W O H N A N L A G E

"LEOPOLDSBRUNNEN "

der

Stadt Dömitz

B E G R Ü N D U N G

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 04/96

ausgearbeitet :
Ingenieurgruppe Grohn & Diehn GmbH
Grabower Allee 8
19288 Ludwigslust

PLANUNGSSTAND April 1996
Entwurf

Inhalt

1.0.	Lage des Baugebietes
2.0.	Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2.1.	Kartengrundlage
2.2.	Rechtsgrundlagen
3.0.	Gründe zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
3.1.	Situation in der Stadt Dömitz
3.2.	Notwendigkeit der Gebietsplanung
4.0.	Standort
4.1.	Geographische Lage
4.2.	Geologie
4.3.	Nutzungsbeschränkungen
4.4.	Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen
5.0.	Erschließung
5.1.	Verkehrsflächen
5.2.	Versorgung und Entsorgung
5.2.1.	Trinkwasserversorgung
5.2.2.	Abwasserentsorgung
5.2.3.	Regenentwässerung
5.2.4.	Hausmüllentsorgung
5.2.5.	Energieversorgung
5.2.6.	Gasversorgung
5.2.7.	Fernmeldeanschlüsse
6.0.	Grünkonzept
7.0.	Städtebauliche Gestaltung
7.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2.	Bauweise
7.3.	Gestalterische Festsetzungen nach der LBauO M-V
8.0.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
9.0.	Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

B E G R Ü N D U N G
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnanlage Leopoldsbrunnen "
in 19303 Dömitz

1.0. Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnanlage Leopoldsbrunnen " befindet sich östlich des Stadtkernes von Dömitz, unmittelbar an der B 195 in Richtung Lenzen (ehemaliges Kasernengelände) und wird begrenzt:

im Norden:	Wiese an der Bahnlinie
im Osten:	Autohaus Wulf
im Süden:	durch die B 195, Straße Leopoldsbrunnen
im Westen:	Wohngebäude Leopoldsbrunnen 7 und 9

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt das Flurstück 210/2 der Flur 10 der Gemarkung Dömitz in einer Größe von 18.532,00 m².
Es soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.
Zweck der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes (siehe Pkt. 3.2.)

2.0. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dient ein Auszug aus der Flurkarte in enem Maßstab von 1 : 2688 sowie eine Vermessung mit Stand September 1995 im Maßstab 1 : 500.
Nach der Beschlußfassung soll ein Plan im Maßstab 1 : 500 aufgestellt werden.

2.2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz für Magnet- und Schwebebahnen vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f)

- Maßnahmegesetz zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleicheterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl.M-V 11/94)

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde von der Stadtvertretung Dömitz am 18.01.1996 beschlossen.

3.0. Gründe zur Aufstellung des VE- Planes
3.1. Situation in der Stadt Dömitz

Dömitz ist eine Kleinstadt mit ca. 2.960 Einwohnern im Süden des Landkreises Ludwigslust unmittelbar an der Einmündung der Elde in die Elbe gelegen.
Die Entfernung zur Kreisstadt beträgt 35 km. Seit 1990 hat sich der Schwerpunkt der Arbeitgeber von Groß- auf Klein- und Mittelständische Betriebe verlegt. In der Stadt herrscht rege Bautätigkeit um insbesondere im neu entstandenen Gewerbegebiet Arbeitsplätze zu schaffen. Kulturhistorischer Anziehungspunkt ist die Festung in der Stadt.
Die Stadt Dömitz ist als Unterzentrum eingestuft und liegt in einem besonders strukturschwachen Ländlichen Raum.
"Als zentrale Orte der Nahbereichsstufe sollen Unterzentren und Ländliche Zentralorte so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstruktuierten Ländlichen Räume beitragen können (ERROP,Pkt. 2.3.(2).)
" Unterzentren der Region Westmecklenburg sind die Städte ... Dömitz .. " (ERROP,Pkt. 2.3.(2).
" Bedarfsorientiert sollen landesweit den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend in den Siedlungen ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dem besonderen Bedarf der zentralen Orte soll Rechnung getragen werden ". (LROP, Pkt. 4.3.)

3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung

Trotz der im Punkt 3.1. aufgeführten regen Bautätigkeit (Straßen , Wege, Wasserstraßen, Gewerbegebiet) sowie die Altstadtsanierung gibt es dringenden Bedarf an frei verfügbaren Wohnraum. Die Stadt selbst verfügt über keine eigenen Grundstücke, die eine sofortige Bebauung zulassen. Aus diesen Gründen ist es für die Stadt Dömitz sehr wichtig, über private Investoren zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Plangebiet sollen eine ehemalige Halle zu 6 Wohnungseinheiten umgebaut, sowie 2 Einfamilienhäuser, 6 Doppelhäuser und 3 Reihenhäuser mit je 3 WE errichtet werden.

4.0. Standort
4.1. Geographische Lage

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnanlage Leopoldsbrunnen " liegt östlich des Stadtkernes, unmittelbar an der B 195 in Richtung Lenzen (ehemaliges Kasernengelände Klein Schmölen) und wird begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung und einem Autohaus.
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4.2. Geologie

Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes herrschen laut Aussagen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan sandige Böden vor.
Nach den Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes Mecklenburg- Vorpommerns baut sich der oberflächennahe Untergrund aus mächtigen z.T. schluffigen Fein- bis Mittelsanden auf. Die Sande sind grobsandig und z.T. kiesig untermischt. In den hangenden 2 m sind Auelehm- und Torfsedimente zwischengelagert.
Sandböden sind generell tragfähig. Organische Böden sind setzungsempfindlich. Der wechselnde Korngrößenaufbau der Sandsedimente führt zu frostveränderlichem Verhalten des Bodens. Desweiteren ist bei Gründungsarbeiten ein sehr hoher Grundwasserstand einzuplanen (< 2 m unter Flur) Der im Untersuchungsraum vorbereitete obere Grundwasseleiter ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten zur Elbe. Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

4.3. Nutzungbeschränkunen

Im Plangebiet sind sowohl aus geologischer und hydrologischer Sicht als auch aus der Sicht des Naturschutzes keine Nutzungseinschränkungen zu erwarten. Jedoch werden erforderliche Bodenuntersuchungen besonders im Bereich der ehemaligen Garage vorgenommen. Ergebnisse zu eventuellen Altlasten werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Unmittelbar nach Beschlußfassung über die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird dieser gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO sowie § 7 BauGB MaßnahmenG, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in Schwerin , angezeigt.
Die Landesplanerische Stellungnahme wird in der weiteren Bearbeitung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt.

5.0. Erschließung
5.1. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über eine 3,50 m breite Planstraße A mit einem zusätzlichen Gehweg versehen und eine 3,50 m breite Zufahrtsstraße an die Straße Leopoldsbrunnen erfolgen. (Planstraße B)
Die 3,50 m breite Anliegerstraße (Planstraße A) ist als Einbahnstraße (Zeichen 220 STVO) in Richtung Wohnsiedlung und die 3,50 m breite Anliegerstraße (Planstraße B) ebenfalls als Einbahnstraße (Zeichen 220 STVO) in Richtung Straße Leopoldsbrunnen zu kennzeichnen. Von der Einmündung (Planstraße A) in Richtung Wendehammer ist die Anliegerstraße Planstraße C von 5,50 m als Sackgasse (Zeichen 357 STVO) zu kennzeichnen. Aus Sicherheitsgründen soll weiterhin die Einmündung der 3,60 m Anliegerstraße B in die stark befahrene Straße Leopoldsbrunnen mit einem Schild "HALT ! Vorfahrt gewähren " (Zeichen 206 der STVO) versehen werden.
Straßenbauliche Detailunterlagen werden dem Straßenbauamt Schwerin zugestellt.

5.2. Versorgung und Entsorgung

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Das zu beplanende allgemeine Wohngebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz des ZKWAL in Dömitz angeschlossen.
Das hierzu erforderliche Leitungsnetz soll im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

5.2.2. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird 1998 an das Abwassernetz (Kanalisation) der Stadt Dömitz angeschlossen.
Hierzu sind die im Plangebiet vorhandenen Kanalschächte als Anschlußpunkte zu nutzen.
Bis dahin ist in Abstimmung mit dem ZKWAL die vorhandene Kläranlage einschließlich Rohrleitung und Gräben bis zum vorfluter zu nutzen. Die Zustimmung des STAUN Schwerin hierzu liegt ebenfalls vor.

5.2.3. Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser innerhalb der Erschließungsstraßen ist seitlich zur Versickerung zu bringen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. In einem noch zu erarbeitenden Erschließungsplan sind diese Maßnahmen zu konkretisieren.
Das in der Flur 10, Flurstück 210/2 ausgewiesene allgemeine Wohngebiet befindet sich in der deichgeschützten Fläche zwischen Löcknitz, Müritz-Elde-Wasserstraße und Elbe.
Das Gebiet ist bei Hochwasserführung der Elbe über die Löcknitz Qualmwassergefährdet.
Die Entwässerung erfolgt über einen offenen Graben, der in den Floßgraben mündet. Im Floßgraben kann unter den Bedingungen des Schöpfwerkbetriebes von folgenden Wasserständen ausgegangen werden.

a.) zeitweise Sommerstauhaltung 13,60 m NN;
b.) Schöpfwerkbetrieb bei Hochwasser 13,80 m NN.

Zur Minderung der Schöpfwerkkosten sollte im Zuge der Planung darauf Einfluß genommen werden, daß das Niederschlagswasser auf geeignete Flächen versickert wird.
Im Bereich der vorgesehenen Wohnanlage ist außerdem eine Entwässerungsleitung für die parallel zur Straße befindlichen Bebauung vorhanden. Beide Entwässerungsmöglichkeiten (offener Graben , Rohrleitung) sind gegenwärtig zur Abführung des Qualm- als auch des Regenwassers in ihrem Bestand zu erhalten.

5.2.4. Hausmüllentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen des Landkreises, die SWR Entsorgungs GmbH Ludwigslust
Die Standort- / Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter - MGB- sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises erfolgen.
Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzlichen Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen.
Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt.
Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum einsatz

- MGB 120 l , 240 l, 1.100 l
- Container in den Größen 2 m^3 - 40 m^3.

5.2.5. Energieversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Netz der WEMAG. Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume, und wird rechtzeitig mit dem zuständigen Dienststellenleiter vereinbart.

5.2.5.1. Allgemeines:

Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen , sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.
Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,20 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen , nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.
Eventuell vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.

5.2.5.2. Erkundigungspflicht

Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z.B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufes der Versorgungsanlagen von den Plänen.
Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.

5.2.5.3. Zugänglichkeit

Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf der Anlage kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

5.2.6. Gasversorgung

Die Versorgungsleitungen werden entsprechend des aufzustellenden Erschließungsplanes verlegt.
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die HGW- Hanse-Gas GmbH.

5.2.7. Fernmeldeanschlüsse

Das Plangebiet wird an das vorhandene Ortsnetz Dömitz der TELEKOM angeschlossen.
Die erforderlichen Leitungen werden ebenfalls im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

6.0. Grünkonzept

Für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteil der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet worden der die Begrünung im Plangebiet selbst vorsieht und als Fstsetzung im Plan unter Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen wird.

7.0. Städtebauliche Gestaltung
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient ausschließlich als Wohngebiet. Die geplante Bebauung erfolgt in offener zweigeschossiger Bauweise als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (eingeschossige Bauwesie und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß).
Die Grundflächenzahl (GRZ) für diese Häuser wird mit max. 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 angegeben..

Die jetzige Garage soll als 6 WE umgebaut werden mit einer Grundflächenzahl von 0,21 und einer Geschoßflächenzahl von 0,42. Alle Grundstücksgrenzen sind in der Karte enthalten. Alle angegebenen Werte entsprechen den Forderungen gemäß § 17 BauNVO.

7.2. Bauweise

Die künftige Bebauung des VE-Plangebietes erfolgt auf Grund der vorhandenen und der Umgebung (Ortsteil) angrenzenden Struktur als zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauwesie. Die Baugrenzen werden mit 3,00 bis 10.00 m von den Erschließungsstraßen festgesetzt.
Grundstücksgrenzen für die vorhandenen Gebäude siehe Zeichnung.

7.3. Gestalterische Festsetzungen
nach Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauM-V)

7.3.1. Sockelhöhen

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,00 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

7.3.2. Drempel und Drempelhöhen

Drempel sind nur zulässig bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zu max. 0,75 m.
Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

7.3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind nur Satteldächer (SD) auch mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.
Die ehemaligen Garage (künftig 6 WE) ist mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschitte sind nur bis zu einer max. Breite von 4/5 der Trauflängen erlaubt und müssen mindestens 1,00 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist bis zu 1,00 statthaft.

7.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat zu verkleiden. Ausnahmesweise kann eine geputzte Fassade zugelassen werden, wenn der Putz einem der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhält.

7.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
Dies trifft auch für den Standort von Müllgroßbehältern zu.

7.3.7. Straßenseitige Einfriedung

Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecke und Sträuchern oder Zäune mit Hinterpflanzung. Maximale Höhe o,90 m über Oberkante Bürgersteig.

7.3.8. Garagen

Einzelstehende Garagen sowie Doppelgaragen sind an den hinteren Grundstücksgrenzen (siehe Planzeichnung) zu errichten.
Außer Garagen und Stellplätze sind keine weiteren Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig. Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

Weitere Festsetzungen

7.3.9. Auf den Bebauungsgrundstücken sind je WE 1,5 Stellplätze für Kfz nachzuweisen.

8.0. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Mit Hilfe dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Nachfrage nach dringend erforderlichen freien Wohnraum in der Stadt Dömitz teilweise abgedeckt werden. Mit diesem Plangebiet erfolgt eine sinnvolle Schließung der Bebauung an der B 195 im Bereich Leopoldsbrunnen.
Die Zwischenräume zwischen den geplanten Häusern sind zu begrünen. (Rasen, Soltärsträucher und einheimische Bäume) um das Ortsbild gestalterisch aufzulockern.
Die vorgesehene Laubbaum - und Heckenpflanzungen als Kompensationsmaßnahme für die neu versiegelte Fläche von 6.131 m³ wird als ausreichend erachtet.
Die erforderliche Pflanzqualität der Laubbäume (Stammumfang = 12 - 14 cm) sowie der Sträucher (Größe = 100 - 150 cm , 2 x v) ist als Festsetzung in die Satzung mit aufzunehmen.
Bei den vorgeschlagenen Baumarten sind Fagus silvatica und Salix alba in einer Wohnanlage nicht standortgerecht.. Sie sollten durch Arten, die ein eher städtisches Klima vertragen , ersetzt werden, z.B. Crataegus spec. Sorbus spec. Fraxinus ornus o.a.
Bei Forsythia intermedia als ein vorgeschlagene Art der Heckenpflanzung handelt es sich zwar nicht um eine heimische Gehölzart, sie ist aber zur Bepflanzung im Wohngebiet geeignet. Der Anteil an der Heckenpflanzung sollte jedoch höchstens 10 % in der Artenzusammenstellung betragen.
Es wird angeregt, die Breite der Heckenpflanzung von ca. 1,50 m (laut Zeichnung (GOP) auf mindestens 2,00 m zu erweitern, damit die Wind- und Sichtschutzfunktion der Hecke in ausreichendem Maß gewährleistet werden kann.
Eine Verbreiterung auf 2,50 m auf den öffentlichen Flächen im Plangeltungsbereich ist eventuell anzustreben.

9.0. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen.
Dabei sollen die Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn gemäß § 33 Abs. 1, § 125 in Verbindung mit § 127 BauGB genutzt werden.

Flächengliederung :

Grundstücksflächen	15.775,00 m²
Verkehrsflächen	1.716,00 m²
Grünflächen	1.041,00 m²
Gesamtflächen	18.532,00 m²

Der Bürgermeister

STADT DÖMITZ
LANDKREIS LUDWIGSLUST