Gemeinde Diemitz

Landkreis Neustrelitz

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 02/92

"Wohngebiet Rübenberg"

(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

Teil B: Text

Teil I

Begründung

zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 02/92 "Wohngebiet Rübenberg" der Gemeinde Diemitz, Landkreis Neustrelitz

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeines

2. Heutige Situation

3. Ziel und Zweck der Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes
   - 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
   - 4.2 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen gemäß § 9(1) 11. BauGB
   - 4.3 Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
   - 4.4 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25.a) und b) BauGB
   - 4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB
   - 4.6 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
   - 4.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BauGB

5. Archäologische Funde

6. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet
   - 6.1 Sozialmaßnahmen
   - 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

Teil III

Verfahrensvermerke

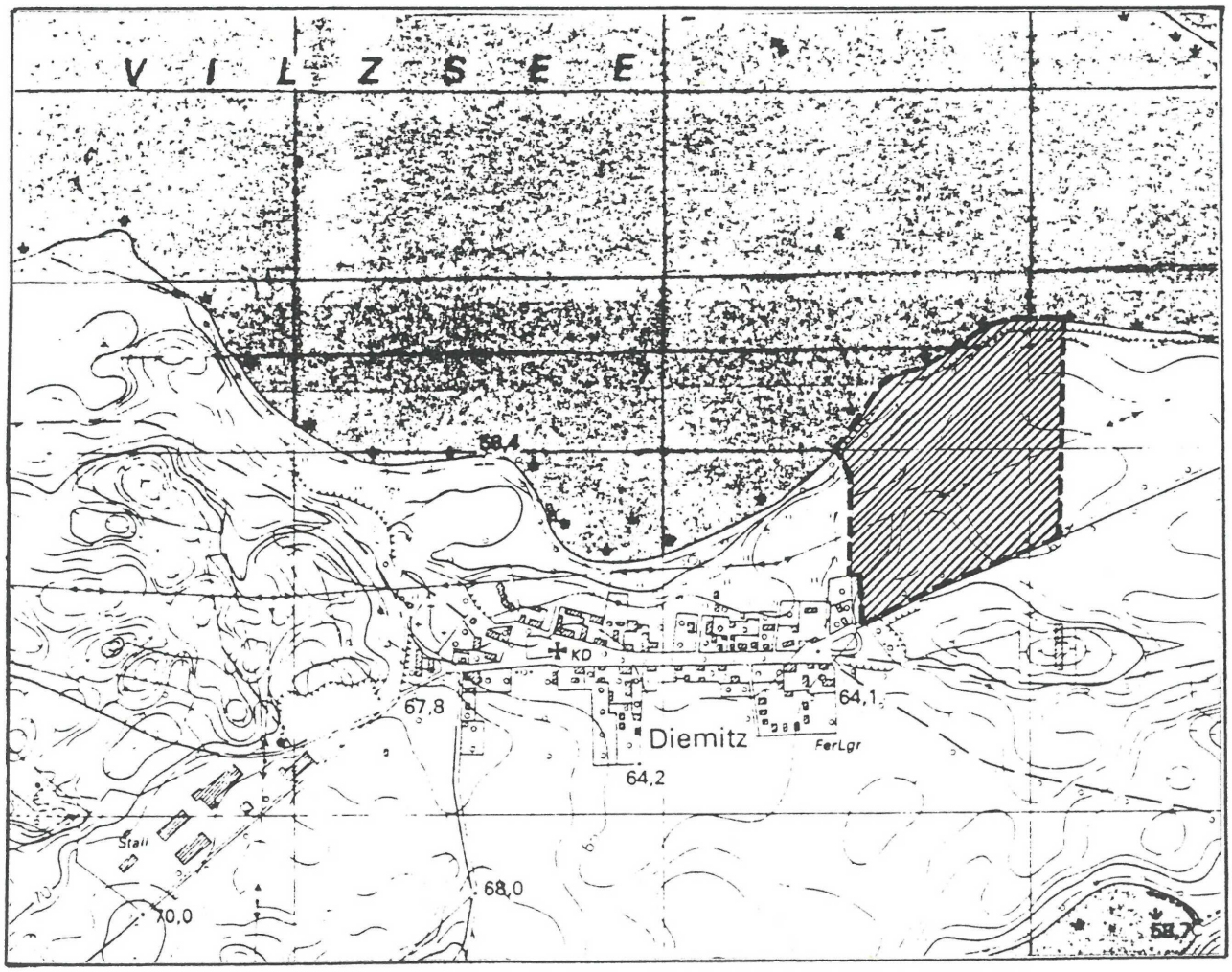
1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Diemitz hat in ihrer Sitzung am 09.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/92 "Wohngebiet Rübenberg" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde Diemitz unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, aufgestellt.

Als Planunterlage dient der am 17.08.1993 vom Katasteramt Neustrelitz erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000.

Der ca. 8,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung (Teil A) genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der in Aufstellung befindliche Teil-Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Diemitz-Fleeth stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar, so daß die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Diemitz-Fleeth entwickelt sind.

Da der Teil-Flächennutzungsplan aber noch nicht wirksam ist, Bebauungspläne aber aus einem genehmigten Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8(2) BauGB), wird der hier vorliegende Bebauungsplan gemäß "Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch" als "vorzeitiger" Bebauungsplan ins Verfahren gegeben.

Da in der Gemeinde Diemitz ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wird für das Verfahren das Wohnungsbauerleichterungsgesetz angewendet.

2. HEUTIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Ortslage Diemitz an der Kreisstraße nach Fleeth und grenzt unmittelbar an das Südufer des Vilzsees an. Die im Geltungsbereich gelegenen und bereits parzellierten Flächen unterliegen keiner Nutzung mehr (Ackerbrache). Der Seeuferbereich weist eine typische Ufervegetation mit Erlen und Weiden aus. Die Kreisstraße (Neustrelitz Nr. 34) ist mit Alleebäumen (Pappeln, teilweise lückenhaft) gesäumt. Durch den Geltungsbereich verläuft eine Energiefreileitung, die bei der Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen ist. An den östlichen Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) an. An den westlichen Geltungsbereich grenzt Wohnbebauung sowie ein großzügig bemessener Spielplatz an.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen dieses Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da in der Gemeinde Diemitz ein unmittelbarer, dringender Wohnbaulandbedarf besteht, der aber nur durch die Ausweisung neuer Flächen gedeckt werden kann. Ferner besteht das Bedürfnis von ehemaligen Ortsansässigen, in ihre Heimat zurückzukehren. Darüber hinaus ist durch die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich eine Arrondierung der Ortslage bei gleichzeitiger Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum unter Einbeziehung der bestehenden naturräumlichen Strukturen beabsichtigt. Ferner sollen durch geeignete Festsetzungen im

Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten so gesteuert werden, daß gestalterische Belange und landschaftliche Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden.

Bei allen Maßnahmen muß es daher grundsätzlich das Ziel sein, die begrenzte Belastbarkeit von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und deren natürliches Potential zu sichern.

Planungen und Maßnahmen müssen unter diesem Gesichtspunkt gesehen und beurteilt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist unter diesem Aspekt zu sehen und bedarf deshalb in besonderem Maße der Erarbeitung sehr sorgfältiger Planungsvorgaben, um auf der einen Seite den Belangen des Wohnens in der erforderlichen Weise Rechnung zu tragen, auf der anderen Seite aber auch den landschaftspflegerischen Aspekten ausreichend entsprechen zu können.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Wie unter 3. bereits formuliert, besteht in der Gemeinde Diemitz eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Eigenbedarf. Daher sollen die zur Zeit noch unbebauten aber bereits parzellierten Brachflächen, entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten - hier insbesondere der Uferbereich des Vilzsees - einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dementsprechend werden die noch unbebauten Bereiche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es dürfen bei einer offenen Bauweise nur eingeschossige Einzelhäuser (ausgenommen der Bereich entlang der Kreisstraße, hier können auch Doppelhäuser entstehen) errichtet werden.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die festgesetzten Grundflächen (GR) entsprechen dem nutzungsbedingten Bedarf. Sie lassen einerseits den Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, ermöglichen andererseits aber die gewünschte städtebauliche Ordnung und gewährleisten, daß der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann.

Nach § 7(1) des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992 dürfen an Küstengewässern und an anderen Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Im Einvernehmen mit dem Staatlichen Umweltamt Neustrelitz wurde bei drei Grundstücken (Flurstück 58/4, 58/18 und 59/19) der Abstand um ca. 10 bzw. 15 m überschritten, um diesen Grundstückseigentümern eine Bebauung ihrer bereits parzellierten Grundstücke noch zu ermöglichen.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig", wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung sind gemäß § 19(4) BauNVO Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Grundfläche mit anzurechnen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Möglichkeiten einer dem ländlichen Siedlungsraum entsprechenden Gartengestaltung, insbesondere der Vorgärten, verbessert und die Versiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Darüberhinaus sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig und die Firsthöhe wurde auf maximal 11 m, im Bereich des 100 m-Gewässerschutzstreifens auf 8,50 m begrenzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in diesem Bereich eine dem ländlichen Raum angemessene Bebauung zu entwickeln und die Errichtung von Appartementhäusern und anderen größeren Wohngebäuden/Mietshäusern mit mehr als 2 Wohnungen zu unterbinden bzw. auszuschließen. Dies wäre für diesen Bereich eine städtebauliche Fehlentwicklung, da es nicht sinnvoll ist, mit überdiemensionierten Baukörpern diesen sensiblen Landschaftsraum zu verdichten. Dies gilt besonders im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Bei einer Einzelhausbebauung ist das Verkehrsaufkommen gering und die erwünschte gegenseitige Rücksichtnahme am ehesten gewährleistet.

Auch die unter II. beschriebenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die bestehende ortstypische Bebauung mit der Zielsetzung, den Charakter der für diesen Landschaftsraum typischen Dachformen und Fassaden zu erhalten und Flachdächer (ausgenommen Garagen und Nebenanlagen), "bunte" Fassaden und ortsuntypische Einfriedungen zu vermeiden. Darüber hinaus wurde textlich festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3), daß die Sockelhöhe der Gebäude maximal 0,50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße betragen darf, um eine "burgartige" Erhöhung von Wohngebäuden (typischer Baustil in den neuen Bundesländern) und die dadurch bedingte optische Reduzierung des Dach-Wand-Verhältnisses zu vermeiden.

Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses kann auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet werden, da die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird. Nach der Änderung der BauNVO werden Aufenthaltsräume in anderen als den sogenannten Vollgeschossen auf die zulässige Geschoßfläche nicht mehr angerechnet.

Störende Emissionsträger, insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit Mastställen, Siloplätzen oder Güllebehältern, oder emissionsträchtige Freizeitstätten, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich planungsrechtlich nicht zuließen, tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Im Osten des künftigen Wohngebietes grenzen zwar landwirtschaftliche Flächen an, von ihnen gehen aber lediglich die bei einer normalen Bewirtschaftung unumgänglichen Emissionen (Lärm beim Bestellen und Ernten, Geruch beim Düngen) aus, die zu einem ländlich geprägten Raum dazugehören und somit zumutbar sind. Beschwerden seitens der angrenzenden Bewohner sind der Gemeinde nicht bekannt.

4.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung durch Wohnbebauung wird die Erstellung neuer Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) mit Anschluß an die Kreisstraße erforderlich. Um das künftige Wohnbaugebiet von jeglichem Fremdverkehr freizuhalten, wurde auf eine durchgehende Verbindung zwischen den beiden Planstraßen verzichtet.

Entsprechend der reinen Anliegerfunktion der Straßen ist ein verkehrsberuhigter, dem ländlichen Raum entsprechender Ausbau vorgesehen; Breite der befestigten Fläche

maximal 4,75 m mit beidseitiger begrünter Berme (Sickermulde) von 0,80 bis 1,00 m Breite.

Die Befestigung der Straßen ist mit Straßenpflaster vorgesehen, um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 12). Die Wendeanlagen erhalten einen Durchmesser von 18 m, so daß Müllfahrzeuge in einem Zuge wenden können.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken bereitgehalten und müssen bei Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Die vorgesehenen Rad-/Gehwegverbindungen zwischen den Planstraßen und dem Uferbereich des Vilzsees dienen der Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer. Die Wege werden in einfachster Art in einer maximalen Breite von 2,50 m aus wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Da die unmittelbar an der Kreisstraße gelegenen Grundstücke keine direkte Zufahrt zur Kreisstraße erhalten (freie Strecke), werden sie rückwärtig über Stichwege bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Um dieses sicherzustellen, wurde entlang der Kreisstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot planzeichnerisch festgesetzt.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Planstraßen in die Kreisstraße entsprechen den Maßgaben der RAS-K 88.

4.3 Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB

Die festgesetzten privaten Grünflächen sollen naturnah hergerichtet und gestaltet werden. Auf diesen Flächen sind heimische Wildkräuter und -blumen anzusiedeln und heimische Laub- und Obstgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Darüberhinaus sind die Flächen von jeglicher Bebauung (einschließlich baugenehmigungsfreier Vorhaben) freizuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

Da in unmittelbarer Nähe am westlichen Geltungsbereich ein großzügig bemessener Spielplatz mit Spielgeräten und Spielwiese vorhanden ist, wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet, zumal die einzelnen Baugrundstücke recht groß bemessen sind und daher auf den Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben sind.

4.4 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25. a) und b) BauGB

Der am Uferbereich des Vilzsees vorhandene Baum- und Strauchbestand wurde eingemessen, in der Planzeichnung dargestellt und zur Erhaltung festgesetzt. Um das künftige Wohngebiet in den Siedlungsraum einzubinden und um eine klare Trennung zwischen der östlich angrenzenden freien Landschaft und dem künftigen Wohngebiet zu erreichen, wurden entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (auf einer Länge von 40 m) des Bebauungsplanes Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m festgesetzt, die ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 6 sowie nachfolgende Pflanzliste). Diese Flächen sollen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion im Sinne des Naturschutzes wahrnehmen. Nähere Ausführungen hierzu siehe 4.6.

4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB

Um den empfindlichen Uferbereich des Vilzsees vor möglichen Störungen durch das Wohngebiet zu schützen und darüber hinaus den Blick vom See auf die Bebauung auszuschließen, wurde in einer Breite von 30 m (einschließlich des Gehölzbestandes) entlang des Vilzsees eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planzeichnerisch festgesetzt. Die Fläche soll mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Fläche wird mit Baubeginn der Planstraßen bepflanzt, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis April).

4.6 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen und zu bewerten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Natur und Landschaft in besiedelten wie unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Gehölzart		Natürliche Wuchsform	Funktion für die Tierwelt		
Stieleiche	Quercus robur	Baum (B)	B	D	N
Sandbirke	Betula pendula	B	B		N
Hainbuche	Carpinus betulus	B		D	N
Brombeere	Rubus fruticosa	Strauch (St)	B	D	N
Hundsrose	Rosa canina	St	B	D	N
Weißdorn	Crataegus monogyna	St	B	D	N
Haselnuß	Corylus avellana	St	B		N
Eberesche	Sorbus aucuparia	St	B		N
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	St	B	D	N
Pfaffenhütchen	Eunoymus eurpaea	St			N
Schlehe	Prunus spinosa	St	B	D	N
Traubenkirsche	Prunus padus	St	B		N
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	St		D	N
Stechpalme	Ilex aquifolium	St	B	D	N
Eibe	Taxus baccata	St		D	N
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	St		D	N
Liguster	Ligustrum vulgare	St	B	D	N
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	St		D	N
Besenginster	Cytisus scoparius	St	B	D	N
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Ranker (R)			N
Hopfen	Humulus lupulus	R			N
Efeu	Hedera helix	R			N
ausschließlich für feuchte Standorte:					
Moorbirke	Betulus pubescens	B	B		N
Schwarzerle	Alnus glutinosa	B	B		N
Esche	Fraxinus excelsior	B	B	D	N
Faulbaum	Rhamnus frangula	St	B		N
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	St			N
Grauweide	Salix cinerea	St			N
Öhrchenweide	Salix aurita	St			N
Bastardweide	Salix rubens	St	B		N

Baumschulqualität

für Sträucher: 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,80 - 1,00 m
für Bäume : leichte Heister, 1 x verschult, ca. 1,50 m

B = Bienenweide
D = Deckungspflanze für Vogelbruten und Kleintiere
N = Nachrungspflanze

Liste standortgerechter Gehölze für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/92

Die veränderte Gestalt und Nutzung von Grundflächen beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild. Eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung liegt vor, wenn sich wie im vorliegenden Fall die äußere Erscheinungsform der Landschaft ändert. Flächen, die vorher Ackerbrache waren, werden überbaut, versiegelt (Pflaster) oder als Hausgärten einer anderen Nutzungsform zugeführt.

Wenn auch der Wert eines Landschaftsbildes sich für den Einzelnen an den subjektiven Bedürfnissen nach Schönheit, Heimat und Erholung mißt, so hat doch der Gesetzgeber für die Sicherung des Landschaftsbildes Funktions- und Wertelemente unterschiedlicher Bedeutung formuliert.

Von allgemeiner Bedeutung sind:

- landschaftliche Vielfalt
- Landschaftscharakter, -eigenart, -schönheit
- natürliche Klima- und Luftverhältnisse
- Ruhebereiche

Von besonderer Bedeutung sind natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften, strukturbildende Landschaftselemente u.a.

Deshalb ist der Wert der vorhandenen Baum- und Strauchbestände des Uferbereiches des Vilzsees hoch anzusetzen und ihrem Schutz eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Die künftige Durchgrünung des Gebietes sollte neben raumbildenden Strukturen auch Einzelgehölze, Baum- und Strauchreihen (Hecken) umfassen. Bedeutsam bei der Durchgrünung werden auch die Pflanzungen der Grundstückseigentümer sein. Hilfreich könnte eine Liste mit standortgerechten Gehölzen (potentielle natürliche Vegetation) sein, die man den Bauwilligen in die Hand geben sollte. Hecken, Bäume (auch Obstbäume) stellen einen wichtigen Gestaltungsfaktor für ein neues Landschaftsbild dar. Der Gesetzgeber billigt zu, daß Beeinträchtigungen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können, wenn auch ein Teil der Eigenart des Landschaftsbildes unwiederbringlich verloren geht. Um so wichtiger ist es, daß die baulichen Strukturen nicht dominieren und durch charakteristische Landschaftselemente durchgrünt werden.

Von den im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen (überwiegend Ackerbrache) werden für Verkehrsflächen, Zufahrten, Gebäude und gepflasterte Freiflächen (Terrassen) maximal ca. 14.200 qm zusätzlich versiegelt:

Nachweis:

maximal versiegelbare Bauflächen	11.200 qm
Verkehrsflächen	3.000 qm
maximal versiegelbare Fläche:	14.200 qm

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen bzw. festgesetzt:

a) Minimierungsmaßnahmen

Die Erschließung des Gebietes ist so vorgesehen, daß keine wertvollen Landschaftsbestandteile wie Bäume, Strauchbestände oder Gräben davon betroffen sind. Das Gebiet wird durch Stichstraßen erschlossen, wodurch unnötiger Fremdverkehr mit den entsprechenden Emissionen vermieden wird. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen sollen die Straßen, Wege und private befestigte Flächen nur gepflastert werden, damit ein Teil des Regenwassers versickern kann (siehe textliche Festsetzung Nr. 12). Im übrigen werden alle Verkehrsflächen schmal und mit Grünstreifen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ausgebaut. Den Grundstückseigentümern wird zusätzlich die Versickerung des Regenwassers und die Nutzung zum Gießen des Gartens empfohlen (siehe textliche Festsetzung Nr. 13), um der Wasserabführung und Grundwasserspiegelsenkung entgegenzuwirken, damit wird dem § 1(5) 7. BauGB entsprochen.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Anlegen von Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Größenordnung von ca. 1.450 qm.
- Pflanzen von Einzelbäumen (ca. 150 Stck.) auf den Baugrundstücken.
- Bepflanzung des Seeuferbereiches (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in einer Größenordnung von ca. 7.700 qm.
- Anlegen von Straßenbegleitgrün in einer Größenordnung von ca. 700 qm.

- Herrichten von privaten Grünflächen (Hausgärten) in einer Größenordnung von ca. 13.410 qm.
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes (ca. 3.600 qm).

Durch das Anlegen von naturnahen Grünflächen (Hausgärten) und das Bepflanzen mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfährt das Brachland eine Aufwertung. Der potentiell versiegelbaren Flächen von 14.200 qm stehen ca. 23.260 qm höherwertige Ausgleichsflächen gegenüber.

Im Hinblick auf diese Höherwertigkeit und auf die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, hier insbesondere das Bepflanzen des Seeuferbereiches und das Setzen von ca. 150 Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf weitere Ausgleichsflächen sowie auf Ersatzmaßnahmen verzichtet.

4.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB

Energieversorgung:
Die Energieversorgung erfolgt durch die EMO (Energieversorgung Müritz-Oderhaff Aktiengesellschaft). Das vorhandene Netz wird dem Bedarf entsprechend erweitert. Die im Baugebiet befindliche Energiefreileitung wird in Absprache mit dem Versorgungsträger verlegt.

Fernmeldetechnische Versorgung:
Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost "TELEKOM", Fernmeldeamt Neubrandenburg.
Im Planbereich befinden sich noch keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost.
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist daher die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt vorerst vom Wasserwerk Diemitz, durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz.
Bedingt durch die geodätischen Höhenunterschiede und die hohen Druckverluste in der vorhandenen Leitung kann im zukünftigen Wohngebiet kein kontinuierlicher, gleichbleibender Wasserdruck gewährleistet werden.

Auch eine Druckerhöhungsanlage würde keinen konstanten Wasserdruck ergeben, da der Versorgungsdruck für die Verbraucher in der Ortslage Diemitz nicht unter 2,0 bar fallen darf und die alte vorhandene Leitung eine Vergrößerung des Volumenstromes nicht zuläßt. Die künftige Trinkwasserversorgung für Diemitz wird mit dem Betreiber der Anlagen "Wasserversorgungszweckverband Neustrelitz" abgestimmt und geplant.

Abwasserbeseitigung:
Derzeitig erfolgt die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Diemitz dezentral durch Kleinkläranlagen mit Versickerung. Die Anlagen entsprechen nicht dem erforderlichen Stand der Technik.
Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist dringend und soll kurzfristig, d.h. 1994 erfolgen.
Es ist vorgesehen, Diemitz und weitere Randgemeinden um Mirow an die bereits im Bau befindliche neue "Kläranlage Mirow" anzuschließen.
Der Zeitpunkt des Anschlusses wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht vor 1998 erfolgen.

Als Übergangslösung ist daher die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes unter Berücksichtigung der künftigen Ortsentwässerung Diemitz, wie folgt vorgesehen:
- Freigefällerohrleitung vom Rübenberg bis zum geplanten Pumpwerk am Ortsausgang Diemitz (Auslegung des PW für 250 EGW mit Erweiterungsmöglichkeit für künftig 896 EGW).
- Druckrohrleitung für 250 EGW (896 EGW) vom Pumpwerk bis zum geplanten prov. Kläranlagenstandort am Gr. Peetscher See.
- Container-Kläranlage für 250 EGW mit Abfluß der geklärten Wasser im Bruchvorland des Sees, einschl. Energiezuführung zum Pumpwerk und zur Kläranlage.

Voraussetzung für die geplante Übergangslösung der Schmutzwasserentsorgung über eine Container-Kläranlage ist die entsprechend § 2 Wasserhaushaltsgesetz notwendige wasserbehördliche Genehmigung für die geklärten Abwässer in den Großen Peetschsee. Da es sich dabei um ein Gewässer I. Ordnung und um eine Bundeswasserstraße handelt, wird die Gemeinde die Genehmigung beim zuständigen Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (STAUN), Abt. Wasserwirtschaft, Sitz 17235 Neustrelitz, Töpferstraße 16, beantragen.
Darüber hinaus wird entsprechend § 38 Landeswassergesetz M-V beim STAUN Neustrelitz eine Anlagengenehmigung für die Container-Kläranlage von der Gemeinde beantragt.

Oberflächenentwässerung:
Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen soll aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung erfolgen. Entsprechende Planungen einschließlich der hydrologischen Nachweise sind bereits in Planung und werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Neustrelitz bzw. dessen Auftragnehmer. Entsprechende Container für die Wertstofferfassung befinden sich in zumutbarer Entfernung im Dorfe an der Kreisstraße.

Altablagerungen:
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Abfallbehörde des Landkreises Neustrelitz, Umweltamt der Kreisverwaltung Neustrelitz, befinden sich auf dem Standort keine Altablagerungen i.S.d. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V (Abg Alg M-V) vom 4.8.1922. Sollten dem Bauherrn gegenteilige Tatsachen bekannt sein oder im Zuge der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens zur Kenntnis gelangen, so ist entsprechend § 3(3) Pkt. 5 der Abfallzuständigkeitsverordnung M-V vom 8.1.1993 unverzüglich die zuständige Abfallbehörde des Landkreises Neustrelitz - Umweltamt der Kreisverwaltung Neustrelitz - zu benachrichtigen.

Für den durch Schadstoffe nicht verunreinigten Bodenaushub besteht ein Verwertungsgebot. Durch Festlegung eines Massenausgleichs, bzw. des Einsatzes bei Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwällen und anderen landschaftspflegerischen Maßnahmen können diese Baurestmassen verringert werden. Soweit der Bodenaushub auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden. Damit wäre die im Rahmen der Stillegung von Abfallentsorgungsanlagen gemäß der §§ 10 und 10a Abfallgesetz geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Bodenaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

Löschwasserversorgung:
Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ihre Lage ist mit dem Amt Mirow, Abteilung Brandschutz und dem Zweckverband abzustimmen. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfplichtung 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. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

6.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt den Neubau der Planstraßen A und B einschließlich der Geh- und Radwegverbindungen sowie den Ausbau des Schmutzwasserkanals.

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage des Planbereiches am Ortseingang und unmittelbar am Ufer des Vilzsees ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen u.a. Dachform, Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

Dachform, Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit Dachneigungen zwischen 30 - 50° (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 70° und 80°) zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, die für diese Region charakteristische Bebauung mit den typischen Dachformen zu fördern und negative Einflüsse (Flachdächer, Walmdächer) zu vermeiden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Baumaterialien

In Anlehnung an die vorhandenen ortstypischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhalts des dörflichen Charakters sind bezüglich der zu verwendenden Baustoffe im Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur rote Tonziegel oder Beton-Dachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.

- Gebäudefassaden sind aus roten oder rotbunten Verblendmauerziegeln herzustellen bzw. zu verputzen und mit einem hellen Anstrich zu versehen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des Verblendmauerwerkes gelten die RAL-Farbwerte 2001,

2002, 3000 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Nebengebäude, Anbauten, offene Kleingaragen (Carports) und Teilgestaltungselemente an den Hauptgebäuden können auch aus Holz erstellt werden.

Einfriedigungen

Es wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einfriedigungen als lebende Hecke (unzulässig sind Nadelgehölze), ggf. mit Maschendraht an der Innenseite, oder als senkrechter Holzlattenzaun zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß das Ortsbild durch ortsuntypische Abgrenzungen oder Abpflanzungen (Jägerzaun, Beton-Fertigmauern, Omoriken o.ä.) negativ beeinflußt wird.

Teil III

Verfahrensvermerke

Diese Begründung (Teil B: Text) ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02/92 "Wohngebiet Rübenberg" als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1.000 einschließlich Übersichtsplan Maßstab 1:5.000).

Diemitz, den 21.03.1994

Rösler
.....
(Bürgermeister)

Die Begründung (Teil B: Text) hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02/92 gemäß § 3(2) BauGB vom 31.01.94 bis 28.02.94 öffentlich ausgelegen.

Diemitz, den 21.03.1994

Rösler
.....
(Bürgermeister)