

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER STADT NEUSTADT - GLEWE

KLEINSIEDLUNGSGEBIET LIEBSSIEDLUNG

- Gebiet begrenzt:
- im Norden - durch eine Erschließungsstraße der bestehenden Liebssiedlung
 - im Osten - durch bebaute Grundstücke der Liebssiedlung
 - im Süden - durch einen unbefestigten Weg
 - im Westen - durch einen unbefestigten Weg und eine kleine mit Gehölzen bewachsene Fläche



SATZUNG

Planungsstand : 18.04.1994
26.05.1994
09.03.1995
12. OKT. 1995

B e g r ü n d u n g

**Zum Bebauungsplan Nr. 10
der Stadt Neustadt-Glewe**

Kleinsiedlungsgebiet Liebssiedlung

<u>I n h a l t s v e r z e i c h n i s</u>		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	3
1.1	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 10 und Abgrenzung des Plangeltungs- bereiches	3
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10</u>	4
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
4.	<u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	5
5.	<u>Planerische Zielsetzungen</u>	6
6.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Flächennutzungen	8
6.5	Flächennachweis	9
6.6	Kapazitäten	9
7.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	9
8.	<u>Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung</u>	11

9.	<u>Ver- und Entsorgung des Baugebietes</u>	12
9.1	Wasserversorgung	12
9.2	Abwasserentsorgung	12
9.3	Elektroenergieversorgung	12
9.4	Gasversorgung	13
9.5	Fernwärmeversorgung	13
9.6	Fernmeldeversorgung	13
9.7	Feuerschutzeinrichtungen	14
9.8	Müllbeseitigung	14
10.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur . und Landschaft</u>	14
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	15
12.	<u>Sonstige Festsetzungen</u>	16
12.1	Lage in der Trinkwasserschutzzone	16
12.2	Waldschutzabstand	16
13.	<u>Bodenordnung</u>	17
14.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	17
15.	<u>Hinweise</u>	17
15.1	Verhaltensweise bei archäologischen Funden	17
15.2	Anzeige der Erdarbeiten / des Baubeginns	17
15.3	Abstimmung mit Munitionsbergungsdienst	18
15.4	Anzeige von Altlasten	18
16.	<u>Übersicht über die auf dem Flugplatz zugelassenen Flugkörper</u>	18
17.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	18
18.	<u>Arbeitsvermerke</u>	18

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 10 und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt-Glewe beschloß auf ihrer Sitzung am 19.08.1993, einen Bebauungsplan für die Erweiterung der Liebssiedlung aufzustellen.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Erschließungsstraße der bestehenden Liebssiedlung,
- im Osten durch bebaute Grundstücke der Liebssiedlung,
- im Süden durch einen unbefestigten Weg,
- im Westen durch einen unbefestigten Weg und eine kleine mit Gehölzen bewachsene Fläche.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe, der sich noch in der Phase des Entwurfs befindet, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 10 als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufzustellen, weil die Realisierung der geplanten Maßnahme der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 mit der Bezugshöhe HN, die durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. W.Holst und Dipl.-Ing. G. Krause, Bad Schwartau, erstellt wurde.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe wird nach Artikel 8 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II, S. 885) auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), aufgestellt.

Dem Bebauungsplan liegt weiter die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132) zugrunde.

In der Planzeichnung werden die Darstellungen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Nr. 3) vorgenommen.

Der Ausarbeitung des Planentwurfs wurde weiterhin der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Meckl.-Vorp. 29. April 1994, S. 518 - GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) zugrundegelegt.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Stadt Neustadt-Glewe kann der Bedarf an Wohnbaugrundstücken noch nicht befriedigt werden. Der gegenwärtige Wohnungsbedarf ergibt sich u.a. durch

- fehlende bzw. unzureichende Wohnungen,
- den Abgang von Wohngebäuden aufgrund ihres Alters und Bauzustandes,
- den Wunsch der Einwohner nach verbesserter Wohnqualität und
- dem Bedürfnis nach individueller Gestaltung der eigenen Wohnverhältnisse.

Desweiteren führt der Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf.

Vorrangiges Ziel der Stadt ist es jedoch, Bauflächen für die im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes anzusiedelnden Arbeitskräfte bereitzustellen.

Weil die in der Nähe des Stadtkerns noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in erster Linie für verdichtete Wohnformen genutzt werden sollen, plant die Stadt die Erweiterung der Stadtrandsiedlung für den Bau von Einzelhäusern.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach den Darstellungen im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet sich die Stadt Neustadt-Glewe:

- Zwischen dem Mittelzentrum Parchim und dem Mittelzentrum mit Teilfunktion Ludwigslust,
- am Rande eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung,
- am Rande eines Vorranggebietes für Trinkwassersicherung.

Die Stadt Neustadt-Glewe stellt gegenwärtig einen Flächennutzungsplan auf, in welchem sie die o.g. Bedingungen zu berücksichtigen hat. Neben der Funktion als Gewerbestandort an der Autobahn Berlin - Hamburg wird die Stadt auch weiterhin ihre Bedeutung als Wohnstandort in ihren engeren Bereich behalten.

Die Stadt weist im Entwurf ihres Flächennutzungsplanes mehrere Flächen zur Erweiterung der Wohnnutzung aus. Darunter ist auch die Erweiterung der Liebssiedlung. Die Fläche ist dort nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt.

4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtkerns von Neustadt-Glewe und grenzt dort direkt an die bestehende Liebssiedlung. Diese Stadtrandsiedlung entstand in der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Vermutlich aufgrund der damals zur Verfügung stehenden Flächen wurde diese Siedlung relativ weit außerhalb der damaligen Ortslage erbaut.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer Ackerfläche eingenommen, die wegen ihrer geringen Bodengüte zur Zeit brach liegt.

Die nördliche Grenze des Planbereiches bildet eine vorhandene Erschließungsstraße, die einseitig mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Grenze des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 10 wurde so gewählt, daß die außerhalb dieser Grenze verbleibende Straße auf eine Breite von 4,75 m ausgebaut werden kann.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grenzen von vorhandenen Siedlungsgrundstücken sowie einer Gaststätte. Auf den sehr großen Siedlungsgrundstücken wäre eine Verdichtung der Bebauung denkbar.

Auf der östlichen Seite der annähernd in Nord-Süd-Richtung verlaufenden vorhandenen Straße befindet sich im Zentrum der Liebssiedlung eine große Spiel- und Sportfläche, die auch für die Bewohner der erweiterten Siedlung nutzbar sein wird.

In ihrem südlichen Teil grenzt das Plangebiet an einen unbefestigten Weg. Jenseits dieses Weges befindet sich eine Fläche mit einem waldartigen Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern.

An der westlichen Seite grenzt der Plangeltungsbereich ebenfalls an einen unbefestigten Weg, der an seiner dem Planbereich abgewandten Seite von Bäumen und Sträuchern begleitet wird. Westlich davon schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im äußersten nordwestlichen Teil wird der Geltungsbereich des B-Planes begrenzt durch eine Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Dieser Bewuchs zieht sich entlang der vorhandenen Straße etwa 50 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 will die Stadt Neustadt-Glewe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Liebssiedlung schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die zukünftige Entwicklung und die Gestaltung im Plangeltungsbereich getroffen werden.

Es ist beabsichtigt, auf dem Erweiterungsgelände geförderten Wohnungsbau durchzuführen. Es sollen alle möglichen Finanzierungshilfen und alle Möglichkeiten der Selbsthilfe zur Kostensenkung genutzt werden, um hier preiswertes Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

Der Deutsche Siedlerbund - Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. - soll das Baugebiet erschließen und die Bebauung begleiten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im gesamten Geltungsbereich werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Damit werden den Grundstücken ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten - auch über das reine Wohnen hinaus - eingeräumt.

Auf eine planungsrechtliche Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO wird verzichtet.

Kleinsiedlungsgebiete dienen nach § 2 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Typisch ist hier das Wohnen in Verbindung mit einer nebenberuflichen intensiven Gartennutzung und oftmals einer Kleintierhaltung. Die Besonderheit von Kleinsiedlungsgebieten ist aus ihrer sozialpolitischen Bedeutung zum Anfang der dreißiger Jahre zu erklären.

In der heutigen Zeit hat sich das Kleinsiedlungsgebiet seinem Charakter nach dem Allgemeinen Wohngebiet stark angenähert, da die ursprüngliche Bedeutung der Gartennutzung und der Kleintierhaltung weitgehend verlorengegangen ist.

Die geplante Erweiterung der Liebssiedlung wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Der nach § 17 BauNVO zulässige Höchstwert für die Grundflächenzahl wird im Plangebiet unterschritten. Damit soll der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten und eine dieser Stadtrandsiedlung entsprechende aufgelockerte Bebauung garantiert werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse und die bestehende bauliche Struktur der Siedlung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen (Erker, Eingangsbereiche) über die Baugrenzen hinaus ist zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein festgesetzter Mindestabstand zur Straße ist jedoch einzuhalten.

Diese Begrenzung deckt sich mit dem Anliegen, die Nutzung der Grundstücke nicht unzumutbar einzuschränken; andererseits aber auch damit, das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

6.4 Flächennutzungen

Über die unter 6.1 beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus werden im Geltungsbereich des B-Planes weitere Nutzungen festgesetzt:

- Verkehrsflächen - als Straße, verkehrsberuhigte Bereiche sowie Geh- und Radwege,
- Grünflächen, öffentlich.

Auf den genannten Flächen baulicher und anderer Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung in Trinkwasserschutzzone III,
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - als Sichtfläche und Waldschutzabstand,
- Straßenbegleitgrün,
- Anpflanzgebote für Bäume,
- Öffentliche Parkflächen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Parkanlage,
- Schutzgrün.

6.5 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt 3,26 ha (überschläglich ermittelt).

Diese gliedert sich wie folgt:

- Allgemeine Wohngebiete	2,49 ha
- Verkehrsflächen - Straße	0,03 ha
- Verkehrsflächen - besondere Zweckbestimmung (einschließlich Geh- und Radwege)	0,36 ha
- Grünflächen - öffentlich	0,38 ha

6.6 Kapazitäten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist damit zu rechnen, daß auf den festgesetzten Wohngebietsflächen etwa 40 Einzelhäuser erbaut werden können.

7. Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit sicherstellen und dennoch den einzelnen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum gewährleisten.

Der Bereich der festgesetzten zulässigen Dachneigungen zwischen 38° und 48° sowie die Einschränkung auf Satteldächer entspricht den örtlichen Gegebenheiten in der Liebssiedlung. Zur Erweiterung des Gestaltungsspielraums werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Allzu große Unterschiede in der äußeren Gestalt der Gebäude sollen jedoch vermieden werden.

Mit den Festsetzungen zum Material und zur Farbe der Dacheindeckungen soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft erreicht werden, weil dies ein sehr wesentliches Gestaltungselement in dieser Ortsrandlage ist.

Die Beschränkung der Größe der Dachaufbauten auf 50 % der Dachlänge soll den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses nicht entstehen lassen. Ein knapper Dachüberstand gehört zur norddeutschen Bautradition. Es werden deshalb die Höchstgrenzen für die Dachüberstände sowohl traufseitig als auch giebelseitig festgesetzt.

Für die Gestaltung der Außenwände wird nur rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zugelassen. Dies entspricht der Außenwandgestaltung in der bestehenden Liebssiedlung.

Für die Fenster werden in der Regel stehende Rechteckformate festgesetzt, weil dies der örtlichen Bautradition entspricht. Es werden jedoch auch liegende Formate zugelassen, wenn diese durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, daß stehende Formate gebildet werden. Um sehr große Glasflächen zu vermeiden, sind Fenster mit mehr als 1,50 m² Glasfläche zu unterteilen.

Allzu große Unterschiede in der Höhenlage und der Traufhöhe der Gebäude sollen verhindert werden durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe über der Verkehrsfläche sowie der höchstzulässigen Traufhöhe.

Im Bebauungsplan wird für alle Baugebiete die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Es wird überwiegend eine Giebelstellung der Wohngebäude vorgeschrieben, um auch schmale und damit preiswerte Grundstücke zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im gesamten Plangebiet eingeschränkt. Durch die Begrenzung der Größe der Schilder sowie die Einschränkung auf nicht selbstleuchtende Werbeanlagen an Zäunen und Hauswänden soll der Wohngebietscharakter gewahrt bleiben.

8. Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanbereichs erfolgt über die in der bestehenden Liebssiedlung vorhandenen Straßen, die an die weiter nördlich verlaufende ACZ-Straße anschließen.

Im Inneren wird das Plangebiet erschlossen durch verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen, die im Norden an die vorhandene Straße der Liebssiedlung angebunden sind.

Die Planstraßen "A" und "B" bilden die Haupterschließungsachse für das Planungsgebiet. Sie bestehen aus einem 4,75 m breiten befahrbaren Weg, der von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen gemeinsam benutzt werden soll. Seitlich ist ein 2,00 m breiter Streifen für Besucherstellplätze und für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Alle Straßen werden von einer 2,0 m breiten Versickerungsmulde für die Oberflächenwasser-Versickerung begleitet.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch die schmaleren Planstraßen "C" und "D" erschlossen, die eine 4,00 m breite Fahr- und Gehbahn sowie den 2,00 m breiten Streifen zum Parken und zum Anpflanzen von Bäumen besitzen. Auch entlang der außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Erschließungsstraße der Liebssiedlung ist ein 2,0 m breiter Streifen für Besucherparkplätze und die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Die Planstraße "B" ist als Stichstraße ausgebildet und endet mit einer Wendeanlage, die Fahrzeugen mit einem äußeren Wendekreisdurchmesser bis zu 18,0 m das Wenden gestattet.

Die Verkehrsberuhigung innerhalb des Plangebietes soll erreicht werden durch die geplante Mischverkehrsfläche, auf der Kraftfahrzeugfahrer und Fußgänger aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Um einen unerwünschten zügigen Verkehrsfluß zu verhindern, wird der für Besucherstellplätze und zum Anpflanzen von Bäumen bestimmte Streifen innerhalb der Verkehrsfläche wechselseitig angeordnet. Durch die Verschwenkungen der Fahr- und Gehbahn soll zusätzlich ein verkehrsberuhigender Effekt erzielt werden.

Die Verkehrsflächen sollen durch das Anpflanzen von Bäumen sowie das in zwei Abschnitten angeordnete Straßenbegleitgrün einen durchgrüntem Charakter erhalten.

9. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

9.1 Wasserversorgung

Die Stadt Neustadt-Glewe wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbesetzung Ludwigslust mit Trinkwasser versorgt. Die bestehende Liebssiedlung wird aus dem bestehenden Netz versorgt. Es ist zu prüfen, ob die Leitungsdimensionen ausreichen, um auch das Erweiterungsgebiet zu versorgen.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes soll durch die Anbindung an die vorhandene Abwasserbehandlungsanlage in der Sandstraße in Neustadt-Glewe erfolgen. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend. Langfristig ist die Überleitung des anfallenden Schmutzwassers von der Anlage in der Sandstraße in die im Bau befindliche Kläranlage mit einer vollbiologischen Reinigungsstufe vorgesehen. In Absprache mit dem Betreiber der Kläranlage und des Abwassernetzes soll eine technisch realisierbare Lösung für die Abwasserentsorgung des Plangebietes gefunden werden.

Das Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickert werden. Bei dem dort anstehenden durchlässigen Untergrund wird auf ein Leitungssystem für die Abführung des Oberflächenwassers verzichtet. Parallel zu den Erschließungsstraßen ist eine 2,0 m breite Versickerungsmulde für die Straßentwässerung vorgesehen. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dächern und anderen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

9.3 Elektroenergieversorgung

Die Stadt Neustadt-Glewe wird durch die WEMAG (Westmecklenburgische Energieversorgungs-AG) mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes werden - wenn erforderlich - Flächen für Transformatorenstationen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bei der Erschließungsplanung festgesetzt.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließung unterrichtet werden.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung in Neustadt-Glewe wird durch die HanseGas GmbH gesichert. Der Anschluß des Plangebietes an das Gasversorgungsnetz wird angestrebt.

9.5 Fernwärmeversorgung

In der Stadt Neustadt-Glewe wird das System zur Fernwärmeversorgung auf der Basis der Erdwärmenutzung ausgebaut. Dafür werden Förderungen seitens des Bundesministeriums für Forschung und Technologie, des Wirtschaftsministeriums Mecklenburg-Vorpommern sowie der Hamburgischen Elektrizitätswerke AG bereitgestellt.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes wird die Möglichkeit der Erdwärmenutzung für das Kleinsiedlungsgebiet untersucht. Die Projektführung zur Erdwärmenutzung erfolgt durch die WEMAG (Westmecklenburgische Energieversorgungs AG).

9.6 Fernmeldeversorgung

Neustadt-Glewe ist mit dem Ortsnetz an das überörtliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Die Deutsche Bundespost - Telekom soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes und am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Leitungen der Telekom. Bei der Technischen Planung sind die vorhandenen Leitungen der Telekom zu berücksichtigen bzw. in die Neuplanung mit einzu beziehen. Mit dem Fernmeldeamt, Dienststelle PIL, ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen. Die Leitungen sind im öffentlichen Bereich zu verlegen.

9.7 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Neustadt-Glewe" gewährleistet. Das Plangebiet soll mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet werden.

9.8 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung ist aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt. Sie wird durch die SWR Entsorgungs-GmbH ausgeführt. Innerhalb des Planbereiches sind die Müllbehälter jeweils auf den Wohngrundstücken unterzubringen.

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

Durch die Bereitstellung bisher unversiegelter Flächen für die vorgesehene Bebauung werden Eingriffe in die Natur erfolgen. Es sind deshalb Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe sowie zur Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Da das Plangebiet im Norden und im Osten an die vorhandene Bebauung der Liebssiedlung anschließt, muß nur an der West- und der Südseite der Übergang zur Landschaft gestaltet werden. Hier wird zwischen den Baugebietsflächen und den außerhalb des Plangeltungsbereiches verbleibenden unbefestigten Wegen ein 8 bis 15 m breiter Streifen für Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dieser Gehölzstreifen darf durch rückwärtige Ausgänge der angrenzenden Wohngrundstücke nicht unterbrochen werden.

Im äußersten Nordwesten des Plangebietes ist ein kleiner Bestand an Bäumen und Sträuchern vorhanden. Auf dieser Fläche wird ein Erhaltungsgebot für den Grünbestand festgesetzt.

Im Inneren des Plangebietes wird neben der Verkehrsfläche eine kleine öffentliche Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen. Diese ist ebenso wie die im Bereich der Verkehrsfläche festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün mit großkronigen Bäumen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Auf den für Besucherstellplätze und das Anpflan-

zen von Bäumen festgesetzten 2,0 m breiten Streifen innerhalb der Verkehrsflächen sind kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Alle beschriebenen Maßnahmen der Grüngestaltung sind als Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbare Versiegelung der Erdoberfläche und die Eingriffe in die Natur zu bewerten.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung der Liebssiedlung nach Westen geschaffen werden.

Zur Beurteilung der künftig im Plangebiet zu erwartenden Lärmsituation wurde die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch mit der Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt.

Dabei wurden folgende Lärmquellen untersucht:

- Verkehrslärm von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße 11,
- Lärmbeeinträchtigung durch den südlich des Gebietes gelegenen Sportplatz,
- Lärmemissionen von der Gaststätte "Siedlerstolz".

Durch den von der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Kreisstraße 11 ausgehenden Verkehrslärm entstehen keine unzulässigen Belastungen für die künftige Wohnbebauung. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden im gesamten B-Plan-Geltungsbereich tags und nachts unterschritten. Festsetzungen bezüglich der Grundrißgestaltung und des passiven Schallschutzes können entfallen.

Der Beurteilungspegel nach DIN 45 643, Teil 3 für den vom südlich des Baugebietes gelegenen Sportflugplatz ausgehenden Fluglärm erreicht bei üblichem Betrieb 52 dB(A) und bei Großveranstaltungen 55 dB(A) am Tage. Der Orientierungswert für WA-Nutzung tags ist damit eingehalten. Nachtflüge finden nicht statt.

Hinsichtlich des Fluglärms ist davon auszugehen, daß der Orientierungswert von 55 dB(A) tags auch unter Berücksichtigung des Zuschlags von 6 dB(A) für die überwiegende Zahl der Flugtage Sonn- und Feiertags eingehalten werden kann.

Wenn durch den Flugbetrieb wider Erwarten andere Ergebnisse entstehen, behält sich die Stadt als Eigentümerin des Flugplatzgeländes vor, den Flugbetrieb so einzuschränken, daß geforderte Lärmpegel nicht überschritten werden.

Die von der Gaststätte "Siedlerstolz" ausgehenden Lärmemissionen werden durch eine Auflage des Umweltamtes derart eingeschränkt, daß keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung auftreten.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Nördliche Teilbereiche des Plangebietes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb. Der Verlauf der Trinkwasserschutzzone ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Verlauf wurde aus einer großmaßstäbigen Karte übernommen und den planerischen Darstellungen in der Planzeichnung angepaßt.

Für den Bereich der Trinkwasserschutzzone gelten die entsprechenden Behandlungsrichtlinien,; anzuwenden ist das DVGW Regelwerk W 101 von 1975.

12.2 Waldschutzabstand

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen vom Flugplatz. Westlich wird das Plangebiet von der begleitenden Allee umsäumt. Zum Wald ist nach § 20 Landeswaldgesetz ein gesetzlich geregelter Mindestabstand von 50 m einzuhalten. Von der durch die Forstbehörde in Aussicht gestellten Unterschreitung des Waldschutzabstandes auf 30 m wird Gebrauch gemacht. Die Stadt als Grundeigentümerin der betroffenen Flächen erklärt ihren Haftungsausschluß und sichert dies grundbuchlich.

13. Bodenordnung

Von der vorliegenden Planung werden nur zwei Grundstücke betroffen, die sich beide in städtischem Besitz befinden. Die Stadt ist bereit, diese Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung zu stellen.

14. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll in mehreren Etappen realisiert werden.

Der Beginn der Realisierung des ersten Bauabschnittes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Baureifmachung der Grundstücke) soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Es sollen alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Beginn der Erschließungsarbeiten nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB genutzt werden. Für einen Teil des Plangebietes wurde die Errichtung der Erschließungsanlagen bereits genehmigt.

15. Hinweise

15.1 Verhaltensweise bei archäologischen Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (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.

15.2 Anzeige der Erdarbeiten / des Baubeginns

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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich

lich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

15.3 Abstimmung mit Munitionsbergungsdienst

Bevor die Erschließungsarbeiten (Tiefbauarbeiten) des Wohngebietes durchgeführt werden, sind mit dem Munitionsbergungsdienst Abstimmungen durchzuführen.

15.4 Anzeige von Altlasten

Bei Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern den für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen.

16. Übersicht über die auf dem Flugplatz zugelassenen Flugkörper

Der Flugplatz Neustadt-Glewe ist zugelassen für Flugzeuge bis 5,7 t, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge, Ultraleichtflugzeuge, Hängegleiter, Ballon- und Modellflug.

17. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.1995.

Neustadt-Glewe, den *12.10.1995*

Menz
M e n z
Bürgermeister



18. Arbeitsvermerke

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird um Aussagen über die zu erwartenden Erschließungskosten ergänzt.

Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden durch das Ingenieurbüro Bertz u. Dohse überschlägig ermittelt. Planungs- und Bauleitungskosten sowie damit i.V. stehende Kosten sind dabei nicht berücksichtigt. Da von Versickerung ausgegangen wird, werden Kosten für Regenwasserkanalisation nicht berücksichtigt.

a) Ausbau der Erschließungsstraßen	375,0 TDM
b) Grünflächen, Anpflanzungen, Spielplatz	59,2 TDM
c) Regenwasserkanalisation, Regenwassersickerbecken	243,5 TDM
d) Schmutzwasserkanalisation, einschließlich Herstellung der Grundstücksanschlüsse	301,3 TDM
e) Wasserversorgung	97,2 TDM
f) Straßenbeleuchtung	42,0 TDM
<hr/>	
somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	1118,2 TDM
=====	

Die mit Datum vom 09.03.1995 gebilligte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neustadt-Glewe wurde durch den Satzungsändernden Beschluß vom 12.10.1995 nicht geändert. Die Begründung wurde in der vorliegenden Fassung auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt-Glewe am 12.10.1995 gebilligt.

Neustadt-Glewe, den 12.10.1995

ausgefertigt:

M e n z
Bürgermeister

