

BEGRÜNDUNG

Stand: Juni 1998

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Neubukow für das Wohngebiet „An der Windmühle“ nördlich der Holländer Windmühle und westlich der Wohnbebauung entlang der Straße Mühlentor

INHALTSVERZEICHNIS

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. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung, Löschwasser
 - 8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.3. Energieversorgung
 - 8.4. Straßenbeleuchtung
 - 8.5. Fernsprechanlagen
 - 8.6. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Immissionsschutz
11. Flächenbilanz und Erschließungskosten
 - 11.1. Flächenbilanz
 - 11.2. Erschließungskosten

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Architektin für Stadtplanung, Bau.-Ing. Ursula Schmidt, AK M - V 2040 - 95 - 3 - d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: (0381)2420834, Fax.: (0381)2420811

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Deckung des Wohnbedarfs beabsichtigt die Stadt Neubukow möglichst kurzfristig ein Wohngebiet zu erschließen. Die Stadt als Unterzentrum hat entsprechend ihrer Größe und raumplanerischen Funktion im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in der Wohnbaufläche am nordwestlichen Stadtrand, direkt hinter der Wohnbebauung der Straße Mühlentor.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschuß für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 gefaßt.

Am 10.06.1998 hat die Stadtvertretung beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB), der alle inhaltlichen Voraussetzungen, die an einen Bebauungsplan gestellt werden erfüllt, als *Bebauungsplan nach § 10 BauGB* weiterzuführen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Neubukow sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189)
- sowie
- . die 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- und
- . die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- das Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130 - 4)
- sowie
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M - V Nr. 11 S. 518), geändert durch BLUDerG vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388).

Aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (Schreiben vom 25.03.1994 und 06.04.1998) gibt es zur Planungsabsicht der Stadt Neubukow keine Bedenken, da sie mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, den Wohnungsbau vorwiegend in zentralen Orten zu entwickeln, übereinstimmt.

Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „ An der Windmühle“ ist Bestandteil der Gesamtplanung für die Stadt Neubukow.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 ist der Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Marita Schmidt, 18209 Bad Doberan, vom Januar 1998. Ein Höhen-, Lage- und Bestandsplan für das Plangebiet vom Dipl. Ing. Steffen Haisel, 23992 Neukloster, mit Datum vom 20.11.1997 liegt ebenfalls vor. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt Teile der Flurstücke 25/13,

24/33 und 19 der Flur 3 der Gemarkung Neubukow und bezieht sich auf eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha. Der Planbereich ist auf der Übersichtskarte des Deckblattes gekennzeichnet.

Das Baugebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neubukow westlich der Straße Richtung Rerik und wird begrenzt

- im Norden und Osten: durch die Wohnbebauung entlang der Straße Mühlentor
- im Westen: durch Ackerland
- im Süden und Südwesten: durch die Holländer Windmühle mit Gaststätte und das Hellbachtal

Die Planungsfläche ist un bebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände, auf dem die Eigenheime entstehen sollen, fällt von Norden nach Süden um ca. 10 m. Im Osten und Norden grenzt das Gebiet an die Grundstücke der Wohnbebauung westlich der Straße Mühlentor. Das Plangebiet ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen werden.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf.

Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850 / 02 vom April 1989 sowie des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 (überarbeitet im Februar 1995), zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Lt. Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M - V vom 28.04.1998 ist der obere Grundwasserleiter im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte im M 1:50 000 (HK50) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen nicht geschützt. Dieser Teilbereich betrifft den Südteil des Plangebiets, der als Grünfläche festgesetzt ist, und evtl. einen schmalen Streifen zur angrenzenden Wohnbebauung im Osten des Plangebiets.

Es gibt kein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse. Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes Mecklenburg - Vorpommern besteht der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Es liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 27053, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Die nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M - V im Planbereich bekannten Bodendenkmale bzw. die Fläche, in der sich Bodendenkmale befinden, sind im Bebauungsplan dargestellt worden. Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M - V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M - V; GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Da bei geplanten Bauarbeiten auch neue archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können, ist gem. § 11 DSchG M - V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 §§ 1-3) die zuständige

untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist in Ausfüllung der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubukow allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anbetracht der bisherigen Planungen in der Stadt Neubukow und um die städtebauliche Eigenart des Gebietes in Fortführung der Einzelhausbebauung entlang der Straße Mühlentor und Reriker Straße zu wahren, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

in allen Baufeldern des Baugebietes ausgeschlossen worden. Nur im Baufeld 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Der Ausschluß der o.g. Nutzungen begründet sich damit, daß im Plangebiet, gemäß dem städtebaulichen Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung, diese Betriebe und Anlagen entweder zu flächenintensiv sind oder sie erzeugen störenden Verkehr. Diese Nutzungen sind in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten vorgesehen.

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I (eingeschossig) festgesetzt.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Das Wohngebiet liegt am Ortsrand von Neubukow und ist von Westen und vom Weg unterhalb der Spriehusener Tannen aus voll einzusehen. Im

Hinblick auf eine dementsprechende architektonische Gestaltung werden für das Baugebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (siehe Teil B - Text - des Bebauungsplans). Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Für alle Einzel- und Doppelhäuser in den Baufeldern 1, 2 und 3 werden Steildächer mit einer roten bis braunen bzw. anthrazitfarbenen Dacheindeckung und Dachneigungen von größer - gleich 38 Grad festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Im Baufeld 4 südlich der Zufahrtsstraße sind nach Abriß des Stalles und des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Wohngebäude bzw. Gebäude des Beherbergungsgewerbes vorgesehen. Die Festsetzungen zur Dachneigung und -eindeckung entsprechen denen der Baufelder 1 bis 3. Der Blick auf die unter Denkmalschutz stehende Holländer Windmühle darf nicht verbaut werden, denn das Charakteristikum der auf einem Hügel stehenden Mühle ist deren freie Lage. Wichtig ist besonders die Sichtachse aus Richtung Stadtkern - über die Wiese zur Mühle. Deshalb sind im Baufeld 4 außerhalb der Baugrenze zur benachbarten öffentlichen Grünfläche keine Nebenanlagen und keine Stellplätze und Garagen bzw. Carports zulässig, und es dürfen keine Hecken oder Zäune die Grünfläche begrenzen.

Für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich sind helltonige Rau- bzw. Glattputzflächen zulässig.

Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Klinker in Rottönen oder Holz als ortsüblicher Baustoff zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Eine Verklinkerung der Fassade ist zulässig.

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus Holz oder Hecken dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Windmühle von der Straße Mühlentor aus. Die Planstraße A ist 5,50 m breit, auf der Südseite sollte ein 1,50 m breiter Fußweg gebaut werden. Die verkehrsmäßige Erschließung der Wohnbauflächen (Baufelder 1 - 3) erfolgt durch die Planstraße B. An dieser Anliegerstraße ist einseitig ein 1,5 m breiter Fußweg und auf der anderen Straßenseite ein 2 m breiter Streifen zum Parken bzw. zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Die Gesamtbreite des öffentlichen Straßenraums beträgt 8,75 m; der befahrbare Teil wird 4,75 m breit ausgebildet.

Zwischen den Flurstücken 25/13 und 24/15 wird nach Abriß des Schuppens ein Rad- und Fußweg von der Straße Mühlentor ins Wohngebiet geführt.

Als verkehrsberuhigter Bereich ist die Zufahrtsstraße zur Gaststätte an der Windmühle dargestellt. Hierüber werden auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ist die 3,50 m breite Verbindungsstraße zwischen der Planstraße A und der Zufahrtsstraße zur Windmühle dargestellt.

Bei der Planung der verkehrsberuhigten Bereiche sind die Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie Feuerwehr und Rettungsdienst, unbedingt zu beachten, da diese Bereiche ein schnelles An- und Abfahren der Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigen dürfen. Insbesondere ist darauf zu achten, daß keine Schwellen oder ähnliche, die Feuerwehr hindernden Elemente verwendet werden. Die Kennzeichnung von Anfahrtswegen, Stellplätzen, bzw. Flächen zum Anleiten an Objekten hat der DIN entsprechend zu erfolgen.

Innerhalb des Wohngebietes sollten keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zur Anwendung kommen. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bauraum sind behindertengerecht (abgesenkte Borde) auszubauen.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist von der Anzahl der Pflichtstellplätze im Gebiet abhängig und diese wiederum von der Anzahl der Wohnungen. Nach überschläglichen Berechnungen und unter Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung können ca. 30 bis 35 Wohnungen realisiert werden. Damit beträgt der Pflichtstellplatzbedarf nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12. August 1994 zwischen 30 und 70 Stellplätze, im Mittel 50 Stellplätze. Die erforderlichen öffentlichen Parkstände können auf dem 2,00 m breiten Park-/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden. Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den einzelnen Grundstücken zu berücksichtigen.

7. GRÜNORDNUNG

Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

Die Einbindung des Plangebiets in die Umgebung sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung.

Öffentliche Grünflächen

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebiets mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ werden zusammenhängende Grünbereiche bis hin zur Hellbachniederung geschaffen, die der Verbindung vorhandener Biotope dienen. Innerhalb dieser Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Die Flächen sollen zu Wiesen entwickelt werden. Durch eine extensive Bewirtschaftung mit einer ein- bis zweimaligen Mahd je Jahr entsteht ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Innerhalb der Grünfläche entsteht eine Fischtreppe, die die vorhandene Unterbrechung des Hellbachs durch die Wassermühle vermindern soll. Ziel ist die Wiederbesiedelung des Oberlaufs des Gewässers durch unterschiedliche Fischarten. Die Planungen für dieses Vorhaben laufen im STAUN Rostock. Da die Finanzierung noch nicht gesichert ist, sollen die sich aus dem Kompensationsdefizit ergebenden Gelder mit in dieses Vorhaben einfließen. Das Regenrückhaltebecken wird im Umfeld der Fischtreppe plaziert. Das Regenwasser kann in die Fischtreppe eingeleitet werden. Allerdings muß die Einleitung von Schadstoffen verhindert werden.

Weitere öffentliche Grünflächen sind an der Planstraße A sowie zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Diese dienen der Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit der Baugrund dies zuläßt. Damit werden die Verluste für das Grundwasser gemindert und der Oberflächenwasserabfluß aus dem Gebiet reduziert.

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgängerbereich“ sowie PKW-Stellplätze und Wege mit geringer Belastung dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades. Damit bleiben Flächen für die Grundwasserneubildung, wenn auch mit einer verminderten Wirksamkeit, erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sind durch eine extensive Bewirtschaftung zu naturnahen Wiesen zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren. Damit

bleibt der wertvolle offene Lebensraum erhalten und kann sich in Verbindung mit der lockeren Baumpflanzung zu einem typischen dörflichen Raum im Umfeld der Mühle entwickeln.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechselnden Böschungsneigung von 1:3 bis 1:5 auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für die Anpflanzungen im Planungsgebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölze zu verwenden. Damit kann die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen und die Lebensraumfunktionen der Pflanzungen für Tiere gewährleistet werden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen, da es sich dabei nicht um heimische Gehölze handelt und diese für die Landschaft und den Standort nicht typisch sind.

Entlang der Planstraße B ist die einseitige Bepflanzung mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*) vorgesehen, die einer Bereicherung des Straßenraumes dient. Die Baumscheiben sind mit einer Fläche von 6 m² freizuhalten. Durch eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden können die Wuchsbedingungen der Bäume verbessert werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche an der Planstraße A soll eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Dabei kann ein maximal 3,00 m breiter Streifen entlang der Straße von Bepflanzung frei bleiben, um die Sicht auf die Mühle zu bewahren. Dieser Streifen ist mit Landschaftsrasen anzulegen.

Entlang des verkehrsberuhigten Bereiches östlich von Baufeld 4 soll eine freiwachsende Hecke angepflanzt werden. Beide Anpflanzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und der optischen Trennung der neuen Verkehrsflächen von der vorhandenen Bebauung.

Innerhalb der naturnahen Grünflächen wird die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt. Damit wird die Struktur des Lebensraumes und des Landschaftsbildes bereichert. Die Anordnung der Pflanzungen muß aber so erfolgen, daß der Blick auf die Mühle erhalten bleibt, durch partielle Verdeckung aber aufgewertet wird.

Die Restflächen im Straßenraum sind ebenfalls zu begrünen. Die Unterscheidung der Breite der Pflanzflächen erfolgt, da es keine niedrigen und schmalwüchsigen heimischen Gehölze gibt, andererseits aber die landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes eine vorrangige Verwendung einheimischer Gehölze fordert. Daher wird für Pflanzflächen mit einer Breite von mehr als 2,00 m die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze vorgeschrieben, während kleinere Flächen auch mit anderen Arten, die für den Standort geeignet sind, begrünt werden können.

Für die privaten Grundstücksflächen ist die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes als Hochstamm je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen. Das bedeutet bei einer normalen Größe der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen. Damit kann die Durchgrünung des Baugebietes und die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft verbessert werden.

Auf die Festsetzung einer Heckenpflanzung entlang des Bebauungsrandes wurde verzichtet. Damit würde das Baugebiet zwar besser in die Landschaft eingebunden und es würde ein neuer Lebensraum geschaffen. Da aber der Flächennutzungsplan eine Erweiterung der Bebauung in westliche Richtung vorsieht, würde eine derartige Pflanzung dann von der Umgebung abgehängt werden.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Bäume gibt es entlang der Straße Mühlentor und bei der Windmühle. Die Zufahrt zum Baugebiet (Planstraße A) ist so zu planen und zu bauen, daß die Bäume stehen bleiben können.

Der Bereich der Gartenbrache im Süden des B - Plangebietes wird mit einer Bindung für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch das Anpflanzen heimischer, standortgerechter Gehölze zu ergänzen. Dadurch entsteht ein kleines Feldgehölz, das sich in der Randlage der Hellbachniederung zu einem wertvollen Lebensraum entwickeln kann.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu begrenzen. Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß keine Grabungen im Traufbereich sowie einem zusätzlichen 1,50 m breiten Streifen durchgeführt werden. Die ansonsten unvermeidlichen Schädigungen der Wurzeln können den Bestand des Baumes erheblich gefährden. Auch Aufschüttungen sind in Stammnähe zu vermeiden.

Pflanzenliste

Für die Pflanzungen im B-Plangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Arten festgesetzt sind.

Baumarten

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium

Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea

Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgleichbar. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 72.000,- DM. Dieses Geld wird für den Bau der Fischtreppe verwendet. Der Einsatz des Geldes ist durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubukow und dem Vorhabenträger der Maßnahme, dem STAUN Rostock, zu sichern.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen und spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließung abzuschließen.

Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Anlage der Wiesenflächen, die Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sowie die Anlage der Fischtreppe. Die Kosten der Maßnahmen, bei der Fischtreppe nur der in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Betrag, werden den Baufeldern sowie den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche. Damit wird eine gerechte Zuordnung der Aufwendungen für die Kompensation der erfolgten Eingriffe auf die Eingriffsverursacher erreicht.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz. Angeschlossen wird an die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße Mühlentor. Die Dimensionierung erfolgt in DN 100 mit Anordnung von Unterflurhydranten zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser.

Planung und Herstellung der Wasserversorgungsanlagen für das Wohngebiet werden nach vorheriger Abstimmung mit dem Zweckverband „Kühlung“ durchgeführt.

8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die abwassertechnische Erschließung im Plangebiet, wie auch in der Stadt Neubukow, erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser - SW -

Betreiber der Abwasserentsorgung in der Stadt Neubukow ist die MKB Neubukow GmbH.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird gesammelt und in das geplante Pumpwerk (in der Grünfläche am Südrand des Plangebietes) abgeleitet. Vom Pumpwerk wird das Schmutzwasser in die zentrale Kläranlage der Stadt transportiert.

Regenwasser - RW -

Die Oberflächenentwässerung erfolgt ebenfalls zentral, das Regenwasser wird über das neu herzustellende Regenrückhalte- und -klärbecken eingeleitet.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Vorflutverhältnisse wird das Regenrückhalte- und -klärbecken im südlichen Bereich des Plangebietes hergestellt.

Das Oberflächenwasser wird über Rohrleitungen in den Planstraßen dem Regenrückhalte- und -klärbecken zugeführt.

Dieses Becken soll folgende Funktionen erfüllen:

- a) Abdämpfung des Spitzenabflusses, um eine Überlastung der nachfolgenden Gewässer zu vermeiden.
 - b) Schutz der nachfolgenden Gewässer vor Verunreinigungen (Mineralöle, Sand u.ä.).
Durch die Ausbildung als Sandfang, die Herstellung von Tauchwänden und eine ausreichende Aufenthaltszeit wird das Regenwasser aus dem Wohngebiet gereinigt.
- Die Einleitung des Regenwassers erfolgt in den südwestlich des Plangebietes vorhandenen Hellbach.

8.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Hanseatische Energieversorgungs AG (HEVAG).

Die für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und der HEVAG zur Verfügung gestellt.

Um solare Energien (vor allem zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung) zu nutzen, sollten die Dachflächen möglichst nach Süden orientiert werden.

Ein Anschluß an die Gasleitung, die in der Straße Mühlentor liegt, ist geplant. Die Gasversorgung erfolgt durch die Hanse Gas GmbH.

8.4. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend zu errichten.

8.5. Fernsprechanlagen

Der Anschluß des Plangebiets an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Telekom AG durchgeführt. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, den jeweiligen Versorgungsträger mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

8.6. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Stadt und somit auch für das Plangebiet ist gewährleistet. Öffentliche Verkehrsflächen sind so bemessen worden, daß Müllentsorgungsfahrzeuge verkehren können. Die Standorte für Abfallbehälter sind so auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferansammlungen und -vermehrung dürfen nicht begünstigt werden.

Die Müllentsorgung selbst erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Bad Doberan (Beschluß des Kreistages Nr. 171-12/95) vom 29. 11. 1995.

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. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßten Flurstücke wurden bisher teilweise durch den Vorhaben- und Erschließungsträger erworben. Für weitere erforderliche Flächen wurden in den Kaufverträgen Kaufoptionen vereinbart.

Der südliche Bereich für die öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken befindet sich im Eigentum der Stadt Neubukow.

Alle erforderlichen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die erforderlichen Grün- und Ausgleichsflächen werden vom Vorhaben- und Erschließungsträger hergestellt und anschließend an die Stadt übergeben. Die Stadt Neubukow schließt einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Erschließungsträger.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Entsprechend dem Planungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu gewährleisten, daß schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und andere Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG - auf das geplante Wohngebiet soweit wie möglich vermieden werden, wobei im vorliegenden Fall einer Neuplanung ein vorbeugender Immissionsschutz anzustreben ist.

Im Hinblick auf den gemäß den Anforderungen des § 50 BImSchG anzustrebenden vorbeugenden Schallschutz sind nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für das geplante WA-Gebiet folgende schalltechnischen Orientierungswerte möglichst einzuhalten oder zu unterschreiten:

- tags: 55 dB (A),
- nachts: 45 dB (A) für Verkehrsgeräusche (öffentlicher Verkehr)
bzw.
40 dB (A) für Geräusche von Anlagen bzw. Betrieben gewerblicher oder anderer Art.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Anlagen bzw. Betriebe vorhanden oder vorgesehen, die hinsichtlich des Plangebiets relevante Immissionen verursachen oder verursachen können. In Verbindung

damit erübrigt sich insbesondere auch die Frage nach der Einhaltung der o.g. Orientierungswerte für Geräusche von Anlagen bzw. Betrieben.

11. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

11.1. Flächenbilanz

Fläche des gesamten Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3,45 ha = 100,00 %

öffentliche Grünflächen 0,86 ha = 24,93 %

Wohnbauflächen 1,83 ha = 53,04 %

Verkehrsflächen 0,70 ha = 20,29 %

Flächen für Versorgungsanlagen 0,06 ha = 1,74 %

11.2. Erschließungskosten

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird durch das planende Ingenieurbüro vorgelegt.