

FLUR 4

# ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

Wohngebiet "Gauswisch"

nördlich des Steinbecker Weges, östlich vom Driftweg in Elmenhorst

### BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung 10. 12. 1997 / 11. 03. 1998  
 ergänzt durch den Beitrittsbeschluß vom  
 ausgefertigt am

28.04.1998



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
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Grünordnung
7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnende Maßnahmen

### Anlagen:

1. Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03. 06. 1993, Ausschnitt
2. Flächennutzungsplan, Änderungsübersicht
3. Flächennutzungsplan, Neufassung, Stand: 06. 03. 1998, Ausschnitt
4. Flächenbilanz-Übersicht
5. Gestaltungsplan
6. Knoten Waldweg, B 01
7. Grünordnung - Erläuterungsbericht und Zeichnungen

**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

**Grünordnungsplan:**

**Arbeitsgemeinschaft:**

Frank Springer Landschaftsarchitekten  
Dannewerker Straße 33, 24866 Busdorf  
Tel.: 04621193960, Fax: 046211939666  
und APM

**Straßen- und  
Erschließungsplanung:**

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

## 1. Ziel und Zweck der Planung:

Im seit 03. 06. 1993 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ist in der Ortslage Elmenhorst die Wohnbaufläche W4 ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Anlage 1).

Es handelt sich dabei um eine größtenteils brachliegende Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße (B-Plan-Gebiet "Oberhagen") im Norden und der ebenfalls vorhandenen Bebauung südlich des Steinbecker Weges (B-Plan-Gebiet "Steinbecker Eck") im Süden sowie der Fläche für Landwirtschaft westlich der Straße "Drift". Obwohl in der Ortslage Elmenhorst im Wohngebiet "Nordkante" (B-Plan Nr. 3/II) und im Wohn- und Mischgebiet "Bachweg" (B-Plan Nr. 3/III) zahlreiche Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie zweigeschossige Wohnbauten errichtet wurden, besteht immer noch ein erheblicher Bedarf an Eigenheimen.

Der Bedarf resultiert vorrangig aus dem nahe gelegenen Misch- und Gewerbegebiet "Steinbecker Eck" und aus den Gewerbebetrieben des Gewerbegebietes südlich der Hauptstraße (GE1 des Flächennutzungsplanes). Betriebsinhaber und leitende Angestellte suchen Wohngrundstücke in Betriebsnähe.

Die Antragsteller zum Grundstückserwerb mit Eigenheimbauabsicht im Plangeltungsbereich nennen Grundstücksgrößen mit ca. 600 m<sup>2</sup> und wünschen sich keine "enge" Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll im Plangeltungsbereich Baurecht für ca. 60 Eigenheime hergestellt werden.

Mit der Bebauung im Plangeltungsbereich wird die ungenutzte Innenfläche der Ortslage sinnvoll genutzt und eine geschlossene, kompakte, durch Grünflächen gegliederte, Ortsbebauung erreicht.

Vorabstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes haben ergeben, daß die Realisierung der Fläche W 4 den Verzicht auf die Wohnbaufläche W5 (ca.120 WE, 9 ha) des Flächennutzungsplanes bedingt.

Die Fläche W 5 war als Reservefläche konzipiert und sollte erst nach der Realisierung der südlichen Umgehungsstraße der Landesstraße Nr.12 (ehemals LIO 14) bebaut werden. Wenn nunmehr das Ziel verfolgt wird, eine Umgehungsstraße südlich der Ortslage Elmenhorst vom Klein-Lichtenhäger Weg bis zur Straße Drift und von dort nicht mehr nach Nienhagen, sondern nach Steinbeck bzw. Admannshagen-Bargeshagen zu führen, könnte auf die Wohnbaufläche W 5 verzichtet werden.

Ein Bedarf von weiteren 120 WE aus der gemeindlichen Eigenentwicklung wird nicht erwartet, da sich nur noch wenige Gewerbebetriebe im Gemeindeterritorium neu ansiedeln. Bürger aus Nachbargemeinden und aus der Hansestadt Rostock sollen nicht vorrangig in Elmenhorst angesiedelt werden.

Die Gemeindevertretung hat am 12. 03. 1997 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und dabei den Verzicht auf W 5 als Änderungsabsicht erklärt (siehe Anlage 2).

Der geänderte Flächennutzungsplan wurde als 1. Entwurf vom 16. 09.1997 bis zum 21.10.1997 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zugeschickt. Der 2. Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplanes wird in Kürze erneut ausgelegt. Die Festsetzungen zum Plangeltungsbereich sind gleich geblieben.

Die Voraussetzungen zur Realisierung des Wohngebietes "Gauswisch" sind günstig, weil

1. ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 - 84 BauGB nicht erforderlich wird,
2. die öffentlich rechtliche Erschließung sowohl bei Straßen, wie auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben ist,
3. der Grünausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Neubebauung in sinnvoller Weise im Plangeltungsbereich realisiert werden kann.

Die Auswirkungen aus der Realisierung des Wohngebietes "Gauswisch" sind gering, weil

4. die technische Infrastruktur den Bedarf abdecken kann,
5. die soziale Infrastruktur langfristig ausgelastet wird,
6. mit der Ansiedlung von Gewerbetreibenden der Straßendurchgangsverkehr in den anderen Ortslagen verringert wird.

Der Name "Gauswisch" = "Gänsewiese" wurde als Gebietsbezeichnung gewählt, weil hier früher beim Vogelzug häufig Gänse einen Zwischenaufenthalt einlegten. Die Wohnbaufläche auf der anderen Straßenseite der "Drift" trägt die Bezeichnung "Gauskamp" = "Gänsefeld".

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 05. 06.1996 eingeleitet. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan gibt eine fast dreieckförmige Wohnbaufläche vor, die ringsum von Grünflächen umgeben ist.

Die frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden fanden vor der öffentlichen Auslegung statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Einwohnerversammlung am 16. 04.1997.

Nach der öffentlichen Auslegung fand die Abwägung in öffentlicher Gemeindevertreter-sitzung statt. Durch den ergänzenden Satzungsbeschluß wird klargelegt, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und damit für die Beendigung des Bebauungsplan-Verfahrens das Baugesetzbuch in der seit 01. 01. 1998 gültigen Fassung gilt.

### 3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von rund 10,48 ha.  
Er besteht zur Zeit aus

- öffentlichen Straßenflächen (Steinbecker Weg und Drift)
- privaten Flächen für Landwirtschaft (Wüstung) und Grünflächen
- öffentlichen Erschließungsflächen
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"

Der Plangeltungsbereich umfaßt folgende Einzelflächen:

- Flurstücke 27/16, 30 (Straßenfläche Drift) 31/19, 31/20, 31/21, 31/22, 31/23, 32/1, 35, 56 (Straßenfläche Steinbecker Weg)
- Teile der Flurstücke 28/14, 29/1, 33/4, 34/3 der Flur 4 Gemarkung Elmenhorst.

Der Plangeltungsbereich hat die Grobform eines Dreiecks, er hat folgende Grenzen und angrenzende Nutzungen:

- im Norden und Nordosten:  
B-Plan-Gebiet Nr.10, "Oberhagen"  
Grünflächen des Wohngebietes, ca. 500 lfd. m,  
Flächen für Landwirtschaft, ca. 230 lfd. m
- im Süden:  
Nordseite der Straße "Steinbecker Weg" und Gewerbebetriebe des Gewerbegebietes (GE) "Steinbecker Eck", ca. 70 lfd. m  
Südseite der Straße "Steinbecker Weg" und gemischte Nutzung des Mischgebietes (MI) "Steinbecker Eck", ca. 370 lfd. m
- im Westen:  
Westseite der Straße "Drift" mit Windschutzstreifen (Verkehrsgrün),  
Fläche für Landwirtschaft, ca. 330 lfd. m

Besonderen Emissionen (Gewerbe, Verkehr) ist der Standort nicht ausgesetzt.

Im Plangeltungsbereich sind folgende Hauptleitungen vorhanden:

- Regenwassersammler (Rohrleitung Nr.19, DN 600 mit Begleitdrainage, auf der Nordseite (bleibt vom Teich bis Weg E erhalten und von dort umverlegt über Weg E, Planstraße A bis zur Versorgungsfläche am Regenrückhaltebecken)
- Drainagehauptsammler entlang des Steinbecker Weges DN 300 AZ und entlang der Drift DN 250 AZ (bleiben erhalten)
- 20 kV-Freileitungen auf der Nordostseite mit Abzweig nach Norden (werden verkabelt)
- Schmutzwassersammler in der Straße "Drift" und im Steinbecker Weg (1992/93 verlegt)
- Schmutzwasserleitung DN 200 Stg. von Oberhagen zum Steinbecker Weg (1996 verlegt)
- 20-kV-Kabel im öffentlichen Bereich der Planwege/Planstraßen C - A - D und im Steinbecker Weg
- 0,4 Freileitungen und Kabel im Steinbecker Weg und in der Straße Drift

Im Plangeltungsbereich befindet sich die Kleingartenanlage e.V. "Seeblick" mit 17 Kleingartenparzellen. Die ca. 8817 m<sup>2</sup> große Grünfläche hat drei Eigentümer.

Gewässer der I. Ordnung befinden sich nicht im Plangeltungsbereich. Die Rohrleitung Nr. 19 (im Bereich der nördlichen Grünflächen) ist ein Gewässer II. Ordnung. Eigentümer dieser Leitung ist die Gemeinde, Bewirtschafter ist der Wasser- und Bodenverband.

Telekom hat bescheinigt, daß bei Verwirklichung der Planung keine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs eintritt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Die Entdeckung von Bodenfunden einschließlich von Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bis zum Eintreffen eines Beauftragten sind die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Verantwortlich hierfür sind die 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. Die Unterlassung der Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).

Das Geologische Landesamt gibt folgende fachspezifische Hinweise:

#### Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Segmenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

#### Hydrologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag.

Der Flurbestand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M.1: 50.000 > 10 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Geländezuschnitt mit seinen Randbedingungen und das konzipierte Straßennetz ergeben sieben Baufelder für den Wohnungsneubau.

Alle Baufelder sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil weitere Differenzierungen etwa in reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete nicht erforderlich sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind hier nicht zulässig, weil solche Nutzungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet vorhanden oder ausbaufähig sind und hier kein nachweisbarer Bedarf besteht. Für alle allgemeinen Wohngebiete ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt gemäß der textlichen Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken mit 600 m<sup>2</sup>.

Es besteht keine Notwendigkeit, die Hälfte der Verkehrsflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl heranzuziehen, da die Summe der befestigten Grundstücksfläche bei 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken 180 m<sup>2</sup> betragen kann, was als allgemein ausreichend angesehen wird.

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Bebauungsplanes "Gauswisch" befinden sich eingeschossige Gebäude mit Steildächern, eingebettet in Großgrün, daher sind in den Baufeldern zur Einfügung in das Ortsbild nur eingeschossige Gebäude (1 Vollgeschoß) festgesetzt.

Die offene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung von Einzelhäusern als Hausform unterstützt das Einfügungsgebot. Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind nicht zulässig, weil an anderen Standorten für den gemeindlichen Eigenbedarf ausreichend viele Doppelhäuser und Reihenhäuser realisiert wurden. Geschoßbauten würden sich weder einfügen, noch besteht dafür weiterer Bedarf.

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

Bau- feld Nr.	Festsetzungen						Orientierungen		
	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl	Anzahl der Voll- geschosse	Bau- weise	Haus- form	Dach- form	ca. m <sup>2</sup>	WE	m <sup>2</sup> /WE
1	WA	0,3	I	o	E	SD	3.375	5	675
2	WA	0,3	I	o	E	SD	11.880	18	660
3	WA	0,3	I	o	E	SD	4.182	6	697
4	WA	0,3	I	o	E	SD	4.727	6	788
5	WA	0,3	I	o	E	SD	3.242	4	810
6	WA	0,3	I	o	E	SD	5.354	8	669
7	WA	0,3	I	o	E	SD	7.103	10	710
1-7							39.863	57	699

**Flächenbilanz**

(Übersicht siehe Anlage 2)

	ca. m <sup>2</sup>	% von 104.771	% von 80.790
<u>Wohnbauflächen (WA)</u>			
Baufeld 1	3.375		
2	11.880		
3	4.182		
4	4.727		
5	3.242		
6	5.354		
7	7.103		
Summe WA	39.863	38,0	49,4
Versorgungsfläche (V)	1.138	1,1	1,4
Summe WA und V	41.001		
<u>Straßen und Wege</u>			
Steinbecker Weg / Drift	14.584		(10.200 m <sup>2</sup> )
Planstraße A	5.939		
Planstraße B	2.058		
Weg C	762		
Weg D	686		
Weg E	192		
Weg F	419		
Müllsammelplatz	144		
Summe Straßen und Wege	24.768	23,7	12,6
<u>Grünfläche 1 mit Regenrückhaltebecken</u>			
2	8.942		
3	5.340		
4	6.464		
5	1.522		
6	467		
7	928		
8	694		
9	1.023		
9	4.902		
Summe Grünflächen	29.589	28,2	36,6
Kleingartenanlage	9.397	9,0	-
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>104.771</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Die bisherigen Neubaugebiete für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet wurden kritisch analysiert und daraus Schlußfolgerungen für den Bebauungsplan Nr. 2 gezogen.

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

Städtebauliche Ordnung wird erreicht durch

- die Festlegung von Baugrenzen und Firstrichtungen (Regelabstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie 5 m auf der Erschließungsseite, Gebäudestellungen möglichst senkrecht oder parallel zum Straßenverlauf)
- die Festsetzung der offenen Bauweise, der Einzelhäuser als Hausform mit Satteldächern, wobei auch Krüppelwalmdächer zulässig sind,
- 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 Gestaltungsgrundsätze orientieren (Gaubenbreite),
- die Bildung der öffentlichen Verkehrsräume mit der Gewährung der freien Sicht im Sichtdreieck auf öffentlichen Flächen.

Die städtebauliche Gestaltung wird maßgeblich auch durch Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuser und durch Garagen und Carports beeinflusst. Im 3-m-Abstand von den Straßengrundstücksgrenzen ("Vorgarten") sind solche Kleinbauten nicht zulässig, weil eine einheitliche Baugestaltung nicht erzwungen und nicht zu erwarten ist.

Großes Augenmerk ist auf die Anordnung der Stellplätze, Carports oder Garagen je Grundstück zu legen.

Im städtebaulichen Gestaltungsplan wurde versucht, die nachbarlichen Interessen in Übereinstimmung zu bringen (siehe Anlage 3).

Um das bauliche Erscheinungsbild der verschiedenen Gebäudetypen aufeinander abzustimmen, ist eine mindestens erforderliche bzw. höchst zulässige Dachneigung in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes vorgeschrieben worden. Sie reicht von 38 ° bis 50 °. Dadurch ist sichergestellt, daß nicht extreme Dachneigungen das Erscheinungsbild prägen.

Als Dachformen sind Satteldächer zulässig, statthaft sind auch Krüppelwalmdächer. Dächer sind mit ziegelroten, rotbraunen oder braunen Dachsteinen einzudecken.

Die schrägen Dachflächen stellen somit das gemeinsame Gestaltungsmerkmal aller neu zu errichtenden Gebäude dar. Die Beschränkung auf Dachsteine erfolgt unter dem Gesichtspunkt, Materialien, die durch ihre Farbgebung, Beschaffenheit etc. das bauliche Erscheinungsbild erheblich stören, grundsätzlich auszuschließen.

Es ist anzunehmen, daß die Dachgeschosse der Gebäude zum größten Teil zu Wohnräumen ausgebaut werden. Demzufolge wird eine Vielzahl von Dachaufbauten zur Belichtung dieser Wohnungen notwendig sein. Um eine nachhaltige Beeinträchtigung der gesamten Dachlandschaft zu verhindern, sind Reglementierungen bezüglich der Größe und der Form verschiedener Gauben notwendig. Für den Bebauungsplan Nr. 2 ist deshalb festgesetzt worden, daß Dachgauben sich der Dachfläche unterzuordnen haben.

## 6. Grünordnung:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet, der detailliert auf Bestand und grünordnerische Maßnahmen eingeht (siehe Anlage 7). Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung dargestellt:

### **Bestand**

Der Plangeltungsbereich liegt südlich des Wohngebietes "Oberhagen" und nördlich des Steinbecker Weges am südlichen Rand des Ortskernes von Elmenhorst. Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des Naturraumes "Sievershäger Lehmmoräne", eine weichseleiszeitliche Grundmoräne, die sich durch Grundwassernähe und einen vergleichsweise hohen Sandanteil im Bodensubstrat auszeichnet.

Im Norden des Plangeltungsbereiches liegt eine Kleingartenanlage, entlang der nördlichen B-Plan-Grenze befinden sich zahlreiche Einzelbäume und ein Soll. Im Westen, beiderseits der Straße Drift, sind Schutzpflanzungen zu finden.

Der überwiegende Teil des überplanten Bereiches besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **Grünordnerische Ziele**

- Die vorhandenen Landschaftselemente innerhalb des Gebietes werden erhalten und in die Planung integriert. Hierzu zählen die Baumgruppen, die Einzelbäume und ein Soll sowie die Kleingartenanlage.
- Geplante Fußwege, Park- und Stellplätze werden aus durchsickerungsfähigem Material hergestellt.
- Als Grünfläche ausgewiesene Flächen sind naturnah zu gestalten.
- Zwischen den Wohngebieten "Gauswisch" und "Oberhagen" wird ein breites Grünflächenband erhalten und gestaltet.
- Im Süden werden durch einen breiten Schutzgrünstreifen der Abstand zu den Mischgebietsflächen des Gewerbegebietes "Steinbecker Eck" sichergestellt und evtl. auftretende Immissionen reduziert.
- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen.
- Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Vorkehrungen auf dem Grundstück versickert.

Diese Ziele sind überwiegend durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Auszugleichen sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften.

#### Boden:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die Flächen notwendig, die überbaut bzw. versiegelt werden. Es ist geplant, die notwendigen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus benötigte Ausgleichsflächen oder -maßnahmen werden innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung gestellt bzw. durchgeführt. Die entsprechende Zuordnung erfolgt durch die gemeindliche Ausgleichssetzung 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 festzustellen.

#### Wasser:

- siehe Anlage -

Klima:

Durch Verbesserung des Grünsystems wird sich das Kleinklima langfristig verbessern; die Schutzgrünstreifen dienen hierbei einerseits der Windbrechung, andererseits werden Schmutz- und Staubpartikel gefiltert.

Die anzupflanzenden Gehölze und der Baumbestand tragen durch ihre relativ große Verdunstungsoberfläche im Sommer zur Kühlung und zur Befeuchtung der Luft bei.

Eine erhebliche, zusätzliche Belastung der Luft durch die Beheizung der Gebäude ist nicht zu erwarten.

Landschaftsbild:

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

Die vorhandene Schutzpflanzung entlang der Straße "Drift" wird verbreitert, entlang des Steinbecker Weges wird ein 35 m breiter Schutzgrünstreifen angelegt.

Die Einzelgrundstücke werden, wie die Haupterschließungsstraßen, mit Bäumen überstellt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit minimiert.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Bebaut werden ehemalige Ackerflächen. Die für Flora und Fauna wichtigen Gehölzriegel und Einzelbäume werden erhalten und erweitert.

Das B-Plan-Gebiet wird von verschiedenartigen Grünflächen - auch nach der Bebauung - umgeben. Im Norden zum Wohngebiet "Oberhagen" hin, sind extensiv genutzte Wiesenflächen vorgesehen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Wiesen aus dem oben genannten Wohngebiet entstehen große zusammenhängende Wiesenfläche, in denen unter anderem auch Sölle und zahlreiche Einzelbäume liegen.

Im Süden und Westen des Plangeltungsbereiches entstehen als Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstreifen 10 - 35 m breite Schutzgrünpflanzungen, die sich aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten zusammensetzen sollen.

Somit entstehen zahlreiche neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Das Artenspektrum wird sich in Richtung der sogenannten "Allerweltsarten" verschieben, die sich vor allem aus den Siedlungsfolgern zusammensetzen.

**Spielplätze**

Im Plangeltungsbereich ist ein Kinderspielplatz auf öffentlicher Grünfläche ausgewiesen.

Er ist ausreichend groß und liegt günstig

- abseits vom Straßenverkehr,
- direkt an der Fuß- und Radwegeverbindung Gauswisch - Oberhagen
- eingebettet in den Grünflächenverbund der von der Doppelteichanlage und Kleingartenanlage zum neuen Regenrückhaltebecken und seiner umgebenden Grünfläche reicht

Gemäß DIN 18034 (Spielplätze und Freiflächen zum Spielen) handelt es sich um den "Spielbereich C".

"Es handelt sich um kleine überschaubare Spielbereiche, die dem Wegenetz zugeordnet sind und sich als platzartige Erweiterungen oder speziell dafür ausgestattete Fläche im Fußwegenetz darstellen können. Sie sollen spontanes Spiel in Wohnungsnähe ermöglichen und sollten gleichzeitig zur Kommunikation der Bewohner dienen. Sie sind entsprechend auszustatten, z.B. mit Nischen, Bänken, Sandkästen, Sitzwinkeln, Laufbalken, Reckstangen, erweiterten Stufenanlagen, speziellen Bodenbelägen (z.B. Tennenfläche, vorgezeichnete Bodenspiele)."

## 7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen "Steinbecker Weg" und "Drift" nicht einzuschränken, werden die neuen Wohngrundstücke nicht direkt an diese Straßen angeschlossen.

Das neue Wohngebiet erhält an beiden bestehenden Straßen nur je eine Anbindung.

Am Steinbecker Weg wurden mit den Festsetzungen im B-Plan Nr. 1, Gewerbe- und Mischgebiet "Steinbecker Eck" die Voraussetzungen zur Ausbildung eines Straßenknotenpunktes am Steinbecker Weg/Waldweg/ Planstraße A gegeben (siehe Anlage 7).

An der Straße Drift wurde eine günstige Anbindemöglichkeit des B 2-Straßennetzes gefunden, die 150 m vom Knoten Drift/Nienhäger Weg entfernt ist.

Zwischen den Anbindepunkten an der Straße Drift und am Waldweg wurde ein rationelles Straßenerschließungsnetz konzipiert, daß die bestehenden Leitungen beachtet und eine rationelle Erschließung der neuen Wohngrundstücke ermöglicht.

Zur Sicherung der Schutzgrünpflanzungen entlang der Straße Drift wurden diese als Verkehrsgrün den öffentlichen Flächen zugeordnet.

Der "Landweg" am Steinbecker Weg führt über den Waldweg zu den Flächen für die Landwirtschaft und braucht daher keine weitere Fortsetzung am westlichen Teil des Steinbecker Weges.

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 2 wird durchzogen von der Planstraße A. Diese Straße kann - abgestimmt mit dem nördlich angrenzenden B-Plan-Gebiet Nr. 10 - zur Hauptstraße und weiter nördlich zur heutigen Milchviehanlage geführt werden.

An die Planstraße A, auf der die Fußgänger separat geführt werden, ist die Planstraße B angehängt. Die Planstraße B ist als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt auszubilden.

Zur Gewährung einer hohen Sicherheit im Straßenverkehr sind die öffentlichen Flächen so angelegt, daß sich die Sichtdreiecke vollständig auf öffentlichen Flächen befinden und so besser Einfluß auf ständige Sichtfreiheit genommen werden kann.

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.

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 ausgeführt, 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.

Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht auszubauen.

Der Hauptwander- und Radweg wird wie im B-Plan-Gebiet 1 auf der Nordseite des Steinbecker Weges, auf der Ostseite der Drift zum Nienhäger Weg geführt.

Fuß- und Radwege führen separat vom Steinbecker Weg durch die Plangebiete Gauswisch und Oberhagen zur Hauptstraße.

Private Pkw-Stellplätze sind nur auf den privaten Grundstücken zulässig. Die Stellplätze können sowohl neben- wie auch hintereinander angeordnet werden und sich auch in Garagen oder Carports befinden. Öffentliche Parkflächen sind im Wechsel mit Straßenbäumen anzulegen.

Es sind für 20 % der Pflichtstellplätze (60 WE x 2 St. = 120 Stellplätze) öffentliche Parkflächen erforderlich (24 Pkw).

Die Nutzer der Kleingartenanlage "Seeblick" stellen z.Zt. Pkw an verschiedenen Stellen außerhalb der Anlage ab. Das wird künftig nicht mehr möglich sein.

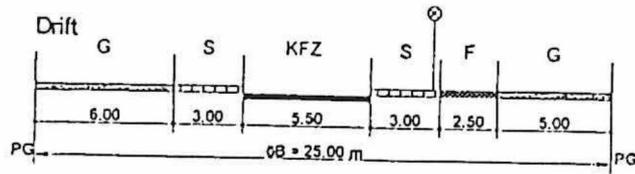
Da die Zufahrt zum Kleingartenparkplatz durch die Bebauung im Wohngebiet "Oberhagen" unterbunden wird, ist der Weg E für eine Zufahrt vorgesehen.

Auswirkungen auf den Steinbecker Weg in Richtung Steinbeck/Admannshagen sind zu unterbinden. Dieser Wegeabschnitt wurde durch den ländlichen Wegebau ausgebaut und darf baulich nicht verändert werden. Für Baufahrzeuge hoher Achslast wird der Weg gesperrt.

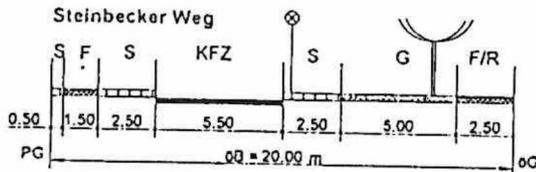
Es ist darauf zu achten, daß die Müllbehälter nicht die festgesetzten Sichtdreiecke im Bereich von Knotenpunkten beeinträchtigen.

Die Straßen sind ausreichend den Vorschriften auszuleuchten.

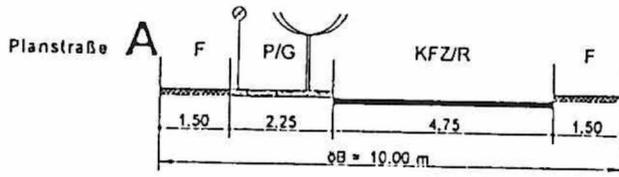
# STRASSEN- UND WEGEQUERSCHNITTE



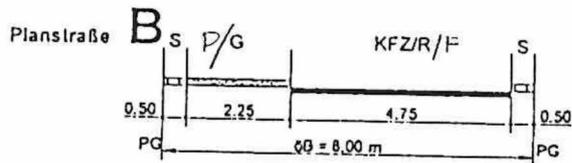
vorhandene Feldhecken bleiben erhalten



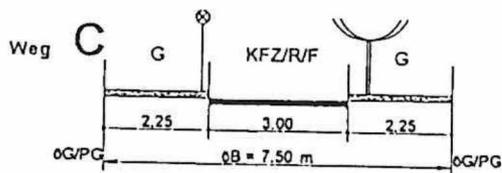
Weiterführung des Rad- und Fußweges über Drift, Nienhäger Weg



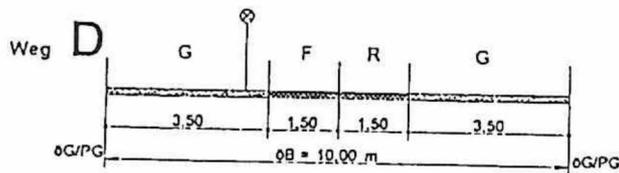
Begegnungsfall PKW / LKW, Baumabstand im Mittel 17 m



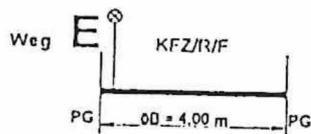
Mischverkehrsfläche mit versetzt angeordneten Parkflächen bzw. Grünflächen



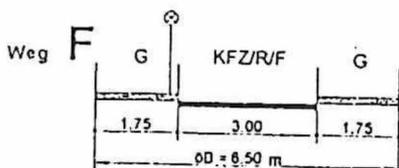
Mischverkehrsfläche bis zum Spielplatz, dort durch Poller Durchfahrt verhindert



so breit, weil im unterirdischen Bereich Hauptleitungen liegen



Mischverkehrsfläche Zufahrt zur Stellplatzanlage der Kleingartenanlage



Mischverkehrsfläche Zufahrt zur privaten Grünfläche

## 8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Die Gemeinde wird die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen. Im Erschließungsvertrag werden beitragsfähige und nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen geregelt.

### 8.1. Wasserwirtschaft, Allgemeine Hinweise:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. 11. 1996 (BGBl. I. S. 1690) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. 11. 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. 03. 1993 (GVOBl. M-V S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des LWaG M-V in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des WHG der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad. Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 38 Abs. 1 des LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchst. g des LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt M-V meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz vom 14. 12. 1934 (RGBl. I S. 1223) i.d.F. des BGBl. III 750 - 1, geä. d. Ges. vom 02. 03. 1974 (BGBl. I S. 469).

Grundlage für eine weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ausreichende Behandlung des Abwassers.

Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband zu klären.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock liegen, werden nicht berührt. Das gleiche trifft für Gewässer I. Ordnung zu.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Meßstellen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock im Oberflächen- und Grundwasser.

### 8.2. Trinkwasserversorgung:

Im Steinbecker Weg und in der Straße Drift befinden sich eine Trinkwasserleitung DN 200 mm PVC. Vom Steinbecker Weg führt über den Weg D, Planstraße A, Weg C eine Verbundleitung zum Wohngebiet "Oberhagen". An diese Leitungen kann zur Versorgung des Gebietes angeschlossen werden.

### 8.3. Löschwasser / Brandschutz:

Das Löschwasser ist aus einer vorhandenen und neu anzulegenden Hydranten-Ringleitung zu entnehmen.

Hydranten sind an folgenden Standorten vorhanden:

Knoten Waldweg/Steinbecker Weg, Knoten Weg D/Steinbecker Weg, Knoten Drift/Steinbecker Weg.

Weitere Hydranten sind im Wohngebiet "Oberhagen" vorhanden. Ein zusätzlicher Hydrant könnte auf der Verbundleitung (Weg C) installiert werden.

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.

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). Ausgelegt sein muß der Anfahrtsweg für eine Achsenlast von 100 kN. Ist die begrenzte Zufahrt größer als 12 m, so muß die Breite 3,5 m betragen.

#### **8.4. Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserableitung:**

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" (WWAV) mit der EURAWASSER GmbH abzustimmen.

Durch das Gebiet ist auf der Trasse Froschweg (Oberhagen), Weg C, Planstraße A, Weg D eine Schmutzwasserleitung neu verlegt worden. Schächte für die weiteren Anbindungen sind vorhanden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluß an die im Steinbecker Weg (DN 200 mm Stg) vorhandene Schmutzwasserleitung zur Weiterleitung zum Klärbetrieb Rostock-Bramow.

Die Niederschlagswasser versickern auf den privaten Wohnbauflächen und auf den privaten und öffentlichen Grünflächen.

Von den befestigten öffentlichen Straßenflächen wird das Niederschlagswasser über Straßeneinläufe und Leitungen zum Regenrückhaltebecken geführt und von dort in den Regenwassersammler DN 600 mm abgegeben.

Große Teile des Plangebietes sind drainiert. Die beiden Sammelleitungen befinden sich am Rand des B-Plan-Gebietes und leiten das Drainagewasser in östlicher Richtung ab. Die Sammelleitungen bleiben erhalten. Sie erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wo sie auf Privatflächen verlaufen.

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.

Die Sammelleitung im Norden führt vom Teich als DN 500 mm bis zum Soll am Weg C und als DN 600 mm von dort nördlich am geplanten Regenrückhaltebecken vorbei. Diese Leitung hat eine Begleitdrainage DN 75 mm Keramik, die ca. 2,0 m parallel verläuft und erhalten werden muß.

Der westlich - südliche Sammelstrang hat an der Drift DN 250 mm Az und entlang des Steinbecker Weges DN 300 mm AZ und befindet sich in öffentlichen Flächen (ca. 15 m Abstand zur Straßenachse).

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 Rohrleitung DN 600 vorzulegen, in die die überschüssige Regenwassermenge aus dem Regenrückhaltebecken eingeleitet werden soll.

### **8.5. Elektroenergieversorgung:**

Die HEVAG wird das Gebiet versorgen. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen. Im Plangebiet ist ein neuer Trafo nicht erforderlich. Ein neuer Trafo wurde im Wohngebiet "Oberhagen" neu errichtet und die Kabelverbindung zu den weiteren beiden Trafos hergestellt.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

### **8.6. Straßenbeleuchtung:**

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen. Es sind insektenschonende Lampen zu verwenden (§ 1 (5) Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatSchG § 2 (9)).

### **8.7. Heizung:**

Zu Heizzwecken steht Erdgas durch den Versorgungsbetrieb Hansegas GmbH zur Verfügung. Die Erdgasleitung ist im Steinbecker Weg bis zum Knoten Waldweg vorhanden (DN 160 mm PE) und wird von dort entweder über die Straße Drift oder die Planstraße A zur Hauptleitung in der Hauptstraße (DN 150 mm PE/HD) geführt und damit Versorgungssicherheit gewährleistet.

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:**

Im Plangebiet ist ein neues Netz aufzubauen.

### **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.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren.

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Landkreises über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die Abfuhr von Hausmüll und von hausmüllähnlichem Gewerbeabfall erfolgt als Straßenrandentsorgung. Im Vorgabengebiet muß eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, daß Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m 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 bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch.

Die Erschließungsstraße ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Für die Zeit vom Erstbezug im Wohngebiet bis zur Einhaltung o.g. Bedingung und Auflagen, d.h. bis zur Erreichbarkeit des Gebietes, ist durch das Ordnungsamt der Gemeinde und in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises ein geeigneter Behelfsbereitstellungsplatz auszuweisen. Für jede Bebauungsfläche, die nicht von Müllfahrzeugen erreicht werden können - nur Fußwege für die Grundstücke in der zweiten Reihe - sind ausreichend große, d. h. u. g. Forderungen genügende Bereitstellungsplätze für Müllbehälter auszuweisen. Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Die Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind baulich so zu gestalten, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

## 9. Immissionsschutz:

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gelten nach DIN 18005 folgende Orientierungswerte:

- tags 55 dB(A)

- nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der höhere Nachtwert gilt für die vom Straßenverkehr verursachten Immissionen.

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

Gewerbegebietsflächen grenzen nicht unmittelbar an das neue Wohngebiet, Mischgebietsflächen, die z.T. noch auf Jahre hinaus durch bestandsgeschützte Kleingärten belegt sind, liegen zwischen Straße und Gewerbegebietsflächen.

Von außerhalb bestehen keine Beeinträchtigungen für eine Wohnbebauung im Plangeltungsbereich. Die Milchviehanlage ist mehr als 400 m entfernt. Die Hauptstraße ist als Landesstraße Nr. 12 mit ca. 10.000 Kfz/Tag stark befahren, ist 160 m von der äußeren Wohnbebauung entfernt. Der Verkehrslärm aus dieser Richtung ist durch eine fast geschlossene Bebauung im Gebiet "Oberhagen" ohne spürbaren Einfluß.

Der Durchgangsverkehr auf dem Steinbecker Weg und auf der Straße Drift ist und bleibt künftig gering und durch bauliche Maßnahmen eingeschränkt. Die Anzahl der Anlieger wird sich nicht wesentlich erhöhen, da die Baulücken am Steinbecker Weg fast vollständig bebaut wurden und sich der weitere Teil des Steinbecker Weges im Außenbereich befindet und dort keine Bebauung erfolgen kann.

Der Steinbecker Weg ist vom Abzweig Drift bis zur Gemeindegrenze in Steinbeck im Flächennutzungsplan nicht mehr örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, d.h. die Gemeinde geht davon aus, daß auf diesem durch den ländlichen Wegebau verbesserten Landweg keine Verkehrszunahme erfolgt.

Mit der Fertigstellung und Nutzung der ca. 60 Wohngrundstücke entstehen neue Verkehrsströme und neuer Lärm. Es ist davon auszugehen, daß 2/3 der Straßenverkehrsmenge zum Knoten Waldweg führen wird. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm entstehen im Umfeld des Plangebietes nicht, da das Verkehrsaufkommen aus dem Wohngebiet selbst gering ist.

Sollte die Pflasterung öffentlicher Straßen beabsichtigt sein, ist zu beachten, daß der Straßenverkehr dann zu höheren Lärmemissionen mit Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsnutzung führen kann. Das gilt besonders für Straßen außerhalb verkehrsberuhigter Bereiche.

Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) verlassen 35 % des Pkw-Aufkommens in der Spitzenstunde das Wohngebiet und fahren abends zu 33 % wieder in das Gebiet. Beide Spitzenstunden sind Tagesstunden (06.00 - 22.00 Uhr). Bei 120 Pkw für 60 WE sind das in der morgendlichen Spitzenstunde 42 Pkw, davon 28 zum Steinbecker Weg und 14 zur Straße Drift/Hauptstraße.

Überprüft wurde der kritische Fall:

Immissionsorte an der Südseite des Baufeldes 2.

Als Prognosewerte für den Durchgangsverkehr auf dem Steinbecker Weg wurden angenommen:

	06.00 - 22.00 Uhr	22.00 - 06.00 Uhr
Fahrzeuge/h	90	17
Lkw-Anteil	2 %	1 %

- nicht geriffelter Gußasphalt als Straßenbelag
- 50 km/h auf Gemeindestraße
- 0% Steigung
- keine Reflexion
- keine Lärmschutzmaßnahmen
- Immissionshöhe: 1,5 m bei 0,0 m Höhenunterschied

Nach den üblichen Berechnungen für den Beurteilungspegel (maßgeblicher Außenlärmpegel) ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

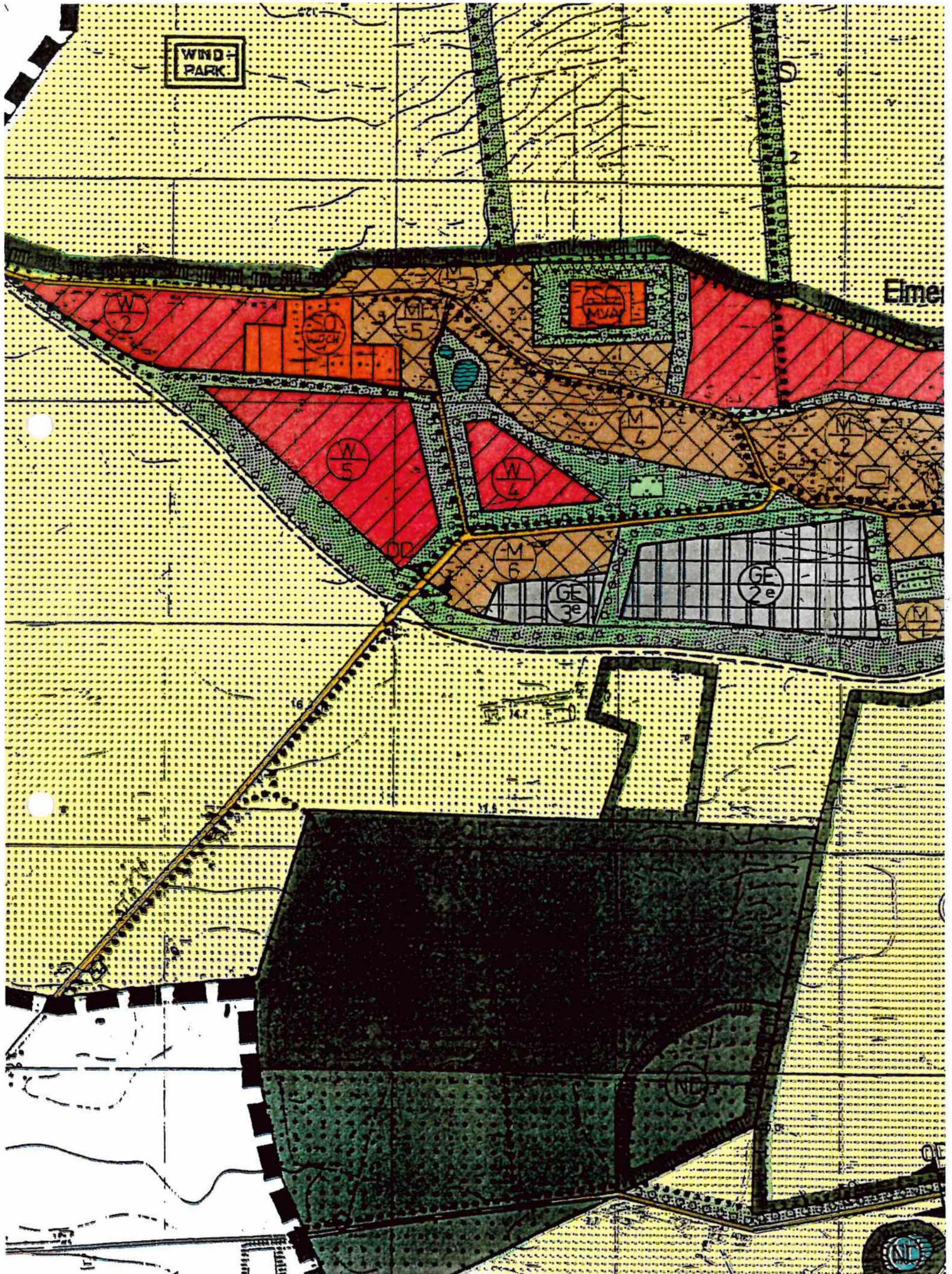
Beim Neubau von Gebäuden sollten, soweit möglich, große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftige notwendige Nutzung solarer Energien (z.B. zur Warmwassererzeugung für Heizung und Sanitär) bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen:

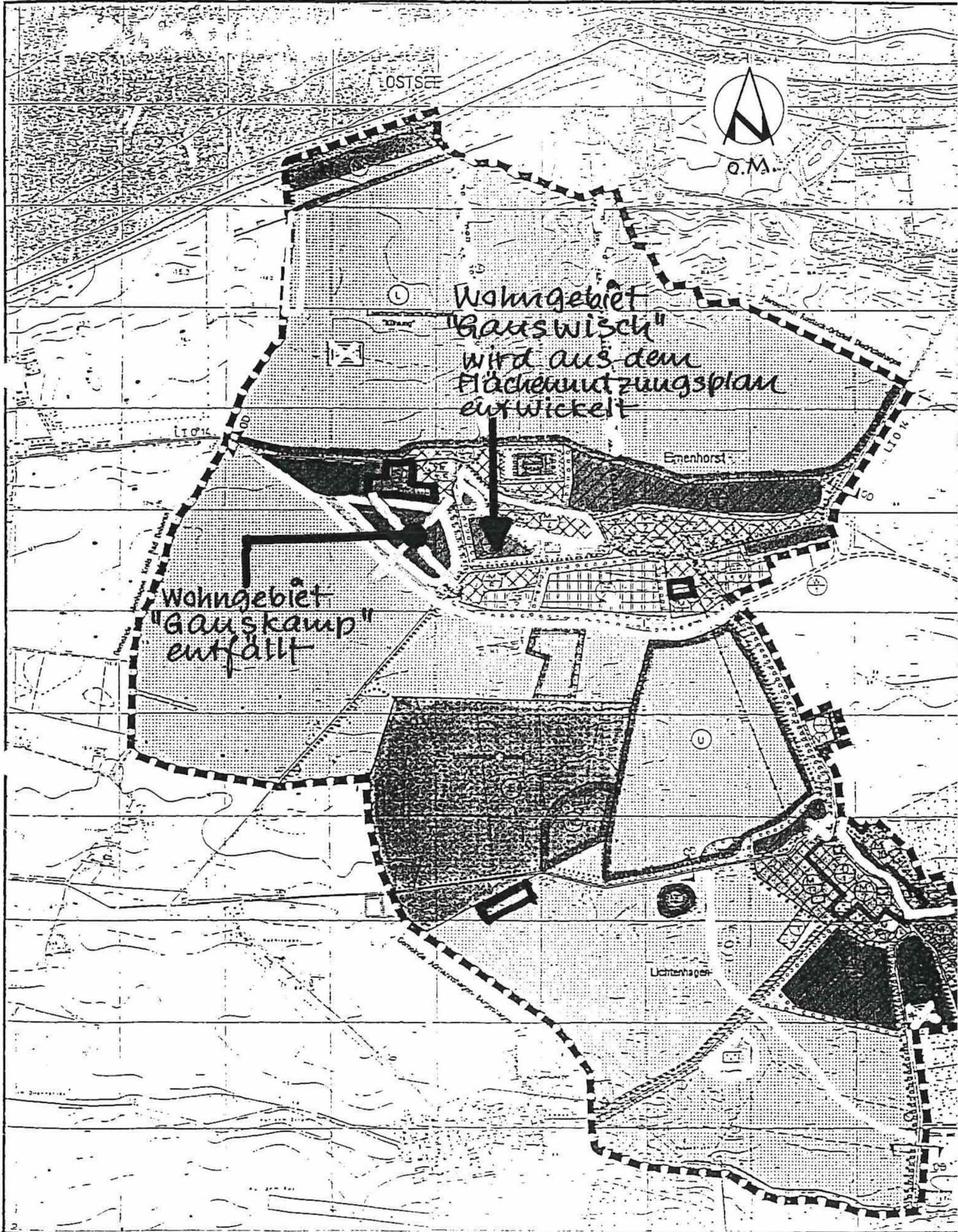
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 - 84 BauGB sind nicht erforderlich.

# Anlagen

Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03. 06. 1993, Ausschnitt



Flächennutzungsplan, Änderungsübersicht



Flächennutzungsplan, Neufassung, Stand: 06. 03. 1998, Ausschnitt

