

Begründung zur

**Satzung der Gemeinde Plauerhagen über
den Bebauungsplan Nr. 1
für das Gebiet „Quetziner Straße“**

Stand: Mai 1996

Begründung zur Satzung der Gemeinde Plauerhagen zum B-Plan Nr. 1 für das Gebiet „Quetziner Straße“ vom Mai 1996

Inhalt

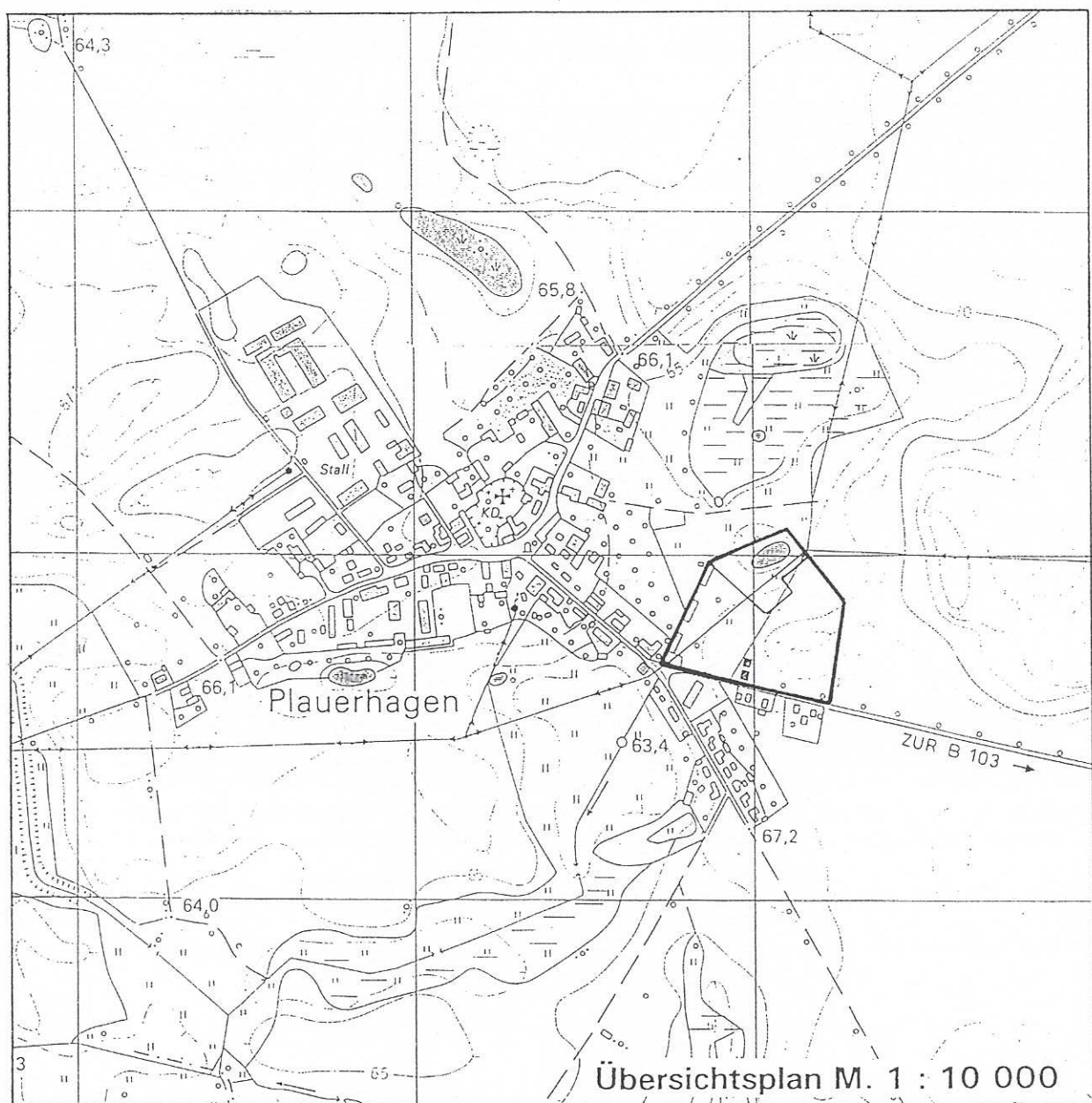
1. Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich
2. Grundlagen des Bebauungsplanes
3. Landesplanerische Vorgaben/Kreisentwicklungsplanung
4. Regionalgeologische Situation
5. Lage, Bestand und Umfang des Baugebietes
6. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Konzeption
8. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen
 - 8.1. Art der baulichen Nutzung
 - 8.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 8.3. Gestalterische Festsetzungen
 - 8.4. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 8.5. Grünflächen
 - 8.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Natur und Landschaft
10. Ver- und Entsorgung
11. Flächenbilanz
12. Ein- und Auswirkungen
13. Kostenschätzung der Grunderschließung

1. Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14. 05. 1992 wurde beschlossen, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 1 für die Flurstücke 41/1, 41/4, 41/5 und 41/6 der Flur 2 und für das Flurstück 46 der Flur 1 in der Gemarkung Plauerhagen aufzustellen.

Der Geltungsbereich schließt die geplante Bebauung mit Planstraßen, die öffentliche Grünfläche mit Teich und Spielplatz sowie die zwei bereits errichteten Wohnhäuser und einen Kleingarten mit Laube ein.

Der nachfolgende Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 10.000 dient der Übersicht.



2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (Gbl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. 01. 1991).
- d) Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Die Grundlage der Planunterlagen wurde durch amtliche Unterlagen und eigene örtliche Arbeit des Vermessungsbüros Gudat, Schwerin, erstellt. Als Kartengrundlage dient die Vermessung vom 30. 07. 1993 im Maßstab 1 : 500.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen und Wege aus.

3. Landesplanerische Vorgaben/Kreisentwicklungsplanung

Plauerhagen ist Hauptort der Gemeinde und nimmt in dem in Entwurf befindlichen Kreisentwicklungsplan keine gesonderte Stellung ein. Im gesamten Gemeindegebiet leben ca. 425 Einwohner, davon 320 in Plauerhagen.

Laut Aussage des Ersten Landesraumordnungsprogramms befindet sich die Gemeinde in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Ein Teil des Gemeindegebietes liegt im Versorgungsraum für die Trinkwassersicherung sowie auch für die Rohstoffsicherung.

4. Regionalgeologische Situation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Grundmoräne des Frankfurter Stadiums der Weichselkaltzeit. Oberflächennah wurde vorwiegend Geschiebemergel mit eingelagerten Sandhorizonten kartiert. Im Osten des Geltungsraumes streicht ca. 1 m mächtiger fein- bis mittelkörniger Sand an der Oberfläche aus, der vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert wird.

Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden. Der hangende Verwitterungshorizont des Geschiebemergels neigt zu Staunässebildung.

Der obere Grundwasserleiter befindet sich vorwiegend unter einer Schichtenfolge mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20 - 80 %). Das Grundwasser ist hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist der obere Grundwasserleiter ungedeckt und somit ungeschützt.

Der freie Grundwasserspiegel ist von Norden nach Süden zwischen 65 m und 62 m NN zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen. Der Planungsraum liegt in keiner Trinkwasserschutzzone und nicht im Trinkwassereinzugsgebiet.

5. Lage, Bestand und Umfang des Baugebietes

Die Gemeinde Plauerhagen liegt ca. 4 km nördlich von der Stadt Plau entfernt. Zur Bundesstraße 103 (Güstrow - Plau) sind es 2 km.

Das Plangebiet selbst liegt im östlichen Bereich des Ortes Plauerhagen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Weideland bis zum Karower Moor,
- im Osten von der landwirtschaftlichen Nutzfläche,
- im Süden von der Kreisstraße K 9 und der vorhandenen Ortsbebauung,
- im Westen schließt sich ebenfalls die vorhandene Ortsbebauung an sowie die dazugehörigen Hausgärten.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich noch ehemalige Hühnerställe. Sie sind in einem sehr desolaten Zustand und werden zu einem geringen Teil noch privat zur Kleintierhaltung genutzt. Der größte Teil ist leerstehend.

Eine Gefährdungseinschätzung vom Umweltamt des Landkreises Lübz sagt aus, daß dieser Standort im Sinne des Altlastenbegriffes keine Altlast darstellt. Auf diesem ehemaligen Standort zur Geflügelhaltung hat es bereits einen natürlichen Abbau der eventuell gelagerten Miststoffe gegeben. Eine Grundwassergefährdung gibt es nicht.

Neben den Hühnerställen an der Quetziner Straße befindet sich ein Kleingarten mit Gartenlaube. Diese rechtlich errichtete bauliche Anlage hat Bestandsschutz und wird auch weiterhin als Garten genutzt. Sollte sich die Nutzung ändern, erlischt der Bestandsschutz und die Fläche wird der geplanten Nutzung - Wohnbauland - zugeführt.

Eine Baueinschränkung ist z. Zt. durch eine 20-kV-Leitung, die den westlichen Bereich überquert, gegeben. Hier ist eine Verkabelung vorgesehen (lt. Absprache mit der WEMAG am 12. 10. 1993).

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist schwach bewegt. So steigt das Gelände von 66,5 m an der Quetziner Straße in Richtung Norden auf 67,5 m leicht an und fällt auf 66,5 m ab.

Für den Natur- und Landschaftshaushalt stellt die Grünfläche einschließlich des ehemaligen Teiches mit ihrem Baumbestand im Norden des Plangebietes einen wichtigen Bestandteil dar.

Das Bebauungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha einschließlich der Grünfläche und der ehemaligen Teichanlage.

Die Planungsfläche wird vermögensrechtlich von der Treuhand verwaltet. Der Rückführungsantrag auf Privatisierung steht kurz vor dem Abschluß.

6. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnstandort ausgewiesen.

Zwei Eigenheime sind auf dem Baugebiet entsprechend des 1988 erarbeiteten Eigenheimkonzeptes bereits errichtet worden.

Innerhalb des Gemeindegebietes, zu dem der Ort Zarchlin gehört, ist für die Entwicklung des Wohnungsbaus der Ort Plauerhagen vorgesehen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die in der Gemeinde sowie aus ihrem Umfeld bestehenden Nachfragen nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern decken zu können.

Die Gemeinde verfügt z. Zt. über keine baurechtlich gesicherten Neubauf Flächen für die Errichtung von Eigenheimen. Auch für Baumaßnahmen nach § 34 BauGB bestehen nur noch geringe Möglichkeiten im Ort, die den Bedarf aber nicht decken.

Das Grundanliegen der Gemeinde besteht darin, die flächenmäßige Erweiterung der Dorflage zu begrenzen und unter Einbeziehung der bereits neu entstandenen zwei Eigenheime gleichzeitig eine Abrundung der Bebauung des Ortes anzustreben.

7. Städtebauliche Konzeption

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll der derzeit ungeordnete Bereich der ehemaligen Hühnerställe sowie der zwei im Raum freistehenden Eigenheime eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfahren.

Ziel dieses Vorhabens ist es, die gewachsene innerörtliche Siedlungsstruktur in ihrer Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit (d. h. Eingeschossigkeit und offene

Bebauung) in Fortsetzung der vorhandenen Ortsbebauung im geplanten Gebiet selbst weiterzuentwickeln.

Die verkehrsmäßige Haupteerschließung erfolgt über eine Ringführung sowie über eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit an die vorhandene Quetziner Straße. Die verkehrliche Ringerschließung hält sich weitgehend an das Gestaltungskonzept von 1988. Durch diese Wahl der Planungsstraße erfolgen drei Verkehrsanbindungen an die Quetziner Straße, die zur Kreisstraße ernannt werden soll.

Eine vorzeitige Zustimmung dieser geplanten Anbindungen wurde bereits vom Verkehrsamt Lübz, dem Rechtsträger der Straße, eingeholt.

Für die Untergliederung der Baufläche durch o. g. Straßenführungen sprechen Umstände wie:

- sofortiger Baubeginn, angrenzend an die zwei vorhandenen Wohngebäude,
- die notwendige zeitliche Verschiebung des Baubeginns an der Planstraße „C“, bedingt durch die erforderliche Verkabelung oder Umverlegung der 20-kV-Freileitung und der Abriß der vorhandenen Hühnerställe.

Es sind innerhalb des Baugebietes Einzelhäuser sowie an der Randlage Einzel- und Doppelhäuser unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Haustypen vorgesehen.

Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, die öffentliche Grünfläche mit eingeordnetem Spielplatz und Teichanlage sowie die randliche Eingrünung an der Quetziner Straße mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Durch diese Eingrünung erfolgt eine gestalterische Aufwertung des Baugebietes.

8. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits erfolgte Gebietsentwicklung wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Wohngebäude, kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen allgemein zugelassen, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen. Unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes wird aber das Errichten von sonst ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen, wie Tankstelle und Gartenbaubetrieb (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) ausgeschlossen. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht sind diese Einrichtungen auf dem Baugebiet nicht vertretbar und würden weiterhin ein unerwünscht hohes Verkehrsaufkommen in das Planungsgebiet ziehen.

Anlagen und Einrichtungen für die Hobby-Kleintierhaltung wie Hundezwinger, Taubenschläge, Vogelvolieren oder Ställe für Geflügel und Kaninchen sind im WA-Gebiet (und ebenso im WS- und WR-Gebiet) nur dann „untergeordnete“ Nebenanlagen oder Einrichtungen i. S. von § 14 Abs. 1, wenn sie gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung sind und wenn ihre Nutzung dem Wohnen zugeordnet ist. In diesem Sinne gehört zur Hobby-Kleintierhaltung vor allem das Halten einzelner Hunde, von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen und Rassegeflügel. Dagegen sind Ställe zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Schafe, Ziegen und anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

Der Wohncharakter des Gebietes muß insgesamt *eindeutig erkennbar* sein.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Unter Berücksichtigung der ortstypischen Besonderheiten und der Tatsache, daß das Plangebiet im ländlich geprägten Raum liegt, wird die Zahl der Vollgeschosse mit I festgelegt sowie zusätzlich die Traufhöhe bestimmt.

Als Maß der Nutzung wird für WA-Gebiete die zulässige Obergrenze bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, bedingt durch den Flächen-zuschnitt zum Teil auch die Grundflächenzahl 0,3.

Die offene Bauweise (die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen) ist Gestaltungsziel unter Einbeziehung von Einzel- und Doppelhäusern.

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Planstraßen wurden mit 4,0 bzw. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Um innerhalb des Planungsgebietes eine von Nebenanlagen unterbrochene Vorgartenzone zu verhindern, werden Garagen und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zugelassen.

8.3. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Höhenlage der Gebäude, die Dächer in Form und Neigung, die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen und Einfriedungen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so gehalten, daß keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird.

8.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Baugebiet liegt an der künftigen Kreisstraße K 9 (Quetziner Straße), die mit Bitumenbelag und einseitigem Gehweg ausgebaut ist.

Die Fahrbahnbreite dieser Straße beträgt 6,00 m, der einseitige Fußweg hat eine Breite von 2,0 m. Die Quetziner Straße trifft nach 2 km auf die B 103 (Güstrow - Plau).

Die Anbindung des Plangebietes an die Quetziner Straße erfolgt über zwei Planstraßen („A“ und „C“), wobei die Planstraße „A“ in Form einer Ringführung mit zwei Anschlüssen auf die Quetziner Straße trifft.

Die Planstraße „C“ ist als Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen, so daß grundsätzlich Durchgangsverkehr in diesem kleineren, in sich abgeschlossenen Wohnabschnitt ausgeschlossen wird.

Beide Verkehrsflächen erhalten einen Ausbauquerschnitt von 6,50 m.

Zwei Stichstraßen (Planstraße „B“) dienen der Erschließung kleinerer Bauabschnitte. Sie werden ohne Wendemöglichkeit ausgebildet, ihre Breite beträgt 4,0 m.

Alle genannten Straßen erhalten den Charakter einer gemischten Verkehrsfläche.

Die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ist gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen, sind die Planstraßen „A“, „B“ und „C“ als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Zur wirksamen Verkehrsberuhigung ist, wie schon genannt, die Ausweisung von Mischverkehrsflächen vorgesehen. Diese beinhalten die gemeinsame Nutzung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger.

Weiterhin bietet die Fläche neben Spielmöglichkeiten auch Erlebnis- und Kommunikationsraum für die Bewohner, was bei den Ausbaumaßnahmen der Straße hinsichtlich der Oberflächengestalt zu berücksichtigen ist.

Die Ausführung soll folgendermaßen erfolgen: ohne Borde, niveaufrei, aber in unterschiedlicher Farb- und Materialgestaltung.

öffentliches und privates Parken

Die Realisierung der erforderlichen Stellplätze ist bei Einzel- sowie Doppelhausbebauung grundsätzlich auf dem Grundstück vorgesehen.

Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW/Haus durch die Ausweisung einer Garage und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden.

Die gesetzlich geforderten öffentlichen Parkplätze (25 % der geplanten Eigenheime) sind im Straßenraum unterzubringen. Sie sind in Längsaufstellung in den Verkehrsraum eingeordnet.

Sichtdreiecke

Alle Sichtdreiecke der Planstraßen „A“ und „C“ im Bereich der Quetziner Straße (zukünftige Kreisstraße) haben aufgrund der Ausweisung dieser Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche Schenkellängen von 30 m mit Anfahrsicht von 3,00 m.

Wegen der geringen Bedeutung der Knotenpunkte innerhalb der Ortslage wird davon ausgegangen, daß vorgesehene Sichtfelder ausreichend bemessen sind.

8.5. Grünflächen

Im Norden des Plangeltungsbereiches wird eine große öffentliche Grünfläche (0,62 ha) festgesetzt. Auf dieser Grünfläche, auf der Baumgruppen und Einzelbäume stehen, befindet sich ein ehemaliger Teich, welcher von einer z. T. mit Erlen bewachsenen Böschung eingeschlossen wird. Der ausgetrocknete und z. T. verbuschte Teil soll renaturiert und in seiner alten Funktion wirksam für die Umwelt werden.

Diese Festsetzung erfolgt sowohl als notwendiger Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen als auch im Interesse der geplanten Eingrünung und damit der Gestaltung des Baugebietes.

Sie sollen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Dadurch ist der Bestand und eine entsprechende Pflege (ggf. Gestaltung) sichergestellt.

Auf dieser Grünfläche ist eine Spielfläche für höhere Altersgruppen eingeordnet. Spielplätze für Kleinkinder müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Ein weiteres wichtiges Vegetationselement bilden im Plangebiet die privaten Grünflächen. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu begrünen. Um eine Minimierung der Gestaltung von Zierrasen und Koniferen im Vorgarten anzustreben, werden zur Verwendung überwiegend standorttypische, einheimische Gehölze und Stauden vorgeschlagen.

zum Beispiel:	Deutzie	Falscher Jasmin
	Weigelia	Zaubernuß
	Forsythie	Japanische Scheinquitte

8.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine weiterführende randliche Eingrünung des Baugebietes zu bewirken, sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Dafür sind ausschließlich einheimische, standortgerechte und immissions-resistente Laubgehölze zu verwenden.

Sie sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.

An der Quetziner Straße wurde u. a. aus Gründen der Umweltverträglichkeit ein Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträucher festgesetzt.

Gleiche Festsetzungen werden für die Flächen im Spielplatzbereich sowie für die sich anschließende Abgrenzung Wohnbebauung - freie Landschaft getroffen.

8.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorhandene trockene und verböschte ehemalige Teichanlage mit z. T. bewachsener Böschung sowie Einzelbäumen und Baumgruppen in der öffentlichen Grünfläche sind Bestandteil des Geltungsbereiches und werden als o. g. Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind hier vorgesehen:

- Renaturierung des Teiches - hier ist aus ökologischen Gründen eine Wassertiefe von 1,20 m bis 1,50 m angestrebt mit Überlauf auf Geländeniveau; es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen auf den Grundstücken für diese Maßnahme mitzunutzen,
- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen in Form von differenzierten Baumgruppen und Einzelbäumen im offenen Wiesenbereich,
- Wiesenflächen erhalten eine einjährige Mahd.

9. Natur und Landschaft

Eingriff in Natur und Landschaft

Nach dem 1. Gesetz für Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe anzusehen.

Mit der Umsetzung der Planung werden Eingriffe nicht zu vermeiden sein (z. B. Vergrößerung der versiegelten Fläche, Landschaftsbeeinträchtigung durch die Höhe der geplanten Bebauung usw.).

Der Ausgleich des entstandenen Eingriffs wird durch entsprechende Gestaltung des Baugebietes und zusätzliche Festsetzungen vorgenommen.

Dazu zählen:

- Ausweisung eines ca. 0,62 ha großen Grünbereiches mit einem zu renaturierenden Teich und Spielplatz,
- Ausweisung eines anzupflanzenden Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern an der Quetziner Straße und an der Grenze Wohnen, öffentlicher Grünbereich im Norden des Geltungsbereiches.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Plauerhagen erfolgt durch das Wasserwerk Plau. Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Trinkwasser ist sichergestellt. Die erforderlichen Versorgungsleitungen für die geplante Bebauung sind an die vorhandene AZ NW 200 mm in der Quetziner Straße anzubinden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zum Auffüllen der Teichanlage mitzunutzen.

Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen wird in die vorhandene Straßenentwässerung der Quetziner Straße geführt. Die Abläufe der Schächte erhalten ein Tauchrohr.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG und ist auf dem geplanten Standort gesichert. Die Einspeisung der Transformatorenstationen erfolgt vom Umspannwerk Plau.

Der westliche Bereich des geplanten Baugebietes wird von einer 20-kV-Freileitung tangiert. Hier ist eine Verkabelung bzw. eine Umverlegung der Freileitung erforderlich.

Abwasserentsorgung

In Plauerhagen gibt es keine zentrale Dorfentwässerung. Die nur z. T. mechanisch gereinigten Abwässer versickern oder gelangen z. Zt. über Gräben in den Vorfluter. Dessen Verlauf endet in den Neuhofer und Daschower See.

Die Abwasserbeseitigung der geplanten Eigenheime innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über einen SW-Kanal, der in eine Tropfkläranlage nördlich im Planungsgebiet einleitet. Die Nachklärung erfolgt über einen vorhandenen verrohrten Graben in den Vorfluter. Da diese Tropfkläranlage in einer Fläche

eingeordnet wird, die als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, erfolgt die Ausführung dieser Anlage bodengleich mit einer Heckenabpflanzung als Eingrenzung.

Durch die naturnahe Gestaltung und nach unten nicht zu erfolgende Abdichtung sollte von einer Tauchwand abgesehen werden und ein Sänd- und Ölfang (vor dem Grabenbeginn) eingebaut werden.

Abfallwirtschaft

Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt über die Küga Parchim/Lübz.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf den Grundstücken unterzubringen. Im Ort sind ausreichend bemessene Flächen zum Aufstellen von Containern für die Wertstoffeffassung vorhanden.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Altlasten bekannt werden, so sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für M-V vom 04. 08. 1992 (GS M/V Gl. Nr. 2129/1) den zuständigen Behörden anzuzeigen. Im Rahmen der Bauausführung anfallende Baustellenabfälle sind einem zugelassenen Entsorger anzudienen.

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost - TELEKOM. Plauerhagen ist über die Verteilerstation Plau fernmeldetechnisch erschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Schwerin, PF 011033, 19010 Schwerin, Dienststelle P1L, Telefon 0385/723-6161, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gasversorgung

Die Gemeinde Plauerhagen wird voraussichtlich 1995 mit Erdgas versorgt. Bei Realisierung dieses Vorhabens soll der geplante Wohnungsbau mit angeschlossen werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich anzuzeigen, um die rechtzeitige Koordinierung des Straßenbaus und der Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger zu garantieren.

11. Flächenbilanz

Fläche des gesamten Geltungsbereiches	4,30 ha	
bestehende verböschte Teichanlage	0,22 ha	
Bruttowohnbauland	4,08 ha	
Verkehrs- und Wegefläche	0,38 ha	(9,3 %)
öffentliche Grünfläche einschließlich Spielplatz (ohne Teichanlage)	0,40 ha	(9,8 %)
Nettowohnbauland	3,30 ha	(80,9 %)

Anzahl der geplanten Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser	48	
durchschnittliche Grundstücksgröße	500 - 900 m ²	

12. Ein- und Auswirkungen

Auswirkungen des Baugebietes auf die Nachbargrundstücke

An das Baugebiet grenzt südlich und westlich Wohnbebauung. Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten. Das durch das Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen wird die innerörtlichen Straßen nicht unzumutbar belasten.

Einwirkungen der Nachbargrundstücke auf das Baugebiet

Das Baugebiet grenzt an die örtliche Wohnbebauung und liegt an der zukünftigen Kreisstraße (K 9).

Von der Wohnbebauung sind keine negativen Belastungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Mit einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte für das WA-Gebiet, ausgehend von der Kreisstraße, ist nicht zu rechnen.

So wurden vom April bis September 1993 sechs Verkehrszählungen in der Zeit von 16.00 bis 19.00 Uhr am Zählpunkt Altlingen, Richtung Plauerhagen, vorgenommen. Im Ergebnis dieser Zählungen wurden an den sechs Tagen insgesamt 146 Personenkraftwagen und 21 Lastkraftwagen erfaßt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß nur 75 % dieser Fahrzeuge am geplanten Standort vorbeifahren. Dieses geringe Verkehrsaufkommen führt zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen für das neue Wohngebiet.

Zur rein optischen Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und der Kreisstraße K 9 ist entlang der Straße ein 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen, bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern, festgesetzt.

13. Kostenschätzung der Grunderschließung

Die Erschließung des Gebietes orientiert sich am Straßenbau - sowohl verkehrstechnisch für Schmutzentwässerung, Entwässerung der Straße als auch für alle weiteren Leitungen der verschiedenen Versorgungsträger.

Nicht Bestandteil der Kostenvoreinschätzung sind:

- Kosten, die von den jeweiligen Versorgungsunternehmen über Anschlußbeiträge erhoben werden, wie Elektroenergieversorgung, Deutsche Bundespost - TELEKOM - und Gasversorgung,
- Verkabelung oder Umverlegung der vorhandenen 20-kV-Freileitung,
- Kosten der hauseigenen Erschließung des jeweiligen Grundstücks einschließlich Grün- und Außenanlagen,
- Renaturierung des Teiches,
- Kosten für Grundstücksvermessung,
- Kosten für Grunderwerb.

Kostenschätzung

Planstraßen „A“, „B“ und „C“	
Straßenbau (Schwarzdecke mit gepflastertem Gehweg)	ca. 275.130,- DM
Beleuchtung	ca. 52.000,- DM
Grünflächen	
Rasen, Bäume, Strauchpflanzungen	ca. 63.266,- DM
Wege	ca. 33.605,- DM
technische Erschließung (Wasser, Abwasserkanal)	ca. 216.550,- DM
Schächte und Tropfkkläranlage	ca. 268.000,- DM
	ca. 908.551,- DM

Hinweis: Der Baubeginn ist dem Kreisbodendenkmalpfleger zwecks möglicher archäologischer Funde mitzuteilen.

Plauerhagen, den 11.06.96.....

.....

 Der Bürgermeister