

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde Eldena
(Kreis Ludwigslust)

Gebietsbezeichnung: WB 2 Bresegarder Straße

Planungsstand:

Dezember 1997

Eldena, den 26.03.98



INHALTSVERZEICHNIS

**Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Eldena
(Kreis Ludwigslust)
Gebietsbezeichnung WB 2 Bresegarder Straße**

- | | |
|--|---------------|
| 1. Grundlagen des Bebauungsplanes | Seite 04 |
| 2. Lage des Baugebietes | Seite 05 |
| 3. Gründe zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 2 | Seite 05 - 06 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 2 | Seite 06 - 18 |
| 4.1 Flächenangaben | |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung | |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise | |
| 4.4 Verkehrsflächen/Ruhender Verkehr | |
| 4.5 Grünordnerische Festsetzungen | |
| 4.6 Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen | |
| 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes | Seite 18 - 20 |
| 5.1 Wasserversorgung | |
| 5.2 Versorgung mit elektrischer Energie | |
| 5.3 Gasversorgung | |

- 5.4 Fernsprechversorgung
- 5.5 Beseitigung des Schmutzwassers
- 5.6 Beseitigung des Oberflächenwassers
- 5.7 Brandschutz
- 5.8 Beseitigung des Hausmülls und sonst. Abfallstoffe

- 6. **Altlasten** Seite 21

- 7. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens** Seite 22

- 8. **Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten** Seite 22

- 9. **Realisierung des Vorhabens** Seite 22

- 10. **Hinweise / Empfehlungen / Sonstiges** Seite 23 - 29

- 11. **Beschluß über die Begründung** Seite 30

- 12. **Arbeitsvermerke / Stand der Begründung** Seite 31

1. **Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird aufgestellt auf der Grundlage des durch die Gemeinde Eldena beschlossenen Flächennutzungsplanes, der mit Datum vom 19.09.1996 durch das Bauministerium genehmigt wurde.

Als Kartengrundlage dient ein Vermessungsplan, der mit Angaben des Katasteramtes Ludwigslust erstellt wurde.

Aufgrund nicht gesetzter Grenzsteine ist der Verlauf einzelner Grundstücksgrenzen aus der vorhandenen Flurkarte, Flur 4, Maßstab 1 : 3840 durch Abzeichnung erstellt worden.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der derzeit gültigen Fassung.
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518, ber. S. 635).
- d) Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

2. **Lage des Baugebietes**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 wird begrenzt

südöstlich: durch die Grenze des Betriebsgeländes der Deutschen Bahn AG

nordöstlich: durch die Hausgärten und Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bresegarder Straße

nordwestlich: durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 449/11, 496 und 501

südwestlich: durch den vorhandenen Weg, Flurstück 504.

Das Gebiet erhält die Gebietsbezeichnung "WB 2 Bresegarder Straße".

3. **Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2**

Der Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser kann in Eldena nicht über Baulücken abgedeckt werden.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Eldena in Abhängigkeit der ihr übergeordneten Unterebenen Grabow und Dömitz Aufgaben der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung zu übernehmen, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen können.

Eldena ist mit derzeit ca. 1.600 Einwohnern im Ort und 5.750 Einwohnern im Nahbereich als ländlicher Zentralort gemäß:

"Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP)" ausgewiesen.

Des Weiteren liegt die Gemeinde auf der überregionalen Achse "h", die von der regionalen Achse Ludwigslust-Dömitz überlagert wird und im "besonders strukturschwachen ländlichen Raum" der Planungsregion Westmecklenburg.

Die Gemeinde hat für die umliegenden Dörfer überörtliche Bedeutung und damit eine Reihe von Versorgungsfunktionen zu übernehmen.

Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in den zentralen Orten möglich. Da gilt insbesondere für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen, größeren Gewerbegebieten und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Auf eine den örtlichen Maßstäben angepaßte Siedlungsentwicklung ist zu achten (RROP, Pkt. 5.1.1.(3)).

Es besteht damit ein Bedarf zur Überplanung von Flächen für WA- und MI-Bebauung.

Die Realisierung der ursprünglich in Aussicht genommenen Wohnbebauung südwestlich des Friedhofes im Altdorf ist wegen unklarer Grundstücksverhältnisse zurückgestellt und nicht absehbar.

Aus städtebaulicher Sicht erhält die vorhandene Bebauung an der Bresegarder Straße eine Abrundung, langfristig ist dann der Anschluß an die Bebauung an der Dömitzer Straße vorgesehen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 2

4.1 Flächenangaben

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Gesamtgröße von 9,20 ha (überschläglich ermittelt),
davon:

- Mischgebiet (MI)	ca. 2,07 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4,94 ha
- Verkehrsflächen	ca. 1,04 ha
- Grünflächen	ca. 0,73 ha
- Gemeinbedarfsflächen (Spielplatz)	ca. 0,08 ha
- Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 0,34 ha

4.2 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der Bereich parallel zur Bahnlinie Ludwigslust - Dömitz auf Grund der geplanten Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine Ausnahme für Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. (3) BauNVO ist nicht zulässig.

Der nordwestlich angrenzende Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (3) sind nicht zulässig.

4.3

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Für den Planbereich "Allgemeines Wohngebiet (WA)" wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO festgesetzt:

a) für die Teilgebiete der offenen Bauweise

- Grundflächenzahl GRZ = max. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse = 1

b) für das Teilgebiet der geschlossenen Bauweise (Reihenhäuser)

- Grundfläche GR = max. 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse = 2

Für den Planbereich "Mischgebiet" (MI) wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO festgesetzt:

a) für die Teilgebiete der offenen Bauweise

- Grundflächenzahl GRZ = max. 0,6
- Zahl der Vollgeschosse max. = 2
- Geschoßflächenzahl GFZ = max. 1,2

b) für die Teilgebiete der abweichenden Bauweise a1 und a2 wird zur Bildung einer Platzgestaltung eine Baulinie festgesetzt.
Es werden als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ = max. 0,6
- Zahl der Vollgeschosse = 1

Für die im Planbereich Mischgebiet (MI) zulässige Bebauung mit Nebenanlagen wird gemäß § 18 BauNVO eine Höhenbegrenzung festgelegt.

Die maßgebende Höhe der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand darf 8 m, bezogen auf die Oberkante des zugewiesenen Straßenabschnittes nicht überschreiten.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sind geneigte Dachflächen vorgeschrieben.

Die Dachneigungen im Planbereich betragen:

a) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

- offene Bauweise max. 46°

- geschlossene Bauweise 25 - max. 44°

b) im Bereich des Mischgebietes (MI) 25 - max. 44°

c) für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig

Als Außenhautmaterialien sind hinsichtlich Ziegelmauerwerk keine Farbfestsetzungen vorgesehen. Zulässig sind auch geputzte Fassaden in hellen Pastelltönen.

Ausgeschlossen werden Holzhäuser- und Kunststofffassadenverkleidungen für Wohngebäude.

Die Nebengebäude sind in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

Im Teilgebiet "WA-geschlossene Bauweise" sind Nebengebäude in der reduzierten Waldabstandsfläche nicht zulässig.

4.4

Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Planbereiches erfolgt aus Richtung Bresegarder Straße über die Planstraße "A", die parallel zum Bahngelände geführt wird und die einen Anschluß an die Dömitzer Straße erhält.

Die Grundstücke werden durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen.

Sie erhalten einen, dem jeweiligen Gebiet entsprechenden Straßenquerschnitt und -anbindung (entsprechend EAE 85).

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind als Parallelanordnung entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen angeordnet.

Die notwendigen Stellplätze für die MI-Teilflächen a1 und a2 sind außerhalb der festgesetzten Baulinien nicht zulässig.

Die Parkflächen sind baulich so zu gestalten, daß die in den Parkflächen liegenden Grundstückszufahrten deutlich zu erkennen sind und somit von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Zur Verminderung der Lärm- und Schadstoffbelastung sollte der Straßenraum im Bereich der Wohnbebauung als Tempo 30-Zone ausgelegt werden.

Nach Verkehrsfreigabe ist die erforderliche Verkehrsbeschilderung mit der Polizeiinspektion Ludwigslust, dem Straßenverkehrsamt Ludwigslust und dem Amt Grabow-Land festzulegen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Grünordnungsplan vor, in dem die Ziele der Grünordnung - Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten sind, die gemäß § 9 Abs. (1) BauGB als Festsetzungen in den B-Plan übernommen werden.

4.5.1 Ziele der Grünordnung: Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende Zielsetzungen für das geplante Vorhaben:

- Erhalt der Bodenstruktur
- Schutz, Erhaltung und Pflege wertvoller Biotopstrukturen
- Herstellung von Vernetzungsbeziehungen

4.5.1.1 Bodenschützende Maßnahmen

Es wird vorgeschlagen, auf privaten Stellplätzen und in einem 2,00 m breiten Streifen im Bereich der privaten Wohnwege zur Reduzierung der Vollversiegelung, Rasengitterplatten oder Rasenpflaster einzusetzen.

Bei der Nutzung des Gartenbereiches und bei der Pflege der Pflanzungen wird auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung verzichtet.

Da die Gesamtfläche des Plangebietes relativ eben ist, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht vorgesehen.

4.5.1.2

Wasserschützende Maßnahmen

Zur Erhaltung der Grundwassersituation ist das örtliche Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Das Regenwasser von den Straßen (vollversiegelt) wird im Regenauffangbecken gesammelt.

Die privaten Stellplätze und die 2,00 m breiten Zufahrtswege werden zur Reduzierung der Vollversiegelung und zum Schutz des Grundwassers mit Rasengitterplatten erstellt. Zum Schutz des im Plangebietes hoch anstehenden Grundwassers vor Gefährdung durch austropfendes Benzin und Öl werden die Rasengitterflächen mit einer dichten Vegetationsdecke (Einsäen von Gras) versehen. Bei befahrenen Verkehrsflächen ist der begrenzende Faktor für eine versickerungsfreundliche Befestigung in erster Linie die Gefährdung des Grundwassers durch austropfendes Benzin und Öl. Neben der Frequentierung spielen dabei auch die Höhe des anstehenden Grundwassers und die Beschaffenheit des Untergrundes eine entscheidende Rolle. Benzin und Öl werden in kleinen Mengen vor allem in bewachsenen Böden unter Lufteinfluß innerhalb weniger Tage abgebaut.

Bei einer dichten Vegetationsdecke bleibt ein großer Teil bereits an den Pflanzenteilen haften. Flüchtige Stoffe, wie Benzin können aufgrund der vergrößerten Oberfläche besser verdunsten.

Die Abwässer der Haushalte werden durch eine Kanalisation an die vorhandene Abwasserleitung über die Bresegarder Straße in die vorhandene Teichkläranlage südwestlich der Ortslage Eldena entsorgt.

Die Unterkellerung der Häuser unterhalb des Grundwasserspiegels wird nicht vorgenommen, um das hoch anstehende Grundwasser (ca. 2,00 m u. OK Gelände) vor einer Beeinträchtigung zu schützen.

Bei der Nutzung der Gartenbereiche und bei der Pflege der Pflanzungen ist auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung zu verzichten, um so einen übermäßigen Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden zu verhindern.

4.5.1.3

Maßnahmen zum Schutz der Lebensgemeinschaften

Eine gravierende Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung findet durch die geplante Bebauung nicht statt. Eine Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und Hecken wird empfohlen.

4.5.2

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme ein Ausgleich für mehrere Schutzgüter erfolgen kann.

Die Gehölzreihe mit 8 Stieleichen, Sandbirke und Eingrifflicher Weißdorn in Größe von ca. 60 m² an der Planstraße F wird unter Bestandsschutz gestellt.

Zu verwendendes Planzeichen:

13.2.2 gemäß PlanZVO [9 (1) Nr. 25, b) BauGB]

Pflegemaßnahmen: - Ersatz abgängiger Gehölze
 - Verzicht auf Kunstdünger und chem. Schädlingsbekämpfung

Die ehemalige Ruderalfläche I mit ca. 2.700 m² wird als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In der Mitte des 10 m breiten und 250 m langen Streifens werden standortbedingt im Wechsel Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Sandbirke (*Betula pendula*) im Abstand von jeweils 10 m angepflanzt.

Dazwischen und in einer Breite von 4 m sollte Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*) im Abstand von 3 m angepflanzt werden. Ein Bereich von jeweils 2 m nach außen wird der natürlichen Sukzession belassen, um so eine natürliche Staudenregulation zu gewährleisten. Der verbleibende jeweilige 1 m breite Randstreifen wird ein- bis zweimal im Jahr gemäht, um so eine natürliche Krautzone zu realisieren.

Pflanztabelle 1

<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	H 3 x V.m.B. STU 10-12 cm	18 Stück
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	H 3 x V.m.B. STU 10-12 cm	20 Stück
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Str. 2 x V 60-100 cm	400 Stück

Verwendetes Planzeichen:

13.2.1 gem. PlanZVO (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Pflegemaßnahmen:
- Ersatz abgängiger Gehölze
 - Pflege- und Erhaltungsschnitt der Sträucher
 - Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung
 - Mahd des Krautsaumes 2 x jährlich

Durch die empfohlene Bepflanzung entsteht eine Baumhecke (Biotop Nr. 04.600) von 2.500 m², die gleichzeitig dem Lärmschutz zur angrenzenden Bahnlinie dient.

Anpflanzung von Baumreihen (siehe Karte Eingriff/Ausgleich des Grünordnungsplanes:)

1. entlang der südlichen Grenze des Plangebietes
(Länge 150 m)
2. entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes
(Länge 280 m)

auf einer Fläche von ca. 2.580 m² in einem Abstand von 7 - 10 m folgende Baumarten der Pflanztafel 2 vorzusehen:

Pflanztafel 2

Spitzahorn	Acer platanoides	H 2xV	
		STU 8-10 cm	25 %
Zitterpappel	Populus tremula	H 2xV	
		STU 8-10 cm	25 %
Esche	Fraxinus excelsior	H 2xV	
		STU 8-10 cm	20 %
Sandbirke	Betula Pendula	H 2xV	
		STU 8-10 cm	30 %

- Pflegemaßnahmen:
- Ersatz abgängiger Gehölze
 - Schutz der Pflanzung durch Wildverbiß
 - Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

3. entlang der Planstraße D

(Länge 80 m) auf einer Fläche von ca. 350 m² in einem Abstand von ca. 7 m:

Pflanztabelle 3

Feldahorn *Acer campestre* H 2xV m.B.
Höhe 100-125 cm 12 Stück

Pflegemaßnahmen: - Ersatz abgängiger Gehölze
 - Schutz der Pflanzung von Wildverbiß
 - Verzicht auf Kunstdünger und
 chemische Schädlingsbekämpfung

4. Heckenbepflanzungen (entlang des Hauptwanderweges und des Spielplatzes gleichzeitig als Abgrenzung zwischen WA und MI)

Gesamtlänge: 300 m Breite: 9 m

auf einer Fläche von 2.700 m² sollte folgende Pflanzung vorgenommen werden:

Pflanztabelle 4

Vogelbeere <i>Sorbus aucuparia</i>	H 1xV 80-100 cm	10 %
Roter Hartriegel <i>Cortus sanguinea</i>	Str. 2xV 40-60 cm	15 %
Haselnuß <i>Corylus arellana</i>	Str. 1xV 40-70 cm	10 %
Heckenrose <i>Rosa canina</i>	Str. 1xV 40-70 cm	25 %
Ohrweide <i>Salix aurita</i>	Str. 2xV 40-60 cm	25 %
Wolliger Schneeball <i>Viburnum Opulus</i>	Str. 1xV 40-70 cm	15 %

Verwendetes Planzeichen:

13.2.1 gem. PlanZV (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Pflegemaßnahmen:

- Ersatz abgängiger Gehölze
- Schutz- und Erhaltungsschnitt alle 3 Jahre
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

5. Öffentliche Grünflächen und Parkanlage

Gesamtfläche: 6.300 m²

Anlegen von Trittrassen RSM-4 (5.000 m²) und niedrige Sträucher auf einer Fläche von 1.300 m² am Randbereich dieser Fläche mit Ausnahme des Spielplatzes.

Pflanztabelle 5

Kriechrose Rosa arvensis	1 Str. 1xV	
	40-70 cm	50 %
Brombeere Rubus fruticosus	1 j.S	
	30-50 cm	50 %

Planzeichen: 9. gemäß PlanZVO (§ 5, Abs. 2, Nr. 5 BauGB)

Pflegemaßnahmen:

- Rasenschnitt
- Ersatz abgängiger Gehölzer
- Pflege- und Erhaltungsschnitt der Sträucher alle 3 Jahre
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

6. Kleinspeicherbecken, Regenauffangbecken

Gesamtfläche: 3.320 m² Uferbereich mit einer Gesamtlänge von ca. 300 m.

Entlang der Uferbereiche sind im Abstand von 1,00 m gemäß Pflanztabelle zu pflanzen:

Pflanztabelle 6

- 15 -

Faulbaum <i>Rhamus frangula</i>	Str. 2xv o.B. Höhe 60-100 cm	150 Stück
Ohrweide <i>Salix aurita</i>	Str. 2xv o.B. Höhe 60-100 cm	150 Stück

Daneben sind im Flachwasserbereich Initialpflanzungen mit gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Schilfrohr (*Phragmites australis*), Wasserknöterich (*Polyfonum amphibium*) und Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*) zu pflanzen.

4.5.3

Flächen und Ausgleichsbilanzierung

4.5.3.1

Bilanzierung der Schutzgüter Boden, Biotope und Arten

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit des Biotopwertes von 303.090,00 m².

Nutzungs- biotop	Wertpunk- te je m ²	Flächen- anteil je Nutzungs- biotop - Typ / m ²		Biotop- wert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Summe im Plan- gebiet		92.000	92.000	1.137.630	937.934
Bestand auf der Ersatz- fläche: Intensi- vacker	11			103.400	---
gesamt				1.241.000	
Defizit					303.096

Das Defizit von 303.096 Biotopwertpunkten in Bezug auf die Schutzgüter, Biotope und Arten sowie Boden ist durch eine entsprechende Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Eldena auszugleichen

Nutzungsbiotop	Wertpunkte je m ²	Fläche	Biotopwert
Eichenaufforstung			
(01.127)	33	9.400	310.200
Summe Ausgleichs- u. Ersatzfläche (Biotopwertpunkte):			1.248.134

Die Ersatzfläche in der Größe von 9.400 m² befindet sich in der Flur 3, Flurstück 202 tlw., Gemarkung Eldena.

Gemäß Grünordnungsplan sind die Eichen in einem für Aufforstungen üblichen Abstand zueinander zu pflanzen.

Auf lange Sicht kann ein natürlicher Eichenwald trockenwarmer Standorte der Klasse - Peucedano-Quercetea - entstehen.

Die Aufforstung der Fläche sollte spätestens erfolgen, wenn 50 % der Bauflächen belegt sind.

4.5.3.2

Luft / Klima

Durch die vorgesehene Bebauung sind keine großklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Flächen mit der geplanten Bebauung befinden sich schon an einer Siedlungsstruktur, mit den geplanten Ausgleichspflanzungen werden die Mikroklimatischen Einflüsse gedämpft und damit ausgeglichen.

4.5.3.3

Wasser

Der entscheidende Versiegelungsgrad beträgt 44.726 m².

Durch die offene Bauweise, durch die Verwendung offenporiger Befestigungsmaterialien und durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bleibt die Bilanz der Grundwasserneubildung auf der Gesamtfläche erhalten.

Die Eingriffe auf das Schutzgut Wasser werden mit den entsprechenden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen als ausgeglichen gewertet.

4.5.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlungsstruktur auf der einen Seite (von Südwesten bis Nordwesten) und auf der anderen Seite durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wald- und Feldgehölze geprägt.

Durch die beplante Bebauung erfährt der Siedlungsbereich eine Abrundung. Die Anpassung und die Wald- und Feldgehölze wird durch die Anpflanzung von Baumreihen im südlichen und westlichen Bereich gewährleistet.

Im Sinne der landespflegerischen Zielsetzung gilt der Eingriff auf das Orts- und Landschaftsbild als ausgeglichen.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigelegt.

4.6 Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Zum Schutz der Lärmimmission liegt ein Lärmschutzgutachten vor, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan Nr. WB 2 übernommen werden.

Dies war erforderlich, da eine
- relative Nähe zur Bahnlinie Ludwigslust - Dömitz
(mit sinkender Bedeutung und des damit verbundenen sinkenden Verkehrsaufkommens) sowie zu den Bundes- und Landesstraßen gegeben ist.

Das Schallschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) dürfen in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm u.ä.

nicht überschritten werden.

Diese Werte werden lt. Lärmschutzgutachten eingehalten.

In Mischgebieten (MI) dürfen die Immissionswerte "Außen" (Lärm) tags von 60 dB(A) und nachts von 50 bzw. 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Diese Werte werden lt. Lärmschutzgutachten eingehalten.

Die im MI-Gebiet zulässigen "nicht wesentlich störenden" Handwerker- und Gewerbebetriebe sind auf den Flächen so anzuordnen, daß die Immissionen in Richtung zur Wohnbebauung hin abnehmen. Die niedrigen Nachtwerte gelten für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Kurzfristige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch zentrale Anlagen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust versorgt.

Die mengen- und gütemäßige Deckung des geplanten Bedarfs ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen und vertraglich zu regeln. Das Leitungsnetz muß erweitert werden.

Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke aus dem Versorgungsnetz des ZkWAL ist nicht möglich, da die Nennweiten der vorhandenen Trinkwasserleitungen für Feuerlöschzwecke an größeren Objekten nicht ausreichend sind. Eine Erweiterung des Leitungsquerschnittes ist wegen der geringen Abnahme und der dadurch entstehenden Gefahr der Verkeimung nicht zulässig.

Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke sollte deshalb gemäß DIN-Vorschriften nach Möglichkeit aus Feuerlöschteichen, Bohrbrunnen oder natürlichen Gewässern erfolgen. Für die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke aus Bohrbrunnen oder aus natürlichen Gewässern sind die erforderlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

5.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Versorgungsträger ist die Westmecklenburgische Energieversorgung AG - WEMAG.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen der weiteren Planung ggf. weitere Standorte für Transformatoren, Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsleitungen.

5.3 Gasversorgung

Versorgungsträger ist HGW-Hanse Gas GmbH Schwerin.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig zur Sicherung der gasseitigen Erschließung zu beteiligen.

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsleitungen.

5.4 Fernsprechversorgung

Das Baugebiet wird an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Deutschen Telekom AG, NL Neubrandenburg, anzuzeigen.

In den Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen und freizuhalten.

5.5 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Ableitung und Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Teichkläranlage des ZkWAL. Die Teichkläranlage befindet sich südwestlich der Ortslage.

5.6 Beseitigung des Oberflächenwassers

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Freiflächen ist bei Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Die Versiegelung im Bereich der privaten Zufahrtswege und Stellplätze wird durch die Verwendung von offenporigen Befestigungsmaterialien (Pflasterrasen oder Gitterrasenplatten) vermindert.

Unvermeidbares abzuführendes Niederschlagswasser der Straßen, Wege und Plätze wird in zwei Regenrückhaltebecken mit Versickerung geführt. Die Anlagen sind gegen unbefugten Zugang (insbesondere Kinder) zu sichern.

Nach Möglichkeit ist eine Versickerung in Mulden entlang der Fahrbahnflächen vorzusehen.

Die geltenden Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut bedarf einer Wasserrechtlichen Genehmigung.

5.7

Brandschutz

Der Feuerschutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Eldena" sichergestellt.

Der Nachweis über die vorhandene Löschwasserversorgung ist mit dem Wasserversorgungsträger abgestimmt.

Für den Geltungsbereich des B-Planes sind ausreichend Bohrbrunnen vorzusehen, da natürliche Gewässer nicht in der erforderlichen Nähe vorhanden sind.

Für die Berechnung und Erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes ist eine Löschwasserbereitstellung von mind. 800 l/m über 2 Stunden erforderlich.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder für den Brandschutz nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die geltenden Rechtsnormen (speziell §§ 4 und 5 BauO, DIN 1055, Teil 3, DIN 1072) sind zu beachten und einzuhalten.

5.8

Beseitigung des Hausmülls und sonstiger Abfallstoffe

Die Müllentsorgung erfolgt gem. Abfallsatzung durch das örtliche Entsorgungsunternehmen.

Mit den Handwerks- und Gewerbebetrieben sind zur Vermeidung, Verwertung und Entsorgung mit zugelassenen Entsorgern Entsorgungsverträge abzuschließen.

6.

Altlasten

Für das Baugebiet sind keine Altlasten angezeigt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur geordneten Entsorgung verpflichtet.

Für unbelasteten Bodenaushub besteht ein Verwendungsgebot.

Der anfallende Mutterboden ist grundsätzlich gesondert abzutragen, zu lagern und wieder einzusetzen.

Bodenaushub, der nicht wieder unmittelbar im Baustellenbereich eingesetzt werden kann, ist nach Möglichkeit in der Gemeinde Eldena einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger Boden, der nicht in der Gemeinde wiederverwertet werden kann, muß einer zugelassenen Bodenaushubdeponie zur Zwischenlagerung zugeführt werden.

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

Bei eventueller Verwendung von Recyclingmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln) - LAGA - Stand 05.09.1996 zu beachten. Es sind nur Materialien einzubauen mit einem Zuordnungswert bis Z 1.1.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfalG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.
Sie sind wieder zu verwerten.

7. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Gemeinde Eldena und dem betroffenen Eigentümer im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen.

Es gilt das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOBL M-V S. 390).

Das Katasteramt ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

8. **Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten (netto)**

- Straßenbau	775.000,00 DM
- Regenentwässerung (Straßen)	408.000,00 DM
- Beleuchtung	70.000,00 DM
- Bepflanzung	<u>25.000,00 DM</u>
	<u>1.278.000,00 DM</u>

9. **Realisierung des Vorhabens**

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen.

Nach dem vorliegenden Bedarf sind Bauabschnitte zur Realisierung vorgesehen.

Möglichkeiten für einen vorgezogenen Erschließungsbeginn sollen genutzt werden.

10. Hinweise / Empfehlungen / Sonstiges

10.1 Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.

10.2 Empfehlungen und Hinweise der Versorgungsunternehmen

- Energieversorgung WEMAG

Der Baubeginn ist mit bestätigtem Bebauungsplan mind. 7 Monate vorher der WEMAG bekanntzugeben, um die erforderlichen Investitionen vorzubereiten.

Für die Erweiterung der Netze, ggfs. für weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gem. DIN 1998 sind Flächen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der Abteilung Stromanwendung stellen. Beizulegen sind ein Lageplan M 1 : 500 und Geschößzeichnungen mit Angabe des Hausanschlußraumes sowie einen Flurkartenauszug. Die entlang der Bahnlinie vorhandenen 20 KV-Kabel sind zu beachten. Im Baugebiet befinden sich keine Leitungen der WEMAG. Die allgemeinen Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen sind wie folgt zu beachten:

Allgemeines

Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabung, 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 m bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich. Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht

gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.

Erkundungspflicht

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 Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.

Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.

Zugänglichkeit

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

- Energieversorgung Hanse Gas

Eine Erschließung für die Erdgasversorgung ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Dazu ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu führen. (MB Wittenburg, Tel.: 038852/66011)

Hinweis:

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

- Fernsprechversorgung Deutsche Telekom AG

Für die Erweiterung der Netze und Stationen sind außerhalb des Straßenkörpers und der befahrbaren Wohnwege geeignete Flächen freizuhalten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Erschließungsarbeiten rechtzeitig mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Deutsche Telekom AG
Niederlassung Neubrandenburg
Tel.: 03876/55100
Rudolf-Tarnow-Str.
19288 Ludwigslust

- Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, daß die erforderlichen Netzerweiterungen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung vorgenommen werden können.

10.3 Die Ergebnisse und Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens sind der beiliegenden Anlage 1 zu entnehmen.

10.4 Empfehlungen und Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes

Die Zustimmung des Gewerbeaufsichtsamtes gilt für den Bebauungsplan.

Für Einzelbauvorhaben sind nach den Bestimmungen der §§ 1 - 6 der Landesbauordnung über bautechnische Prüfungen Unterlagen einzureichen.

Mit Einzelvorhaben sind Neuerrichtung von Arbeitsstätten zu sehen, die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.

Zur Feststellung der Munitionsfreiheit der Fläche ist das Landesamt für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, Gallentiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen zu konsultieren.

Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über fachliche Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

10.5 Empfehlungen und Hinweise der Denkmalschutzbehörde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

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 zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

10.6 Im Rahmen der Erschließungsplanung sind ausreichend Standorte für Behälter zur Werkstofferrfassung festzulegen.

Die Erschließungsstraßen und Wendemöglichkeiten müssen für die ordnungsgemäße Befahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt sein.

10.7 Nach Fertigstellung des Gebietes ist dem Straßenverkehrsamt in Abstimmung mit der Polizeiinspektion Ludwigslust und dem Amt Grabow-Land beim Landkreis Ludwigslust ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Anordnung der erforderlichen Verkehrszeichen vorzulegen.

10.8 Für eine eventuelle Mitnutzung der Regenrückhaltebecken als Löschwasserreserve ist vor Baubeginn über die Gestaltung der Entnahmemöglichkeiten des Löschwassers durch die Feuerwehr eine Rücksprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises notwendig. Die Regenrückhaltebecken sind gegen unberechtigtes Betreten (besonders Kinder) zu sichern.

10.9 Baustoffabfälle sind während der Bauphase sofort zu beseitigen.

10.10 Deutsche Bahn AG

Zum Bebauungsplan "WB 2 Bresegarder Straße" der Gemeinde Eldena gibt es aus Sicht der DB AG, Geschäftsbereich Netz, Niederlassung Ost, Betriebsstandort Schwerin keine grundsätzlichen Einwände. Da aus den eingereichten Unterlagen keine eindeutige Zuordnung des Baugebietes zur Kilometrierung der Strecke Dömitz - Wismar möglich ist, können Forderungen nur allgemein geltend gemacht werden.

Bei künftigen Ausbau- und/oder Abrißmaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen der definierten Fläche darf aufgrund der Nähe der Bahnstrecke kein Eingriff in den funktionalen Zusammenhang der Anlagen der DB sowie keine Beeinträchtigung der Sicherheit des Bahnbetriebes erfolgen.

Für die ausgewiesene neue Planstraße A ist auf die Einhaltung der DS 800 01, Anlage 11 (Einhaltung von Mindestabständen bei Parallel- lage von Schienenwegen und Straßen) zu achten.

Bei der Grünplanung sind die Hinweise für die Bepflanzung von Bahnanlagen nach der DS 800 02, Anlage 10 zu beachten.

Außerdem sind noch folgende Hinweise zu beachten:

1. Durch den Bebauungsplan der Gemeinde Eldena dürfen keine bahneigenen Flächen in Anspruch genommen werden.
2. Bei der Bebauung darf es zu keiner Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBauO MV und damit einer Übertragung von Bau- lasten auf DB AG - Gelände kommen.
3. Mit Lärmbelastungen, Erschütterungen sowie Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muß gerechnet werden und es können aus dieser Tatsache keine Haftungsansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden.

4. Lärmschutzbauwerke sind nicht auf dem Gelände der DB AG und für die DB AG baulastenfremd zu planen. Es gelten die o.g. Abstandsforderungen der Landesbauordnung und die Bauunterlagen mit Baugrundgutachten und Standsicherheitsnachweis für die Lärmschutzmaßnahme sind rechtzeitig vor Baubeginn der DB AG zur fachtechnischen Stellungnahme vorzulegen.
5. Sollen Liegenschaften der DB AG durch den BP berührt werden oder sollen Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und sonstigen technischen Anlagen Dritter mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken mit Inanspruchnahme von Grund und Boden der DB AG durchgeführt werden, so ist die DBImm, NL Schwerin, in die Entwicklung und Gestaltung sowie gesonderte Kreuzungsanträge (5-fach) mit Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstück an die

Deutsche Bahn
Immobilien-gesellschaft mbH
Niederlassung Schwerin
Zum Bahnhof 15
19053 Schwerin

zu stellen.

Einer Längsverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf DB AG-Gelände wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

6. Beleuchtungsanlagen, Werbeeinrichtungen u.ä. sind so zu gestalten, daß eine Blendung des Eisenbahnbetriebes und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.
7. Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der DB AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.
8. Für alle zum Schadenersatz verpflichtende Ereignisse, die aus der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben innerhalb des BP-Gebietes abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahngrundstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.

Diese Stellungnahme gilt nicht als Zustimmung für Bau-,
Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände
und berücksichtigt nicht die Belange von Bundesbehörden,
DB-Tochtergesellschaften sowie der Mannesmann ARCOR AG & Co.

11.

Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertreter
gebilligt

am: *17.02.98*

Eldena, den *26.03.98*


.....
(Strauhs)

Bürgermeister



12. Arbeitsvermerke / Stand der Begründung

aufgestellt durch das:

Ingenieurbüro E. Warninck
Niederlassung Schwerin
Nikolaus-Otto-Str. 24

19061 Schwerin

Tel.: 0385/612030
Fax : 0385/612606

aufgestellt am: 14.06.1996

geändert am: 20.06.1997

geändert: Dezember 1997

zuletzt ergänzt: März 1998
(Angaben Grünordnungsplan)

Schwerin, den 10.03.1998.....


INGENIEURBÜRO

.....
(Planverfasser)

2. Planzeichnung