (teilweise), 6/5 (teilweise), 6/6 (teilweise), neu erstelltes Flurstück "a1" (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Niegleve mit einer Fläche von ca. 0.62 ha.

Die geplante Fläche ist mit vier alten Bestandsgebäuden bebaut, für die Bereits Abrissgenehmigungen vorliegen. Die übrige Fläche ist zu Zeit ungenutzte Ackerbrache und Rasenfläche.

Durch die vorgesehene Wohnbebauung wird der Bereich des Dorkernes zur Nordseite geschlossen und damit abgerundet und ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

2. rechtliche Grundlagen

folgende rechtliche Grundlagen gelten für den Bebauungsplan:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- b) Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- c) Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- d) Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO) vom 06. Mai 1998
- e) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998
- f) Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg - Vorpommern - LNatSchG vom 21. Juli 1998
- g) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994, mit der Änderung durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 12. September 1996

3. Entwicklung in Abstimmung mit der örtlichen Abrundungssatzung

Die Abrundungssatzung des Ortes, deren Geltungsbereich weitestgehend mit dem Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmt, ist am 27.09.2000 rechtskräftig geworden. Die Festlegungen dieser Ortssatzung finden weitestgehend Berücksichtigung in der neuen örtlichen Beplanung.

Durch die Tatsache das es sich hier um den Randbereich der Dorflage handelt, mit dem direkten Bezug zur freien Landschaft und Natur und es sich bei der geplanten Bebauung um eine für das Ortsbild wichtige Entwicklung handelt wurde die Aufstellung notwendig.

Die Bebauung soll sich durch die vorliegende Planung in allen Belangen in die bestehende Dorfstruktur und -gestalt eingliedern.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

In dem Bestand der Dorfbauung sind ausschließlich Einzel-, Doppelhäuser und Landwirtschaftsbetriebe vorhanden. In dem Erweiterungsbereich des B-Planes werden somit ebenfalls nur Einzelhäuser und ein Doppelhaus zugelassen. Darüber hinaus ist bei der Randbauung eine Ansiedlung von Gewerbe nicht anzustreben, daher die Einstufung als **reines Wohngebiet (WR)**. Andere allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen gem. §1 Abs. 5 und 6 der BauNVO sind entsprechend unzulässig.

Zum Erhalt der örtlichen Baustruktur sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §86 LBauO MV festgesetzt.

Für die Fassadengestaltung sind sowohl Verblendmauerwerke, als auch helle pastellfarbige, weiße und weißgraue Putzfassaden oder Holzverkleidungen in zuvor genannten Farbtönen zulässig.

Die **maximale Firsthöhe von 8,50m** bezogen auf die Höhe des angrenzenden Erschließungsweges soll die störende Wirkung zur Landschaft verhindern.

Grundsätzlich sind ausschließlich **Walm-, Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig**. Dies ermöglicht die Anpassung der Neubauung an die vorhandene Ortsbauung. Als Gauben sind Satteldach-, Dreiecks- und Schleppdachgauben zulässig. (die Mindest- und Höchstdachneigungen gelten wie vor)

Erker und Dachgauben sind maximal auf 1/3 der Hauslänge zulässig. Ebenso sind maximal 2 Dachgauben pro Dachseite zulässig. Dies gilt ebenso für Dachflächenfenster(gruppen). Bei Wintergärten und Solaranlagen gelten diese Einschränkungen nicht.

Es werden des weiteren auf der Grundlage der Landesbauordnung §86 Abs.1 Nr.4 örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen und der nicht überbaubaren Grundflächen festgelegt.

Diese sollen das Orts- und Landschaftsbild aufwerten, wie auch eine ortstypische Gestaltung gewährleisten.

Begründung - Bebauungsplan Nr. 1, Niegleve "Schlieffenberger See"
Gemeinde Wattmannshagen

Die Bauvorschrift zur Herstellung und Gestaltung der Stellflächen und Wege auf privaten Grundstücken in Bezug auf die Bodenversiegelung soll die negative Wirkung des Bebauungseingriffes auf die Natur minimieren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgelegt. eine Überschreitung durch Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zuwegungen gem. § 12 BauNVO wird nicht zugelassen. Durch die Art der vorgegebenen Baufelder bleibt eine offene Bebauung gem. des dörflichen Charakters gewährleistet. Hierdurch sind auch die Abstandsflächen zur Straße festgelegt.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 pro Gebäude beschränkt.

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb, neben und zwischen den überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Abstandsflächen zum öffentlichen Weg oder hinter der hinteren Bebauungsgrenze. Müllbehälter sind in die Nebenräume zu integrieren. Gleiches gilt für Behälter zur Lagerung von Gas und Öl, die so aufzustellen sind, daß keine landschaftliche Beeinträchtigung statt findet.

4.3 Verkehr

4.3.1 Äußere Erschließung / Durchgangsverkehr

Die Anbindungen an die Bundesstraßen 104 und 108 (Richtung Güstrow und Teterow) und an die Bundesautobahn 19 (Richtung Rostock und Berlin) erfolgt über den Durchgangsweg, der so genannten Dorfstraße.

Da die Erschließung über einen Stichweg mit Wendehammer erfolgt, findet kein Durchgangsverkehr statt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nach Güstrow und Teterow erfolgt über die ca. 150 m entfernte Dorfstraße.

4.3.2 Innere Erschließung

Die Anbindung des Bebauungsgebietes an die Dorfstraße erfolgt über die Zuwegung zum Dorfplatz und einen Stichweg in Richtung See. Beide Wege sind in ausreichend gutem Zustand und bedürfen keiner weiteren Maßnahmen.

Durch die Geringfügigkeit des Verkehrs innerhalb des Plangebietes (maximal 7 Häuser mit 14WE) und die Tatsache, das es sich um eine Sackgasse ausschließlich für den Anliegerverkehr handelt, sind keine besonderen verkehrsberuhigenden Maßnahmen vorgesehen. Der Weg ist als Wohnweg konzipiert, mit einem Wendehammer für bis zu 3-achsige Müllfahrzeuge.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Durch die Festlegung über die Lage der Garagen, Carports und Stellplätze wird der gesamte ruhenden Verkehr auf den Privatflächen abgewickelt. Im öffentlichen Bereich sind jedoch

weitere Stellplätze berücksichtigt, auch zum Zwecke der weiteren Verkehrsberuhigung, die jedoch nicht gesondert ausgewiesen werden.

4.4 Immissionsschutz

Außer der Dorfstraße sind keine Verkehrswege vorhanden, die eine Immissionsbelastung darstellen. Die Dorfstraße selber ist nur gering befahren und hat einen Abstand von ca. 100 m zum nächsten Haus des Plangebietes. Die auftretenden Fahrgeräusche werden zusätzlich durch ein großes, unter Denkmalschutz stehendes Stallgebäude abgeschirmt, wodurch keine besonderen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Eine Geruchsbeeinträchtigung ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die angrenzenden Äcker nicht für die Weidewirtschaft genutzt werden, und sich im direkten Umfeld kein Mastbetrieb befindet.

4.5 Grünordnung

4.5.1 naturräumliche Gegebenheiten

Landschaftsbild

Die gesamte Region ist geprägt durch sanfte Hügel mit wechselnden Wäldern (Nadel- und Mischwald), Wiesen und darin eingebetteten Seen und die Landschaft durchziehenden Bachläufen.

Direkt nördlich des Plangebietes liegt der „Schlieffenberger“ See mit einem teilweise üppigen Schilfgürtel und einem Uferböschungsbewuchs aus Laubgehölz mit Unterholzbewuchs.

Geologie, Boden, Relief

Die geologische und geomorphologische Prägung ist im Stadium der Wechsel – Eiszeit entstanden. Im gesamten Gebiet ist Geschiebemergel anzutreffen. Durch den Verlauf der Eiszeit ist deren Mächtigkeit stark schwankend und es sind auch unregelmäßig Lagerungen von Sanden vorhanden. (**Höhe über NN?**) Durch die geringfügige Größe des Plangebietes ist keine bedeutende Höhengschwankung vorhanden, das Gelände ist zum See hin schwach abfallend.

Wasserhaushalt

Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Norden zum See hin. Stauwasser tritt durch abflusslose Senken innerhalb der bindigen Bodenbereiche auf, die durch Sande überlagert sind. Das Auftreten der Stau und Sickerwasser unterliegt dem Auftreten von Niederschlägen und ist somit nicht permanent vorhanden.

Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des nördlichen Bereiches der zentralmecklenburgischen Klimaregion. Das Klima unterliegt dem Wechsel von kontinentalem und ozeanischem Einfluß.

- Jahresniederschlag i.M.	:	ca.540mm
- Lufttemperatur i.M.	:	7°C

4.5.2 Bestandserhebung

Flächennutzungen

Das Dorf ist geprägt durch Einzelhausbebauung und umgebender, großflächiger Garten-, Acker- und Grünlandnutzung. Die Äcker werden zum Teil noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der beplanten Ackerbrache sind aufgrund der intensiven Nutzung und Düngung keine Wildkräuter der Segetalflora anzutreffen. Der Bewuchs ist geprägt durch Ruderalpflanzen, dominierend hier die Gemeine Quecke (*Elytrigia répens*).

Ökologisch und gestalterischwertvolle Landschaftselemente innerhalb des Plangebietes

Das Gebiet bietet keine entsprechenden Landschaftselemente und ist geprägt durch ungepflegte Rasengrünflächen von zwei z.zt. ungenutzten alten Bestandsgebäuden mit deren unbefestigten Zufahrten und der nach Norden und Osten angrenzenden Ackerbrache.

4.5.3 Maßnahmen der Grünordnung

Durch den Bebauungsplan wird im naturschutzrechtlichen Sinne durch die veränderte Nutzung der Grundflächen ein Eingriff in die Natur vorgenommen, die eine Beeinträchtigung der Natur zur Folge hat.

Der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durch grünordnerische Festlegungen innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Da es sich um einen verhältnismäßig geringfügigen Eingriff handelt kann dieser in oben genannter Form kompensiert werden.

Die an der Stelle des Planungsgebietes vorhandene Bestandsbebauung und die Grenze des örtlichen Satzungsbereiches unterschreitet den notwendigen Abstand zur Ufergrenze. Der Abstand beträgt ca. 65m. Die Neuplanung berücksichtigt auch dahingehend die naturschutzrechtlichen Belange und bleibt mit der Bebauungsgrenze weiter von der Uferzone entfernt.

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Festsetzung dient unter anderem dem Ausgleich des Natureingriffes der Bebauungsplanung. Innerhalb des Plangebietes sind keine schützenswerten Baum-, oder Strauch- und Heckenbestände vorhanden. Durch das Pflanzgebot auf einem 5m breiten Bereich soll an der östlichen B-Plan Grenze eine Rückzugszone für Vögel, Kleinsäugetiere, Reptilien und Insekten geschaffen werden und die pflanzliche Artenvielfalt erhalten und fördern. Gleiches gilt für Teile der B-Plangrenzen nach Süden und Westen. Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden gemäß Nachweis der ökologischen Bilanz nicht notwendig.

Minderung der Eingriffsfolgen für Boden und Wasserhaushalt

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt sind Maßnahmen zur Minderung des Regenwasserabflusses und damit auch zur Förderung der Grundwasserneubildung festgesetzt. Das vom öffentlichen Wegbereich anfallende Niederschlagswasser wird über eine Mulden-Rigole versickert, für extreme Wetterlagen wird ein Notüberlauf mit Einleitung zum See hergestellt. Dachflächenwasser der Wohn- und Nebengebäude ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Auffahrten und Wege sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Minderung der Eingriffsfolgen für das Klima

Durch die Geringfügigkeit des Bebauungsplangebietes (Maximal 6 Einzelhäuser) sind keine negativen kleinklimatischen folgen zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen und die Anlage der Privatgärten wird dahingehend sogar einen positiven Wirkung haben. Die gewünschte Begrünung der Flachdachbereiche wird die Gefahr einer negativen Auswirkung der Neubebauung weiter minimieren.

Pflanzgebote

Außere Eingrünung auf Privatflächen:

Das Pflanzgebot zur freien Landschaft dient der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Eine Bepflanzung laut Artenliste hat wie folgt zu erfolgen: die Hecken sind dreireihig zu pflanzen mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzenabstand von 1,0 – 1,5 m. Als Pflanzqualität ist zwei mal verpflanztes Material zu verwenden.

Private Grünbereiche und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum:

Dieses Pflanzgebot soll eine Einseitigkeit in der gärtnerischen Gestaltung verhindern und ein einheitliches Erscheinungsbild bei der Anlage von Einfriedungen zum öffentlichen Raum bewirken.

Verkehrsgrünflächen:

Diese Vorgabe ist als Ausgleich für die Versiegelungsflächen vorgesehen und besteht aus heimischen Baumarten, die den Standortbedingungen entsprechen und Verkehrsbelastungen ertragen. Des weiteren fördern diese Anpflanzungen die urbane Identifizierbarkeit, Identität des Bebauungsbereiches und das subjektive Wohlbefinden der Anwohner. Bäume sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm. Eine Vegetationsfläche von wenigstens 10qm ist pro Exemplar zur Verfügung zu stellen und die Pflanzen sind vor Anfahrschäden zu schützen.

4.5.4 Artenlisten für Pflanzgebote

Artenliste 1: Einfriedungen

Feldahorn	-	Acer campestre
Felsenbirne	-	Amelanchier laevis
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Ein- und Zweigriffiger Weißdorn	-	Crataegus monogyna und laevigata
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stechpalme	-	Ilex aquifolium

Artenliste 2: Bodendecker Planstraße

Johanniskraut	-	Hypericum calycinum
Heckenkirsche	-	Lonicera nitida
Fingerstrauch	-	Potentilla fruticosa
Korallenbeere	-	Symphoricarpos chenaultii

Artenliste 3: Vorgärten

Feldahorn	-	Acer campestre
Echter Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Zierapfel in Sorten	-	Malus spp.

Artenliste 4: Heckenpflanzungen

Kornel-Kirsche	-	Cornus mas
Weißer Hartriegel	-	Cornus alba
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	-	Prunus spinosa
Faulbaum / Pulverholz	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Essigrose	-	Rosa gallica
Rotblühende Rose	-	Rosa glauca
Bibernell – Rose	-	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Flieder	-	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Artenliste 5: öffentliche Grünflächen
 (zusätzlich zu Artenliste 4)

Sträucher:

Gewöhnliche Felsenbirne	-	Amelanchier vulgaris
Gemeine Berberitze	-	Berberis vulgaris
Sommerflieder	-	Buddleia davidii
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Forsythie	-	Forsythia intermedia
Zaubernuß	-	Hamamelis
Goldregen (giftig !!)	-	Laburnum anagyroides
Weigelia	-	Weigelia

Bäume:

Sand- Birke	-	Betula pendule
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Mehlbeere	-	Sorbus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Tilia in Arten und sorten	-	Tilia spp.
Strauchhortensie	-	Hydrangea arborescens
Purpurweide	-	Salix purpurea
Flieder	-	Syringa vulgaris
Schwarze Johannesbeere	-	Ribes nigrum

Begründung - Bebauungsplan Nr. 1, Niegleve "Schlieffenberger See"
 Gemeinde Wattmannshagen

Rote Johannesbeere	-	Ribes rubrum
Stachelbeere	-	Ribes uva-crispa
Hundsrose	-	Rosa canina
Kartoffelrose	-	Rosa rugosa
Schottische Zaunrose	-	Rosa rubiginosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

4.5.5 ökologische Bilanzierung

Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 01.05.1993, wurde der § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes geändert, womit die Eingriffsregelung im Bauleitverfahren abschließend zu regeln ist. Durch die Wohnbaumaßnahme liegt solcher Eingriff vor. Zur Feststellung des Eingriffsumfanges ist eine ökologische Bilanzierung vorzunehmen, um Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzulegen.

Zur Anwendung kommt das Hessische Bewertungsverfahren. Mit dem Hessischen Verfahren werden insbesondere die Biotop- und Nutzungstypen durch ein Punktesystem bewertet.

Bewertung des Bestandes:

Bei den vorgefundenen Flächen handelt es sich um eine Bestandsbebauung mit drei Gebäuden und deren Außenanlagen und Zufahrten, die zu Teil befestigt sind. Die restliche Planungsfläche besteht ausschließlich aus bislang intensiv genutzter Ackerfläche mit lehmigem Boden.

Flächenbilanz des Bestandes

Typ – Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in qm	Wertpunkte je qm	Biotop - Wert
11.131	Feuchter Lehacker	780 qm	13	10.140
09.110	Ackerbrache	3.989 qm	18*	71.802
10.710	Überbaute Flächen	306 qm	3	918
10.540	Befestigte, begrünte Hoffläche	320 qm	7	2.240
10.510	Versiegelte Flächen Betonfläche	84 qm	3	252
11.211	Nutzgarten, Grabeland	735 qm	14	10.290
	Landschaftsausgangswert	6.214 qm		<u>95.642</u>

Flächenbilanz gemäß Planung einschl. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Typ Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in qm	Wertpunkte in qm	Biotop - Wert
10.710	Bruttobaufläche	5.521 qm		
	Netto Baufläche (Bestand-Abriss)	1.416 qm	3	4.248
11.223	Privates Grün mit Gestaltungsvorschrift	3.306 qm	14	46.284
02.400	Privates Pflanzgebot	799 qm	27	21.573
10.510	Versiegelte öffentliche Verkehrsflächen	454 qm	3	1.362
	Öffentliche Grünfläche gesamt	239 qm		
04.310	Pflanzung heimische, standortger. Bäume	72 qm	31	2.232
05.242	Naturnahe Gräben	167 qm	20*	3.340
	Landschaftswert nach Planung			<u>79.039</u>

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden interpoliert, da keine eindeutige Zuordnung stattfinden konnte. Zu erläutern sind:

Ackerbrache: Die Werthöhe wurde angeglichen, da nach mechanischer Bodenbearbeitung lediglich Arten wie Quecken einen dominanten Bestand bilden.

Entwässerungsmulden: Für die im Straßenraum befindliche Gräben wurde ein Mittelwert zwischen naturnahen Gräben und Straßenbegleitgrün genommen, da sie von geringerer ökologischer Wertigkeit sind wie naturnahe Gräben, aber weitaus Wertvoller als Straßenbegleitgrün.

Auswertung der Flächenbilanz

Der Landschaftsausgangswert beträgt 95.642 Punkte. Dem gegenüber wurde ein Landschaftsausgangswert nach Realisierung der Planung von 79.039 Punkten erreicht. Es kann somit mittels der vorliegenden Planung annähernd eine volle Kompensation der durch den Eingriff vorgenommenen Veränderungen erreicht werden, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsbereiches werden somit nicht notwendig.

4.5.6 Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf den Bauflächen werden diese Maßnahmen im Rahmen des Eingriffes durch den Bauherrn verlangt.
 Im Bereich der öffentlichen Wege und Grünflächen sind diese Maßnahmen mit abschließender Fertigstellung der öffentlichen Erschließung durchzuführen.
 Da keine bedrohten Pflanzen und Tierarten durch den Eingriff gefährdet werden sind vorgezogene Maßnahmen nicht notwendig.

5.0 Versorgung

Durch die platzsparende Bemessung des Straßenraumes ist ein Einbau aller Versorgungsleitungen unterhalb der zu pflasternden Wegfläche notwendig.

5.1 Strom

Für die Elektroenergieerschließung wird eine Überlandleitung als Erdkabel innerhalb der zu bauenden Straße um verlegt und entsprechend Anschlüsse für die geplanten Häuser vorgesehen. Die Errichtung einer neuen Station ist nicht erforderlich.

5.2 Heizenergieversorgung

Einbau, Einrichtung und Vorhaltung von Gas oder Öltanks obliegt den Einzelbauherren im Rahmen der Baumaßnahme. Diese sind entsprechend der Gestaltungs- und Pflanzgebote einzufrieden, bzw. innerhalb der Gebäude oder unterirdisch einzubauen. Die Versorgung über eine Ferngasleitung ist nicht geplant.

5.2 Wasser

Für die Wasserversorgung ist eine ausreichend dimensionierte Leitung in der Dorflage Niegleve vorhanden.

5.3. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeleitungen ist geplant.

6.0 Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation, eine Entsorgung über Mehrkammerklärgruben ist nicht zulässig .

6.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser des Wendehammers und des öffentlichen Erschließungsweges wird in Mulden Rigolen zur Versickerung gesammelt. Bei Extremwetterlagen zu viel anfallendes Regenwasser wird über einen Überlauf dem nahe gelegenen See zugeführt, wie es zur Zeit auch auf natürlichem Wege mit dem Oberflächenwasser passiert.

Das anfallende Regenwasser der Grundstücke wird auf diesen gesammelt und über eine Verrieselung dem Grundwasser zugeführt.

7.0 Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung einschließlich frei machen und aller öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich nach einer vorläufigen Kostenschätzung auf 300 TDM.

8.0 Nachrichtliche Übernahme

Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Falls während der Arbeiten Funde oder Auffälligkeiten entdeckt werden sind diese gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zur behördlichen Freigabe unverändert zu belassen. Diese Verpflichtung, für die der Bauleiter der ausführenden Firma verantwortlich ist, erlischt 5 WT nach deren Zustellung, soweit keine schriftliche Reaktion der Denkmalschutzbehörde erfolgt ist.

Bodenkontaminationen, die während der Bauarbeiten gefunden werden, sind nach dem § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. 1 S.2705) durch den Grundstückseigentümer zu entsorgen. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach §42 Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung Wattmannshagen am: 26.07.2007

Ausgefertigt am: 30.07.2007


Der Bürgermeister
(Unterschrift)

