

URSCHRIFT

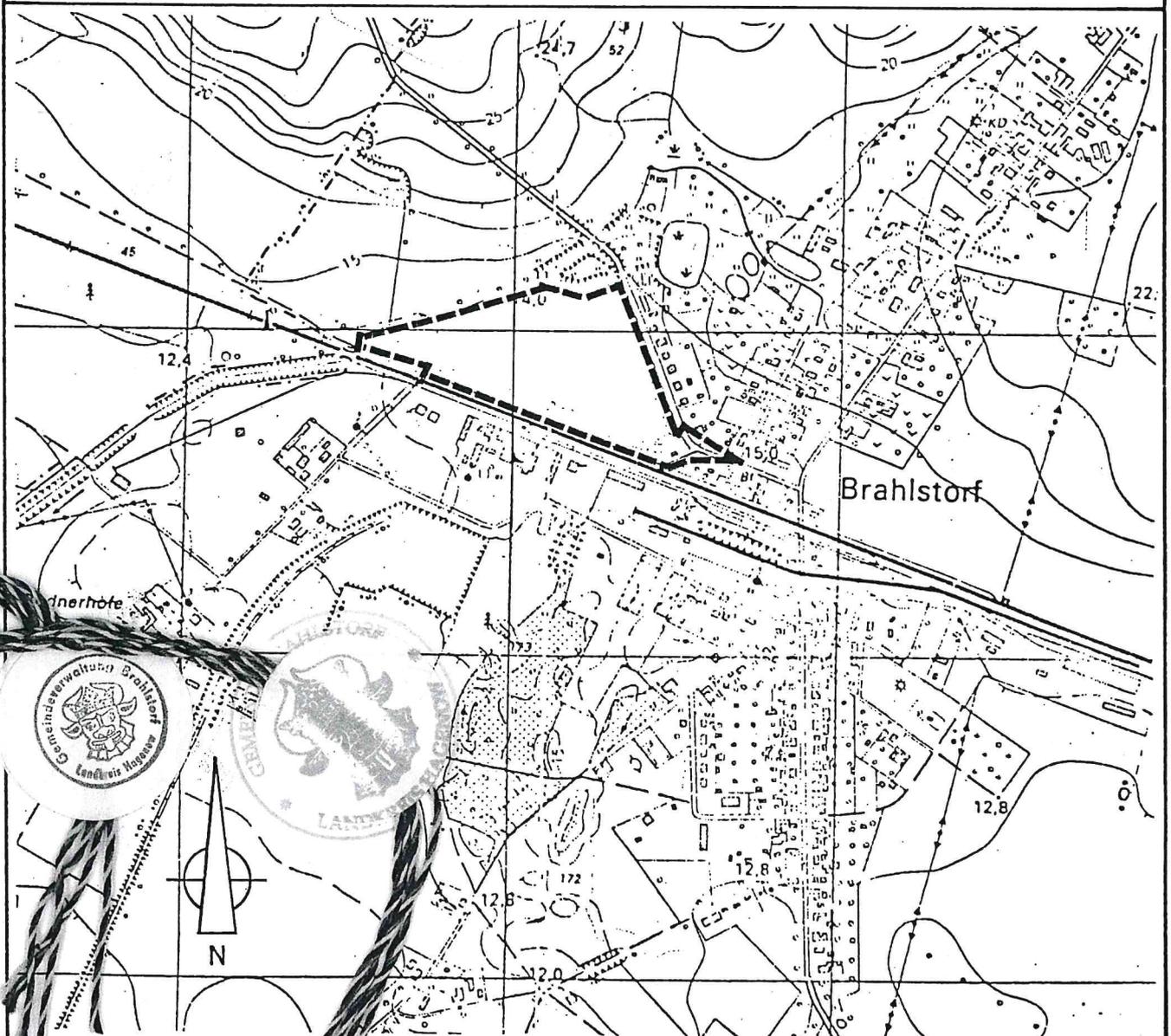
GEMEINDE **BRAHLSTORF**

BEBAUUNGSPLAN NR.1

'GEWERBEGEBIET

DAMMEREEZER STRASSE'

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

----- Plangrenze

M. 1:10 000

Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Dammereezer Straße"
Gemeinde Brahlstorf

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangungsgrund
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage des Plangebietes
 - 2.2 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft
 - 2.3 Bodenbeschaffenheit
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Übergeordnete Planungen
3. Planungsziele
4. Wesentlicher Planinhalt und zu erwartende Auswirkungen durch die Realisierung der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehr
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Oberflächenentwässerung
 - 4.5 Trinkwasserförderanlage
 - 4.6 Emissions- und Immissionsschutz
 - 4.7 Natur und Landschaftspflege
 - 4.8 Städtebauliche Werte
5. Realisierung des Bebauungsplanes
 - 5.1 Erschließungskosten
 - 5.2 Bodenordnungsmaßnahmen
6. Anlagen
 - Gutachten zur Abwasserentsorgung

1. Planungsgrund

Nach der durchgreifenden Wirtschafts- und Währungsreform im Sommer 1990 will die Gemeinde Brahlstorf gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen, um Betrieben die Möglichkeit einer Erweiterung, Umsiedlung bzw. Neuansiedlung zu geben. Es sollen damit dringend benötigte Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Bewohner von Brahlstorf und die umliegenden Ortschaften erhalten bzw. neu geschaffen werden. Da in Brahlstorf kurzfristig an anderer Stelle keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, sind neue gut nutzbare Flächen zu erschließen. Gleichzeitig soll aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und darüberhinaus die natürlichen Lebensgrundlagen sowie angrenzende Wohnbebauung geschützt werden, so daß ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB notwendig ist.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand nördlich der Bahnlinie am Übergang zur freien Landschaft. Es wird

- im Nordosten durch die Dammereezer Straße,
 - im Süden durch den befestigten Weg nördlich der Bahn,
 - im Nordwesten durch den Mühlengraben und
 - im Norden durch den Lösegraben
- begrenzt.

2.2 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten der Dammereezer Straße liegt eine Einzelhausbebauung. Die Dammereezer Straße führt über Dammereez zur Fernstraße 5 (Hamburg - Berlin).

Im Süden bildet die Bahnlinie Hamburg - Berlin eine "natürliche" Grenze. Der zwischen Bahn und Bebauungsplangebiet gelegene befestigte Weg führt im westlichen Bereich über einen unbeschränkten Bahnübergang zu den Gewerbeflächen südlich der Bahn und dient den dort ansässigen Betrieben als Erschließungsstraße. Es sind dort ein größerer Galvanisierungsbetrieb sowie eine Holzlagerstätte und Sägerei angesiedelt.

Nördlich des Plangebietes liegt eine alte Mühle. Von dort fließt der Mühlengraben nordwestlich an dem Plangebiet vorbei. Im nördlichen Bereich wird zusammen mit dem Lösegraben eine kleine Insel gebildet. Auf der Westseite des Mühlengrabens schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhen bewegen sich zwischen 13,20 und 14,70 m über HN.

Unter dem Mutterboden liegen überwiegend Sande. Nur im Norden des Plangebietes sind bei einer Bodenuntersuchung Schluffe festgestellt worden, die nicht überbaut werden sollten. Diese Fläche ist in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Linie als "Bereich gestörten Untergrundes" gekennzeichnet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes treten Schichtwässer auf, die ca. 1,25 bis 1,75 m unter Geländeoberkante liegen, deren Höhen aber je nach Niederschlagsmenge starken Schwankungen unterworfen sind. Im südlichen Bereich liegt der Grundwasserstand mehr als 2,50 m unter Geländeoberkante. Für eine detailliertere Betrachtung wird auf die Baugrunduntersuchung "Beurteilung des Baugrundes" vom 11.10.1990 der Bau GmbH Ludwigslust/Mecklenburg verwiesen.

2.4 Natur und Landschaft

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung der Fläche des Bebauungsplangebietes gehen dem Naturhaushalt keine wertvollen Flächen verloren.

Die Böschungsoberkante des Mühlenbaches ist mit Erlen bestanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen Erlen, Eichen und Pappeln.

Das Plangebiet wird im Süden durch einen erhaltenswerten Baumbestand abgegrenzt. In diesem Bereich an der Böschung nördlich des befestigten Weges stehen Eichen, Birken, Ahorn und Holunder. Im Osten des Plangebietes stehen östlich der Einmündung des Weges an der Dammerezer Straße mehrere Eichen. Südwestlich davon schließen sich außerhalb der Plangrenze Flieder-, Robinien- und Obstbaumbestände an.

2.5 Übergeordnete Planungen

Im konzipierten Vorschlag zum zentralörtlichen System ist Brahlstorf nicht als ländlicher Zentralort vorgesehen. Konkrete Pläne oder Programme zur Raumordnung existieren jedoch noch nicht. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Lage (Bahnlinie Hamburg - Berlin, Straßenverbindung Elbübergang Darchau/Neuhaus - Hagenow/Schwerin) bietet sich Brahlstorf als Standort für kleinere Gewerbebetriebe an. Es können damit für den unmittelbar umliegenden ländlichen Raum Arbeits- und Ausbildungsplätze wohnortnah geschaffen werden.

Ein Flächennutzungsplan ist ebenfalls noch nicht aufgestellt. Um jedoch kurzfristig in Brahlstorf Gewerbeflächen vorhalten zu können, wird es für notwendig gehalten, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen, weil nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 246 a, Abs. 1 Nr. 3 BauGB gewährleistet werden kann.

Der Ort Brahlstorf liegt an der für den überörtlichen Verkehr wichtigen Straßenverbindung von der Fähre Darchau über Neuhaus nach Hagenow/Schwerin. Zur Zeit verläuft der Verkehr auf der Hauptstraße über einen höhengleichen Bahnübergang mitten durch den Ort. Es ist jedoch geplant, eine Umgehung östlich des Ortes zu bauen. Die alte Hauptstraße soll dann unter der Bahn durchgeführt werden. Die südlich der Bahn gelegenen Gewerbebetriebe werden dann durch eine noch zu bauende Straße auch im Süden an die Umgehungsstraße angeschlossen werden, so daß der bisher genutzte höhengleiche Bahnübergang am westlichen Ortsrand, südlich des Plangebietes, geschlossen wird.

3. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Bereitstellung von wirtschaftlich realisierbaren Gewerbeflächen. Dies soll erreicht werden durch eine sparsame verkehrliche Erschließung, die die außerhalb des Bebauungsplangebietes geplanten Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

Obwohl für die Entsorgung der Gewerbeflächen notwendige überörtliche Anlagen bestenfalls erst im Planungsstadium sind, sollte das Bebauungsplankonzept hierauf Rücksicht nehmen. Für die Übergangszeit ist jedoch eine umweltschonende Entsorgung sicherzustellen. Auch andere von dem Gewerbegebiet ausgehende Belastungen sind zu minimieren. Insbesondere ist der Nutzungskonflikt mit der im Nordosten angrenzenden Wohnbebauung zu lösen.

Der durch die Bebauung und die Nutzung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird an Ort und Stelle ausgeglichen.

4. Wesentlicher Planinhalt und zu erwartende Auswirkungen durch die Realisierung der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte bebaubare Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und in fünf Teilflächen untergliedert, um so eine Staffelung der Nutzung und die eindeutige Zuordnung von textlichen Festsetzungen zu gewährleisten. Die Teilflächen 1, 4 und 5 sind wegen E- und Immissionsfestsetzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (siehe unter 4.6 Emissionen und Immissionsschutz).

Auf der Grundlage des § 17 der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation von GRZ und Z.

Um einerseits den Anteil an Flächenversiegelung gering zu halten und die Bebauung der kleinteiligen Struktur des Ortes anzupassen, ist für die GRZ mit 0,5 ein mittleres Maß gewählt worden, so daß gleichzeitig auch eine wirtschaftliche Nutzung der Gewerbeflächen ermöglicht wird. Die Zahl der Vollgeschosse ist gestaffelt festgelegt.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Landesbauordnung durch das Maß der maximalen Geschoßhöhe. Auf die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen kann in diesem Fall verzichtet werden, weil auch durch Ausnutzen der max. Zulässigkeiten Störungen nicht auftreten.

Um den Übergang von dem Gewerbegebiet zu der angrenzenden Wohnbebauung angepaßt vollziehen zu können, ist in den Teilflächen 1 und 4 nur ein Vollgeschoß zulässig und gleichzeitig die offene Bauweise einzuhalten. Im übrigen Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 17 regelt, daß wie bei der offenen Bauweise ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist, jedoch Gebäudelängen größer als 50,0 m zulässig sind. Hierdurch wird einerseits eine an die jeweilige Betriebsart angepaßte Gebäudegröße ermöglicht, andererseits jedoch eine Gliederung der Baukörper untereinander erreicht. Die Zahl der Vollgeschosse ist hier auf zwei festgesetzt.

Um Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung entgegenzuwirken, wird die Nutzung mit Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Zur Stärkung des Ortskerns von Brahlstorf wird auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Es bleibt jedoch für sich ansiedelndes Gewerbe möglich, Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 300 qm in Angliederung an den Gewerbebetrieb einzurichten.

Nach dem Bau der östlich gelegenen Ortsumgehung und der dann evtl. neu geschaffenen Gewerbeflächen, könnten durch die dann neue Verkehrsführung die Gewerbeflächen an der Dammereezer Straße an Attraktivität verlieren. Deshalb soll die Bebauung des Gewerbegebietes vom Ort her erfolgen, um der Entstehung von Baulücken vorzubeugen. Sollte der westliche Bereich auch nach Jahren dann noch ungenutzt sein, könnte durch eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in diesem Bereich leicht eine neue Nutzung festgesetzt werden, ohne daß städtebauliche Mißstände zurückbleiben.

Bei Baumaßnahmen zutage tretende archäologische Funde sind dem Museum für Ur- und Frühgeschichte, Schwerin, zu melden. Sie unterliegen der Ablieferungsfrist.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich über die Stichstraße. Sie wird im Südosten des Plangebietes an die Dammereezer Straße angeschlossen, wo sich bisher die Zufahrt der Straße zu den südlich der Bahnlinie befindlichen Gewerbebetrieben befindet. In diesem Bereich steht in unmittelbarer Nähe nur ein Wohnhaus, für das jedoch keine Verschlechterung der Situation eintritt. An anderen möglichen Stellen zum Anschluß der Stichstraße wären mehrere Wohnhäuser betroffen (siehe auch 4.6 Emissionen und Immissionsschutz).

Um die gegenüber dem Plangebiet liegende Wohnbebauung weitgehend von ankommendem und abfahrendem Verkehr zu verschonen, ist eine Zufahrt der Gewerbegrundstücke von der Dammerezer Straße aus nicht zulässig. Statt dessen wird empfohlen, im Straßenseitenraum der Landesstraße Bäume anzupflanzen, um so auch eine optische Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der Wohnbebauung zu erreichen. Die Stichstraße endet mit einer auf den LKW-Verkehr ausgelegten Wendeanlage gemäß EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen). Die Stichstraße wird einseitig mit einem Rad- und Fußweg, sowie einem 2,5 m breiten, für LKW geeigneten und von Grünflächen unterbrochenem Parkstreifen ausgeführt.

Eine detaillierte Straßenausbauplanung wird bereits von einem Fachbüro erarbeitet, so daß die Festsetzung bezüglich der Gliederung innerhalb der Verkehrsflächen in der Planzeichnung nicht notwendig ist. Für Grundstücksein- und -ausfahrten dürfen die im Straßenprofil schematisch dargestellten Pflanz- und Parkstreifen sowie Rad- und Fußweg unterbrochen werden.

Im südwestlichen Bereich ist ein Wirtschaftsweg mit wassergebundener Oberfläche als Verbindung von der Wendeanlage der Planstraße zu der nördlich der Bahn gelegenen Straße vorgesehen. Er dient u. a. auch als Zugang zu den festgesetzten naturnahen Flächen, dem Regenrückhaltebecken und der Abwasserbehandlungsanlage, um so Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu ermöglichen. Darüber hinaus kann ein naturnah auszubauender Unterhaltungsweg, der auch Fußgängern und Radfahrern offenstehen sollte, in der nordwestlich gelegenen Ausgleichsfläche angelegt werden. Durch diese Wegeverbindung wäre das Plangebiet in allen Richtungen durchgängig für Fußgänger und Radfahrer begeh- bzw. befahrbar.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Westmecklenburgische Energieversorgungs GmbH sichergestellt. Im Osten des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche für eine Trafostation vorgesehen.

Für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist die Gemeinde Brahlstorf selbst zuständig. Eine Trinkwasserförderanlage liegt im östlichen Teil des Plangebietes (siehe 4.4 Trinkwasserförderanlage).

Eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage mit einem entsprechenden Kanalisationsnetz existiert für Brahlstorf noch nicht. Auf Landkreisebene werden z. Z. Untersuchungen nach Standorten für zentrale Kläranlagen durchgeführt. Es ist wegen der im Plangebiet liegenden Trinkwasserförderanlage nicht vorgesehen, einzelne Ausfuhranlagen zu erstellen, sondern - innerhalb der im Südwesten des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche - eine biologische Kleinkläranlage für das ganze Gewerbegebiet zu erstellen. Sobald eine zentrale Kläranlage für ganz Brahlstorf existiert, sind die Abwasser des Gewerbegebietes dieser Anlage zuzuführen. Die Kleinkläranlage ist dann abzubauen, so daß die Fläche ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft genutzt werden kann.

Für die Schmutzwassersammlung ist eine Leitung DN 200 im Straßenraum der Stichstraße zu erstellen, die zur Dammereezer Straße ein Freigefälle besitzt. Zu einem späteren Zeitpunkt wird sie dort an das noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Bis zur Fertigstellung des Ortsnetzes wird das Schmutzwasser durch eine Druckrohrleitung zur Kleinkläranlage gepumpt. Das geklärte Abwasser wird in den Mühlenbach geleitet. Einzelheiten sind dem Gutachten zur Abwasserentsorgung (siehe unter 6. Anlage) zu entnehmen.

Um die nur für eine Übergangszeit notwendige Kleinkläranlage relativ klein dimensionieren zu können, werden gemäß textlicher Festsetzung nur abwassersparsame Betriebe und Vorhaben zugelassen. Inwieweit durch eine Unterschließung der Bahnlinie ein Anschluß der südlich gelegenen Gewerbebetriebe an die Kleinkläranlage möglich ist, soll vor dem Bau der Anlage geprüft werden.

Die Versorgung mit Telefon und Kommunikationssystemen erfolgt durch die Deutsche Post.

Die Sammlung und Abfuhr von Müll, Sperrmüll und Wertstoffen wird durch den Landkreis Hagenow oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen erfolgen. Die Ablagerung wird in einer zentralen Deponie vorgenommen. Standorte für Wertstoffsammelbehälter sollten nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis ausgewiesen werden.

Der Ort Brahlstorf ist an eine Stadtgas-/Erdgasleitung angeschlossen. Das Gewerbegebiet muß über eine etwa 300 m lange Leitung an dieses Netz angebunden werden.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Das übrige auf versiegelten Flächen (Hofflächen, Verkehrsanlagen, ...) anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation zum Regenwasserrückhaltebecken geleitet, das an der tiefsten Stelle des Plangebietes liegt. Durch Ausbildung des Regenrückhaltebeckens mit natürlicher Sohlen-dichtung und Tauchwänden können dort ankommende Schwebstoffe, evtl. austretende Fette, Öle und sonstige Verunreinigungen aufgefangen werden, bevor diese mit dem Wasser in den Mühlenbach gelangen. Siehe auch Begleitplan zur Abwasserentsorgung sowie den Anhang zur Begründung "Gutachten zur Abwasserentsorgung".

4.5 Trinkwasserförderanlage

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasseranlage, die den ganzen Ort Brahlstorf versorgt. Es wird angestrebt, mittelfristig die Trinkwasserförderanlage an diesem Standort aufzugeben und zusammen mit anderen Ortschaften eine zentrale Trinkwassergewinnungsanlage zu erstellen. Um jedoch kurzfristig die Trinkwassergewinnung für Brahlstorf sicherzustellen, ist die direkte Nachbarschaft der Anlage zu schützen. Deshalb wäre es wünschenswert, die Erschließungsstraße weiter nach Südosten zu verlegen. Die Verkehrsfläche grenzt jedoch schon direkt an das Gelände der Reichsbahn, das für den Bau eines weiteren Gleises benötigt wird, so daß ein weiteres Heranrücken an die Gleisanlagen nicht möglich ist. Eine Verschiebung des Einmündungsbereichs nach Osten ist aufgrund der leichten Krümmung der Dammerezer Straße in diesem Bereich nicht zu befürworten, denn wegen der geringen Sichtweiten wäre dann die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Außerdem müßte der schützenswerte Eichenbestand angegriffen werden.

Zum Schutz der Trinkwasserförderanlage ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die östlich angrenzende Teilfläche 4 erst nach Stilllegung der Trinkwasserförderanlage bebaut werden darf. Darüberhinaus werden die in der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete festgehaltenen Regeln in der textlichen Festsetzung Nr. 3 zum Teil übernommen, so daß das Grundwasser durch Einhaltung der für die Trinkwasserschutzzonen II und III geltenden Nutzungseinschränkungen geschützt wird. Zusätzlich ist für jedes Bauvorhaben bzw. jede Gewerbeansiedlung eine gesonderte Standortzustimmung zu beantragen.

Die Trinkwasserförderanlage wird umgeben von einer als Ausgleichsfläche zu nutzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Nach Stilllegung der Trinkwasseranlage ist die gesamte ausgewiesene Fläche als Ausgleichsfläche für den Naturhaushalt zu nutzen.

4.6 Emissionen und Immissionsschutz

Die im Nordosten der Dammerezer Straße liegende eingeschossige Wohnbebauung ist aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und der meist aus südwestlicher Richtung wehenden Winden den Immissionen des Gewerbegebietes ausgesetzt. Um die Belastung zu begrenzen, sind verschiedene Festsetzungen getroffen:

- Das Gewerbegebiet ist in sich gegliedert. Auf den direkt an die Straße grenzenden Teilflächen 1 und 4 sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- An der Dammerezer Straße sind Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbeflächen unzulässig. Es werden so die Anfahr- und Abbremsgeräusche sowie eine nächtliche Belästigung durch Scheinwerferlicht vermieden.
- Die erschließende Stichstraße wird im Südosten an einer Stelle an die Dammerezer Straße angeschlossen, an der wenig Wohnhäuser von Lärmimmissionen betroffen werden und wo sich die bisherige Zufahrt zu den Gewerbebetrieben südlich der Bahnlinie bereits befindet.

Bei der Beurteilung der Lärmimmission ist auch die Vorbelastung in die Abwägung mit einzubeziehen. Aufgrund der Nähe zu der Hauptbahnlinie Hamburg - Berlin und dem südlich davon gelegenen Galvanisationsbetrieb ist eine relativ hohe Lärmimmission bereits vorhanden. Diese würden durch die schallschützende Wirkung der Gebäude im Gewerbegebiet gemindert, so daß eine Verschlechterung der Gesamtlärmsituation für die Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

Auch im Einmündungsbereich der Stichstraße ist eine Vorbelastung durch den LKW- und PKW-Verkehr von den südlich gelegenen Gewerbebetrieben gegeben. Bei Schließung des Bahnüberganges in diesem Bereich würde nur der KFZ-Verkehr aus dem Gewerbegebiet den Einmündungsbereich passieren, so daß auch hier keine Steigerung der bereits vorhandenen Belastung zu erwarten ist.

Büroräume, Sozialräume und ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnungen sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zur Bahnlinie hin zu orientieren.

Anlagen, die eine verfahrensbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, sind im Gewerbegebiet unzulässig.

Auf der neben der Abwasserbehandlungsanlage gelegenen Teilfläche 5 sind Büro- und Sozialräume sowie ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnungen unzulässig, solange die Abwasserbehandlungsanlage besteht.

4.7 Natur und Landschaftspflege

Der als Gewerbegebiet und Verkehrsfläche überplante Bereich wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt, so daß bei einer Bebauung dieser Flächen schützenswerte Pflanzen und Tiere nicht gefährdet werden. Trotzdem stellt die Versiegelung des natürlich gewachsenen Bodens einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Auch das Landschaftsbild wird negativ beeinflusst, so daß gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Es werden deshalb an der östlichen Plangrenze durchgehende Ausgleichsflächen ausgewiesen. Auch das Regenrückhaltebecken ist hier mit einbezogen. Es ist dementsprechend naturnah als Teich mit vielfältigem Uferprofil einschl. Sumpfbzone auszubauen. Die im Südwesten gelegene Abwasserbehandlungsanlage liegt ebenfalls in der Ausgleichsfläche. Dies ist beim Bau und dem Betrieb der Anlage durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen. Nach Stilllegung der Anlage ist die Gesamtfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft zu nutzen. Im Süden wird diese Naturfläche entlang des vorhandenen Baumbestandes an der Bahnlinie nach Osten bis zur Stichstraße fortgesetzt, so daß eine Vernetzung der Biotope erreicht wird. Auch die Fläche um die Trinkwasserförderanlage ist als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

e textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 führen aus, wie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft herzurichten und zu unterhalten sind. Der vorhandene Baum- und Buschbestand soll erhalten und mit den vorgeschriebenen Bäumen erweitert und verdichtet werden. Durch die östlich gelegenen Ausgleichsflächen werden die Gewerbeflächen gegen die freie Landschaft abgegrenzt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermieden.

Bei diesen naturnahen Flächenausweisungen am Rande des Plangebietes werden die Belange des Naturhaushaltes auch innerhalb des Gebietes durch textliche Festsetzungen berücksichtigt:

Im Verlauf der Verkehrsflächen sind 20 Laubbäume zu pflanzen.

Auf Stellplatzanlagen ist für je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zum pflanzen.

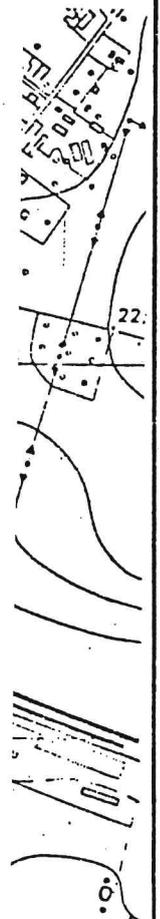
Öffnungslose Wandflächen über 20 qm Größe sind mit Schling- und Rankgewächsen zu begrünen.

10 % der Grundstücksfläche ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu bepflanzen. Ersatzweise ist auch eine Dachbegrünung in gleicher Größenordnung möglich.

Durch diese Maßnahmen beleben die Bodenflora, bieten Kleinstlebewesen einen Lebensraum und beeinflussen das Kleinklima positiv.

3 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	6,66 ha
Verkehrsflächen	0,60 ha
- davon Stichstraße einschl. Wendeanlage	0,49 ha
- davon Wege	0,11 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. naturnah auszubauende Wege, Regenrückhalte-, Abwasserbehandlungs- und Trinkwasserförderanlage	0,99 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,02 ha
Nettobaugebiet für Gewerbe	5,02 ha



5. Realisierung des Bebauungsplanes

5.1 Erschließungskosten

Für Verkehrsflächen entstehen je qm etwa 120,-- DM Kosten für Freilegung und Ausbau einschl. Entwässerung, Straßenbegleitgrün und Beleuchtung.

Für die Freilegung und die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen werden etwa 20,-- DM/qm benötigt einschl. einfachen Ausbau der begleitenden Naturwege.

Die Herstellung der Regenwasserrückhalteanlage in natürlichem Ausbau einschl. Trennwand kostet etwa 90.000,-- DM.

6.000 qm Verkehrsflächen je 120,-- DM/qm	=	720.000 DM
9.900 qm Grünfläche je 20,-- DM/qm	=	198.000 DM
Regenrückhaltebecken mit technischem Ausbau	=	90.000 DM

Summe der Kosten = 1.008.000 DM
Diese Erschließungskosten sind umlagefähig.

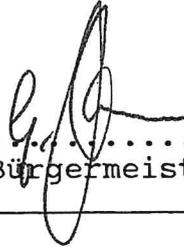
Gemäß § 129 BauGB hat die Gemeinde hiervon mindestens 10 % = 100.800 DM selbst zu tragen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Kosten für die Erstellung sämtlicher Erschließungsanlagen durch Fördermittel abzudecken. Dies würde die Bereitschaft von Gewerbebetrieben zur Ansiedlung zur Ansiedlung in erheblichem Maße fördern.

5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Sämtliche Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind im Eigentum der Gemeinde Brahlstorf. Insofern lassen sich notwendige Neuordnungen von Grund und Boden problemlos durchführen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ..10.01.1992 gebilligt.

Brahlstorf, den ..23.04.92.....


.....
Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrage der Gemeinde von
HEINZ MEYER DIPL. ING. ARCHITEKT VFA, NEUETORSTR. 3, 2120 LÜNEBURG