

ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

Wohngebiet „Oberhagen“
1. Änderung

südlich der Hauptstraße,
östlich der Straße Drift in Elmenhorst

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschuß: 13. 10. 1999

in Kraft seit: 12.02.2000



Grimnitz
Bürgermeisterin

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung und Flächenbilanz
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Grünordnung
7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnende Maßnahmen

**Planverfasser
Bauleitplanung:**



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax.: 2420811

**Straßen- und
Erschließungsplanung:**

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Klaus Vollmann
Goerdelerstraße 25, 18069 Rostock
Tel.: 0381/8002370, Fax: 0381/8002371

1. Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeindevertretung hatte am 14. 10. 1993 beschlossen, für das Gebiet „Oberhagen“, östlich der Straße Drift, südlich der Hauptstraße in Elmenhorst den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Der Bebauungsplan hatte ein Plangebiet von 5,8 ha, davon waren 3 ha = 52 % der Fläche bebaut bzw. befestigt.

Städtebauliche Mißstände charakterisierten den Zustand im Jahre 1993. Lediglich 10 Wohnungen wurden noch bewohnt. Der Bebauungsplan (siehe Seite 4) wurde zügig erarbeitet, am 20. 12. 1994 genehmigt und ist seit 06. 12. 1995 in Kraft.

Der Bebauungsplan hatte

55,6 % private Mischgebietsflächen	(3,22 ha)
2,1 % private Wohnbaufläche	(0,12 ha)
11,9 % öffentliche Straßenflächen	(0,68 ha)
30,4 % öffentliche Grünflächen	(1,76 ha)

Die private Wohnbaufläche wurde mit einem Eigenheim bebaut. Die private Mischgebietsfläche ist fast vollständig mit Wohnbauten bebaut (84 neue WE) oder es sind entsprechende Bauanträge gestellt. Zusammen mit den 10 bestehenden WE sind insgesamt 107 WE im Geltungsbereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.

Landesvorschriften, die eine verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben regeln, bestehen nicht. Daher hat die untere Bauaufsichtsbehörde jedem Bauantrag auf Wohnnutzung im Mischgebiet einzeln die Genehmigung erteilt.

Die Gemeinde hat das Planungsziel für diese Fläche und weitere Flächen entlang der Hauptstraße in Elmenhorst geändert.

Der Flächennutzungsplan zeigt in der noch rechtskräftigen Fassung gemischte Bauflächen (M) und in der Flächennutzungsplan-Neufassung Wohnbauflächen (W).

In der Charakterisierung der Baufläche wird der Streifen entlang der Landesstraße Nr. 12 als durch Lärm vorbelastetes Gebiet bezeichnet.

Die Planungsziele für die 1. Änderung lauten:

1. Festsetzung der Baufelder als allgemeine Wohngebiete (WA), anstelle von Mischgebieten,
2. Einbeziehung der Flurstücke 34/1 und 34/3 der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst, damit die Anliegergrundstücke besser erschlossen werden können (Baufelder 8, 12, 13, 14),
3. Geradliniger Verlauf der noch nicht realisierten Planstraße F zum Waldweg,
4. baurechtliche Einfügung des größtenteils realisierten öffentlichen Straßennetzes im ehemaligen Baufeld 1, wonach 14 eigene Baufelder entstehen,
5. Reduzierung der Breite des öffentlichen Bereiches an der Straße Drift von 11,0 auf 8,5 m,
6. Rückbau einer 20 kV-Freileitung und des Trafos, Nutzung der ehemaligen Freihaltefläche als Baufläche,
7. Abstimmung der Geltungsbereichsgrenze zum südlich anschließenden Wohngebiet „Gauswisch“, Grenzziehung auf der Grundlage der aktuellen Vermessungsgrundlage,
8. Einordnung einer Haltestelle des ÖPNV an der Hauptstraße.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. 05. 1998 (GVO Bl. S. 468).

Das Planverfahren der 1. Änderung wurde durch den Änderungsbeschluß vom 25. 09. 1996 eingeleitet.

Die Änderungsziele wurden mit Beschluß vom 12. 03. 1997 ergänzt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Einwohnerversammlung am 16. 04. 1997. Die frühzeitige Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange ist im März / April 1997 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe und der Begründungen nach § 3 (2) BauGB fand vom 25. 06. 1998 bis zum 29. 07. 1998 und vom 17. 06. 1999 bis zum 17. 07. 1999 statt.

Die Gemeindevertretung hat am 12. 03. 1997 die 1. Änderung des seit 03. 06. 1993 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Eine der Änderungsabsichten am Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von ehemaligen Mischgebieten (MI), als allgemeine Wohngebiete (WA).

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 10 wird erst mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 aufgehoben, so daß während des Änderungsverfahrens weiterhin solche Baumaßnahmen zulässig sind, die den Festsetzungen des ungeänderten Bebauungsplanes entsprechen.

Die Begründung zur ursprünglichen Satzung bleibt bestehen und wird nicht wie die Satzung geändert. Daher ist die Begründung zur 1. Änderung nicht in allen Abschnitten gleich, z.B. ist die Grünordnung in der Begründung zur 1. Änderung enthalten.

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 26/1, 26/2 (Straßenfläche Drift), 27/1-15, 28/10, 28/13, 31/1-15, 33/2-17, 43 (Straßenfläche „Hauptstraße“) und Teile der Flurstücke 25/4, 28, 29, 31, 34/3, 34/4 der Flur 4 Gemarkung Elmenhorst.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Landesstraße Nr. 12, Mischgebiet

im Osten: Wohngebiet, Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbebauung

im Süden: Wohngebiet „Gauswisch“, Grünflächen

im Westen: Straße Drift, Wohngebiet

Das Gelände ist leicht bewegt. Es fällt von 20 m im Nordwesten auf 16 m im Südosten des Geltungsbereiches ab. Das Gelände ist größtenteils bebaut oder wurde gärtnerisch genutzt. In südlicher Richtung schließt sich eine Kleingartenanlage mit Bestandsschutz an.

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Ehemalige Stallanlagen wurden beseitigt, nachdem sie zuvor lange ungenutzt leer standen. Unbekannte Bodenbelastungen können angetroffen werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in der Grundmoränenlandschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Am geologischen Aufbau des Untergrundes ist Geschiebemergel beteiligt, der von 1 bis 2 m mächtigem Sand bedeckt ist.

Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden. Der hangende Verwitterungsbereich des Geschiebemergels neigt zu Staunässebildung.

Das ungespannte Grundwasser fließt in einem Gebiet mit wechselndem Aufbau der Versickerungszone (Anteil der bindigen Bildungen: 20 - 80 %). Es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten. Oberflächlich entwässert der Planungsraum über örtliche Vorfluter östlich der Drift in die Warnow. Das Geltungsgebiet liegt in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

Aus archäologischer Sicht sind auf den verbleibenden Baugrundstücken Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvgl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Wohnhaus Hauptstraße 85 in Elmenhorst als Denkmal der Denkmalliste des Landkreises Bad Doberan vom 29. 01. 1996. Nach § 7, Abs. 1b, des Denkmalschutzgesetzes M-V bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wer

„in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigt wird“.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Geländezuschnitt mit seinen Randbedingungen und das konzipierte Straßennetz ergeben 17 Baufelder für allgemeine Wohngebiete.

Die Baufelder sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil weitere Differenzierungen etwa in reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete nicht erforderlich sind.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten sind hier nicht zulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,

weil solche Nutzungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet vorhanden oder ausbaufähig sind und hier kein nachweisbarer Bedarf besteht.

Im Baufeld 9 ist eine Pension beantragt, genehmigt und errichtet worden. Beherbergungsbetriebe sind daher nur im Baufeld 9 ausnahmsweise zulässig.

Für alle allgemeinen Wohngebiete ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung ist eine Mindestgröße bei Einzelhäusern von 600 m² festgesetzt.

Zwischen Hauptstraße und Doppelteich hat es zweigeschossige Gebäude gegeben, daher ist nur hier (Baufelder 2 und 4) eine Neubebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß auch das Dachgeschoß sein kann.

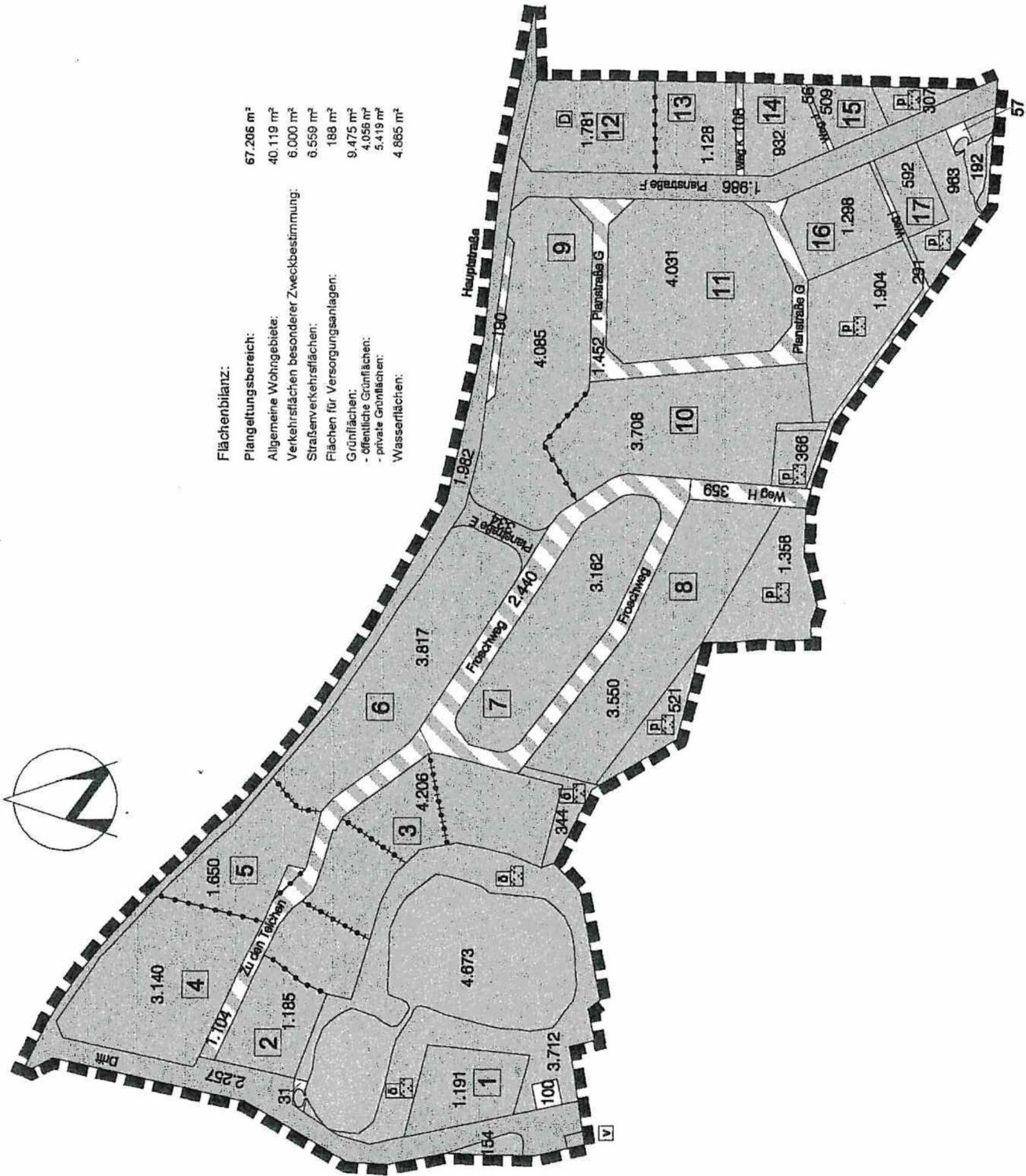
Im nördlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich eingeschossige Gebäude mit Steildächern, eingebettet in Großgrün, daher sind in den Baufeldern zur Einfügung in das Ortsbild nur eingeschossige Gebäude mit Sattel- und Krüppelwalmdach festgesetzt.

Die offene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Hausformen unterstützt das Einfügungsgebot.

Aus städtebaulichen Gründen sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reiheneinheit nur zwei Wohnungen zulässig. Das gestattet also die vielfach gewünschte Einliegerwohnung.

Flächenbilanz

	ca. m ²	%
<u>Wohnbauflächen (WA)</u>		
Baufeld 1	1.345	
2	1.185	
3	4.206	
4	3.423	
5	1.650	
6	3.817	
7	3.162	
8	3.243	
9	4.085	
10	3.708	
11	4.031	
12	1.781	
13	1.128	
14	932	
15	509	
16	1.298	
17	592	
Summe WA	40.119	59,7
<u>Versorgungsflächen (V)</u>	188	0,3
<u>Straßen und Wege</u>		
Hauptstraße	1.982	
Drift	2.257	
„Zu den Teichen“	1.104	
„Froschweg“	2.440	
Planstraße E	334	
Planstraße F	1.986	
Planstraße G	1.452	
Weg H	359	
Weg I	291	
Weg J	56	
Weg K	108	
Bushaltestelle	190	
Summe Straßen und Wege	12.559	18,7
öffentliche Grünflächen	4.056	
private Grünflächen	5.419	
Grünflächen gesamt	9.475	14,0
Wasserflächen	4.865	7,3
Plangeltungsbereich	67.206	100,0



5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Die bisherigen Neubaugebiete für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet wurden kritisch analysiert und daraus Schlußfolgerungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gezogen.

Die Gemeinde ist sich bewußt, daß Festsetzungen zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung nur auf klaren Rechtsgrundlagen erfolgen können.

Städtebauliche Ordnung wird erreicht durch:

- die Festlegung von Baugrenzen und Firstrichtungen (Regelabstand 5 m auf der Erschließungsseite),
- die Festsetzung der offenen Bauweise, der Einzelhäuser als Hausform mit Satteldächern und Krüppelwalmdächern,
- die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Festsetzung, daß die vorhandene Geländehöhe nur +/- 0,5 m verändert werden darf,
- die grünordnerischen Festsetzungen mit detaillierten Vorgaben je Grünfläche,
- die Festsetzungen zu den Dachaufbauten, die sich an ortsüblichen Gestaltungsgrundsätzen orientieren (Gaubenbreite),
- die Bildung der öffentlichen Verkehrsräume mit der Gewährung der freien Sicht im Sichtdreieck auf öffentlichen Flächen.

6. Grünordnung:

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich notwendigerweise auch Änderungen im Bereich der Grünordnung. Unter Beachtung der vom Umweltamt erstellten Auflagen tragen die grünordnerischen Festsetzungen auch weiterhin zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Schaffung ökologischer Siedlungsstrukturen und zum Ausgleich des Eingriffes bei. Sämtliche Maßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen oder werden durch die Ausgleichssatzung geregelt.

Grünordnerische Ziele

- Die vorhandenen Landschaftselemente innerhalb des Gebietes werden erhalten und in die Planung integriert. Hierzu zählen die innerhalb des Gebietes stehenden Baumgruppen, die Einzelbäume, die Teiche und ein Soll.
- Geplante Fußwege, Park- und Stellplätze werden aus durchsickerungsfähigem Material hergestellt.
- Als Grünfläche ausgewiesene Flächen sind naturnah zu gestalten.
- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen.
- Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Vorkehrungen auf dem Grundstück versickert.

Diese Ziele sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das B-Plan-Gebiet ist fast vollständig bebaut. Das geplante Straßennetz ist größtenteils bereits realisiert. Auszugleichen sind in erster Linie Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Boden:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die Flächen notwendig, die neu überbaut werden bzw. dessen Ausgleich im genehmigten B-Plan noch nicht geregelt worden ist.

Der durch zusätzliche Versiegelung, sowohl aufgrund von Gebäuden, als auch durch Straßenneubauten verursachte Eingriff ist aufgrund der relativ hohen Wertigkeit des von altem Siedlungsgrün beherrschten Dorfteils nicht im Plangeltungsbereich auszugleichen.

Notwendige Ausgleichsflächen oder -maßnahmen werden innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung gestellt bzw. durchgeführt. Die entsprechende Zuordnung erfolgt durch die gemeindliche Ausgleichssatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz. Um eine genaue Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, ist es notwendig, für jedes Grundstück und jede Straßenverkehrsfläche den Anteil der versiegelten Flächen in Bestand und Planung festzustellen. Für die zusätzlich versiegelten Flächen ist, sofern noch keine Zahlung erfolgte, ein entsprechender Betrag an die Gemeinde zu entrichten.

Eine Sammelzuordnung der durch den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft entstehenden Kosten ist nicht möglich, da der Bestand auf den einzelnen Flurstücken und die Intensität der Eingriffe unterschiedlich sind.

Durch die Ausgleichssatzung werden nur die Eingriffe auf den Privatgrundstücken erfaßt. Die Eingriffe durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Realisierung von Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet auszugleichen. Hierbei ist die Satzung über die Ausgleichszahlungen sinngemäß anzuwenden.

Die Maßnahmen werden innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt.

Wasser:

Zur Minimierung des Eingriffs wird im Text des Bebauungsplanes festgesetzt:

1. Private Parkflächen und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
2. Private Stellplätze und Zufahrten sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen.
3. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen auf den Grundstücken zu versickern.

Landschaftsbild:

Das derzeitige Landschaftsbild ist durch den gut eingegrünten Dorfrandcharakter geprägt. Dieser Aspekt bleibt mit der Schaffung einer privaten Grünfläche im gesamten südlichen Plangeltungsbereich erhalten. Die innerhalb der Gärten stehenden Einzelbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Der Dorfcharakter wird durch weitere Pflanzungen (Allee, Einzelbäume) noch verstärkt werden.

Kinderspielplatz:

Ein Spielplatz für Kleinkinder ist auf öffentlicher Grünfläche zwischen der Straße Drift und dem Teich ausgewiesen. Er ist kleinkindergerecht und mit einer Sitzbank auszustatten und einzuzäunen.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Vorhanden waren im Norden die Hauptstraße (Landesstraße Nr. 12), im Westen die Straße Drift und neu gebaut sind die Straßen „An den Teichen“ und der Großteil des ringförmigen „Froschwegs“, sowie der Weg H.

Der öffentliche Bereich der Hauptstraße muß um ca. 2 m verbreitert werden, um den Fußweg in erforderlicher Breite anzulegen und die Erschließungsleitungen günstig im öffentlichen Raum zu verlegen. Daher befindet sich der neu anzulegende Fußweg auf der Südseite der Hauptstraße im Plangeltungsbereich. Außerdem wird Verkehrsfläche für die Bushaltestelle benötigt.

Die provisorische ÖPNV-Haltestelle an der Hauptstraße mit der Bezeichnung „Elmenhorst-Konsum“ kann vorschriftsgemäß gebaut werden.

Die Planstraße F wird neben ihrer Anliegererschließungsfunktion eine Verbindung von der Milchviehanlage im Norden zum Waldweg im Süden herstellen.

Die Baufelder 2 bis 10 werden durch ein Straßennetz erschlossen, das über die Planstraße F (Froschweg) an die Hauptstraße und mit der Straße „Zu den Teichen“ an die Straße Drift an das vorhandene Straßennetz angebunden ist.

Es bestand seitens des Straßenverkehrsamtes größte Bedenken bezüglich der unterschiedlichen Querschnittsgestaltung der Planstraßen A, B und C.

Der Gemeinde wurde mit Nachdruck nahegelegt, auch die z.T. schon realisierten Straßenabschnitte in diesem Bereich baulich nachzubessern.

Es ist festgesetzt, die für den Kraftfahrzeugverkehr zugelassenen Verkehrsflächen einheitlich auf 4,75 m zu bringen.

Diese Breite ermöglicht den Begegnungsfall LKW/PKW bei einer Geschwindigkeit bis 40 km/h.

Es ist ein durchgehender Gehweg von der Einmündung der Planstraße A in die Straße Drift bis zur Einmündung der Planstraße in die Planstraße E zu legen.

Hiermit ist eine durchgehende straßenbegleitende fußläufige Verbindung zu den geplanten Fußwegen an der Drift und der Planstraße F gegeben.

Die verfügbare Breite des öffentlichen Verkehrsraumes gestattet die Realisierung bzw. die nachträgliche Umgestaltung der Straße „Zu den Teichen“.

Der Querschnitt der Straße „Zu den Teichen“ als Ausfahrtstraße aus dem Wohngebiet ermöglicht die Anlage eines Gehweges von 1,25 m Breite. Sicherheitsabstände zu den angrenzenden Privatgrundstücken sind nicht vorgesehen.

Aus diesem Grunde ist in der Festsetzung zu Nr. 21 gefordert, daß die straßenseitige Einfriedung von Grundstücken mit Hecken oder Sträuchern nur mit einem Pflanzabstand von mindestens 0,75 m zur Verkehrsfläche erfolgen darf.

Die in den Verkehrsraum hineinragenden Pflanzenteile sind laufend zu entfernen.

Gehwege können auch überfahrbar gestaltet werden. Sie sind in diesem Fall aber baulich / farblich von der für den Kraftfahrzeugverkehr vorrangig zu nutzenden Fläche zu trennen.

Die Anlegung von überfahrbar gestalteten Gehwegen empfiehlt sich bei einer Straßenbreite von 4,75 m nur bei zu erwartenden Begegnungsfällen LKW / LKW.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß überfahrbar gestaltete Gehwege zugeparkt werden. Für eine Verkehrsberuhigung wird durch das Straßenverkehrsamt für das geplante Wohngebiet die Tempo 30-Zone bzw. Einbahnstraßen empfohlen.

Hierbei sind u.a. die Hinweise der EAE 85/95 - „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ für die Gestaltung des Straßenraumes zu beachten, besonders in Hinblick auf die Geschwindigkeitsdämpfung.

Das Straßenprojekt ist dem Straßenverkehrsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Verkehrsbeschilderung ist durch den Straßenbaulastträger ein Antrag mit beigefügtem Beschilderungsplan (3-fach) beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Bad Doberan zu stellen.

Im Falle der Beantragung durch einen beauftragten Dritten ist die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme durch den künftigen Baulastträger vorzulegen.

Die Straßenbreiten sind so gewählt, daß ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich ist. Die erforderlichen Parkstände können im Wechsel mit Baumpflanzungen auf einem Park-/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden. Bei den Sichtdreiecken an der Hauptstraße wurde die Annäherungssicht entsprechend der Straßenkategorien beachtet.

Auch bei den Grundstücksausfahrten sind die Sichtfelder einzuhalten.

Die öffentliche Zuwegung zu den Grundstücken verlangt, daß im Notfall dem Rettungswagen sowie der Feuerwehr eine schnelle Anfahrt zu jedem einzelnen Grundstück gewährleistet sein muß.

Das Erreichen rückwärtig liegender Grundstücke kann aus Sicht des Brandschutzes in einem Abstand bis zu 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche über Zugänge, wie unter dem Abschnitt Brandschutz aufgeführt, gewährleistet werden. Sind die rückwärtig liegenden Grundstücke weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, muß die Feuerwehrezufahrt laut DIN 14090 gewährleistet sein. Das bedeutet z.B., daß dann auf dem Baugrundstück befestigte Flächen anzulegen sind, die für eine Achslast von 10 t ausgelegt sein und in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen stehen müssen. Die befestigten Flächen müssen 3 m breit und der Bordstein darf nicht höher als 8 cm sein.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist im Planungsgebiet sicherzustellen, d.h., es ist die verkehrstechnische Erreichbarkeit aller Grundstücke durch Müllfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren zu gewährleisten.

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie Feuerwehr und Rettungsdienst, sind bei der Planung der örtlichen Straßen unbedingt zu beachten.

Sämtliche Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind entsprechend DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen.

Die Fußwege I, J und K sind Funktionswege an den Reihenhäusern (sogenannte Mistwege). Der Fußweg I ist zugleich Verbindungsweg zwischen öffentlichen Straßenräumen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Die Netze und Anlagen sind bis auf den Ostteil (Planstraßen F und G) realisiert oder kurz vor der Fertigstellung.

8.1. Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Warnow Wasser- und Abwasserverband (WWAV) mit dem Betreiber der Wasserversorgungsanlagen, der EURAWASSER GmbH, abzustimmen.

Das Gebiet ist neu erschlossen, alle Wasserleitungen liegen in öffentlichen Bereichen.

8.2. Löschwasser/Brandschutz:

Löschwasser kann den vorhandenen Hydranten entnommen werden. Hydranten befinden sich an der Hauptstraße, Knotenbereiche Planstraße E (Froschweg) und Straße Drift. Im benachbarten Wohngebiet „Gauswisch“ werden weitere Hydranten installiert.

Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Versorgung mit Löschwasser über Hydranten hat gemäß Hydrantenrichtlinien (Abstände) in Form einer Ringleitung sichergestellt zu werden.

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdienst) sind bei der Planung des Straßennetzes unbedingt zu beachten, insbesondere bei der Planung von verkehrsberuhigten Straßen, die ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigen dürfen.

Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen).

8.3. Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser ist über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Rostock abzuleiten. Die technischen Anschlußbedingungen und -möglichkeiten sind über den „Warnow Wasser- und Abwasserverband“ mit der EURAWASSER GmbH abzustimmen.

In der Hauptstraße wurde die Schmutzwasserleitung als Freigefälleleitung DN 200 mm Stg neu verlegt. Sie führt das Schmutzwasser zur Kläranlage Rostock-Bramow. Der Geltungsbereich hat zwei Schmutzwasserentsorgungsgebiete (West- und Ostteil). Die Wohnanlage "Am Teich" mit ca. 60 WE (Ostteil) entsorgt über die Straße Drift zur Hauptstraße. Der Westteil, ca. 50 WE, entsorgt über den Weg H zum Steinbecker Weg und von da weiter über die Hauptstraße zur Kläranlage Rostock.

8.4. Regenwasserableitung:

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf den Grundstücken versickert werden. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist im Einvernehmen mit dem WWAV eine zentrale Regenentwässerung vorzusehen. Für diese Grundstücksentwässerung und der Entwässerung der öffentlichen Bereiche ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und der Unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Für die Einleitung von gefaßtem Niederschlagswasser in die Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 LWaG zu beantragen. Diese Gewässerbenutzung setzt die Zustimmung des Eigentümers des Gewässers voraus. Hier ist u.a. die Zustimmung des Eigentümers der Doppelteiche und der Rohrleitung DN 500/600 vorzulegen.

Die Regenwasserableitung ist im West- und Ostteil unterschiedlich. Im Westteil (Drift bis Weg H) werden die Dachwässer und das Straßenwasser zur Doppelteichanlage abgeleitet und von dort in die DN 500/600 mm Vorflutleitung abgegeben. Diese Leitung befindet sich südlich der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze (Wohngebiet „Gauswisch“, Kleingartenanlage „Seeblick“) und führt das Niederschlagswasser und Drainagewasser in östliche Richtung ab.

Im Ostteil wird nur das Straßenwasser zu einem Regenrückhalteteich geführt und von da in die Sammelleitung eingeleitet. Auf den privaten Grundstücken versickert und/oder verdunstet das Niederschlagswasser.

Gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LWaG ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 7 Metern ab Böschungsoberkante eines Gewässers verboten.

Wasserwirtschaftliche Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, hier STAUN Rostock. Diese Genehmigung ist gesondert bei dieser Behörde zu beantragen.

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die eine Dränierung erwarten läßt. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauherren umzuverlegen bzw. anzubinden. Die Eigentümer des jeweiligen Entwässerungssystems sind davon in Kenntnis zu setzen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan.

8.5. Elektroenergieversorgung:

Im Plangeltungsbereich sind 3 Trafos vorhanden:

- Trafo „Stuhr“ an der Planstraße G
- Trafo „Driftweg“ und der
- Trafo „Froschweg“ (Weg H) (1996/1997 neugebaut)

Die 20-kV-Freileitungen wurden entfernt und durch Kabel ersetzt, die in öffentlichen Bereichen verlegt wurden.

8.6. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist im Westteil realisiert (private Lösung an Wohnhäusern und wird im Ostteil als öffentliche Straßenbeleuchtung in Form von freistehenden Aufsatzleuchten realisiert (Typ wie im Schulweg).

8.7. Heizung:

Zu Heizzwecken steht Erdgas vom Versorgungsbetrieb Hansegas GmbH zur Verfügung. In der Hauptstraße liegt die Hauptleitung DN 150 mm P, an die im Bereich der Straßenknoten Planstraße E und Drift angeschlossen werden kann. Gasleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Bereich (Gehweg) zu verlegen. Baumpflanzungen im Bereich von Gasleitungen sind nur unter Beachtung der DVGW-Vorschrift GW 125 gestattet.

8.8. Fernsprechanlagen:

Das Gebiet wurde neu erschlossen.

8.9. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Sollte verunreinigter Boden angetroffen werden, ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen. Es besteht Anzeigepflicht gemäß § 11 des Abfallgesetzes.

Anfallende Abfälle sind gemäß dem Abfallgesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. August 1992 sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Bad Doberan (Beschluß des Kreistages Nr. 171-12/95 vom 29. 11. 1995), zuletzt geändert durch Beschluß des Kreistages Nr. 252-17/96 vom 27. 11. 1996, zu entsorgen.

Bauschutt und Baustellenmischabfälle sind getrennt zu entsorgen. Unbelasteter, recycelfähiger Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen.

Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Der Anschluß der Wohngrundstücke an die durch den Kreis betriebene öffentliche Abfallentsorgung ist durch schriftliche Anmeldung bei der Kreisverwaltung Bad Doberan, Umweltamt, Untere Abfallbehörde, August-Bebel-Straße 3, 18202 Bad Doberan abzusichern. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluß durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma ab.

Die Abfuhr von Hausmüll erfolgt als Straßenrandentsorgung. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, daß Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren, ihr Wendekreisdurchmesser 20 m und ihre Masse 25 t beträgt. Die maximale Entfernung zwischen Halteort des Müllfahrzeuges und Bereitstellungsplatz beträgt 10 m. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden können, führen den Transport der Mülltonnen vom Stellplatz bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch. Ein geeigneter Bereitstellungsplatz ist im Straßenprojekt auszuweisen und seine Nutzung rechtlich zu sichern.

Die Gemeinde braucht keine Standflächen für Recyclingcontainer im öffentlichen Bereich auszuweisen, weil an der Kreuzung Hauptstraße / Planstraße F ein Recyclingcontainerplatz vorhanden ist. Der Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung ist ausreichend groß, so daß Lärmbelästigungen der Einwohner beim Benutzen der Container ausgeschlossen werden.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren, wobei beachtet werden muß, daß die Planstraße F erst mit dem Wohngebiet „Gauswisch“ realisiert wird.

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Landkreises über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

Standplätze von Müllsammelbehältern sind baulich so zu gestalten, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

9. Immissionsschutz:

Als schalltechnische Orientierungswerte, die für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 Beiblatt gelten, sind für diesen Bebauungsplan folgende Werte zutreffend:

allgemeine Wohngebiete: tags 55 dB(A); nachts 45/40 dB(A)

Der höhere Nachtwert gilt für die vom Straßenverkehr verursachten Immissionen.

Der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wurde beachtet, indem das Wohngebiet so geordnet wurde, daß schädliche Umwelteinwirkungen durch benachbarte unterschiedliche Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Im Norden des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Mischgebiet in dem vorrangig gewohnt wird oder weitere Wohngebäude errichtet werden.

Die Tankstelle hat nachts nicht geöffnet und ist mit 80 m und die Milchviehanlage (200 Tiere) mit 200 m ausreichend weit von den äußeren Fronten der bestehenden Wohngebäude entfernt.

Im Süden befindet sich ein Grünzug, der vom Doppelteich an der Straße Drift zum Regenrückhaltebecken im Ostteil des Wohngebietes „Gauswisch“ führt.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die „Hauptstraße“, die als Landesstraße Nr. 12 stark befahren wird. Mittelfristig ist eine Ortsumgehung für die L12 geplant.

Zur Hauptstraße führen im Plangeltungsbereich die vorhandene Straße Drift im Westen und die Planstraße F im Osten.

1. Schutz des Wohngebietes vor Verkehrslärm von der Landesstraße Nr. 12 (L12):

Als repräsentativ für den gegenwärtigen Verkehr auf dem für das Plangebiet emissionsrelevanten Abschnitt der L 12 dürften folgende in der Verkehrsmengenkarte M-V 1995 für die L 12 - Zählstelle Nr. 0029 - ausgewiesenen Daten anzusehen sein:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV): 7.554 Kfz / 24 h, darunter Schwerlastanteil (SV): 304 Kfz / 24 h - d.h., der SV-Anteil beträgt 4,0 %. Davon ausgehend und im Ergebnis kürzlich erfolgter Rücksprachen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock mit dem Straßenbauamt Stralsund und dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock ist die DTV von 10.000 Kfz / 24 h als „untere Grenze“ der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke einzuschätzen, die der Berechnung der für das Plangebiet im maßgeblichen Prognosejahr 2010 zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von der L 12 zugrunde zu legen ist. Dementsprechend sind dann auch die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken M / tags: 600 Kfz/h; M / nachts: 80 Kfz/h einzuschätzen. Als maßgebende Lkw - (SV-) Anteile sollten zugrunde gelegt werden: p / tags: 4,1 %; p / nachts: 2,1 %. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock bemerkt, daß diese Werte sich aus dem o.g. (in der Verkehrsmengenkarte M-V 1995 für die L 12 / Zählstelle Nr. 0029 ausgewiesenen) SV-Anteil von 4,0 % ergeben (wobei die Umrechnung auf „tags“ bzw. „nachts“ gemäß den diesbezüglichen Hinweisen in den Rechenbeispielen zu den Richtlinien für den Lärm-schutz an den Straßen / RBL - 92 des BMV erfolgte).

Ausgehend von den oben genannten Verkehrsstärken (M / tags, nachts) und Lkw-Anteilen (p / tags, nachts) sowie den Angaben zur Geschwindigkeit (50 km/h), Straßenoberfläche (Asphaltbeton) und -steigung (kleiner/gleich 5 %) wären nach Gleichung (25) DIN 18005 Teil 1 folgende für das Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von der L 12 relevanten Emissionspegel zugrunde zu legen:

$L_{m,E}$ / tags: 60,8 dB(A); $L_{m,E}$ / nachts: 51,0 dB(A).

Auf Grundlage dieser Emissionspegel kann in Verbindung mit Bild 19 DIN 18005 Teil 1 (gemäß Gleichung (24) der Norm) eingeschätzt werden, daß die dem Plangebiet (WA-Gebiet) zuzuordnenden Orientierungswerte - tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A) - in der Nähe der L 12 erheblich, z.B. bei einem (horizontalen) Abstand zur Straßenmitte von 12 - 13 m (und einem - auch im weiteren angenommenen - Höhenunterschied zwischen Immissionsort und Schallquelle von 3 m) um jeweils 10 dB(A), überschritten werden und noch bis zu einem Abstand zur L 12 von ca. 70 m überschritten werden können. Dabei wären dann im Hinblick auf vorgesehene Schallschutzmaßnahmen nach Nr. 5 DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche (LpB) gemäß Spalte 1 Tabelle 8 DIN 4109 zugrunde zu legen und zwar bei (horizontalen) Abständen zur Mitte der L 12

- bis 19 m LpB IV
- von 20 m bis 48 m: LpB III
- von 49 m bis 70 m: LpB II

Dieser 70-m-Abstand wurde in der Planzeichnung nachgetragen, ohne Rücksicht auf vorhandene Bebauung zu nehmen, da langfristig auch Veränderungen an baulichen Anlagen (Gebäude und Straßen) vorgenommen werden könnten.

In den Baufeldern 4, 5, 6 und 12 sind die Gebäude vorhanden (Ausnahme: 1 Bauabschnitt im Baufeld 6). Im Baufeld 9 sind 2 Wohngebäude vorhanden. Diese beiden und das freie Bau- fenster sind mindestens 19 m von der Achse der Hauptstraße entfernt und müssen daher die Bedingungen des LPB III erfüllen.

2. Schutz des Wohngebietes vor Verkehrslärm von den Straßen „Drift“ und Planstraße F:

Beide Straßen sind Anliegerstraßen und keine Zu- und Abfahrten von der L 12 zum Gewerbegebiet „Steinbecker Eck“. Orientierungswerte werden hier durch den Anlieger- verkehr nicht überschritten. Durchgangsverkehr ist auf beiden Straßenabschnitten nicht vorgesehen. Im Anbindungsbereich dieser beiden Straßen an die L 12 gelten die Lärmschutzfestsetzungen der L 12.

3. Sonstiges:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- ♦ schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- ♦ nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- ♦ die beim Betrieb dieser Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Heizungen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung (1. BImSchV) einzuhalten.

10. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Vorhaben (Straßenabschnitte, Erschließungsmaßnahmen, Wohnungsbau) fast vollständig durch private Investoren realisiert sind.