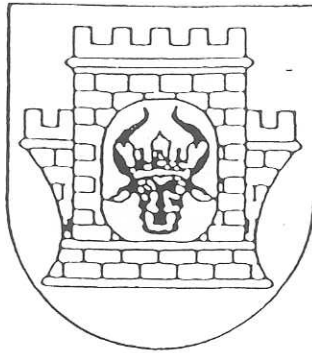




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22

- Plauerhäger Straße -
der Stadt Plau am See

(zwischen „Güstrower Chaussee“, „Langer Straße“, „Plauerhäger Straße“ und
Bahntrasse Plau – Güstrow gelegen)

Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See



16. April 1999 (1. Entwurf)
30. Nov. 2000 (2. Entwurf)
17. April 2002 (Änderung)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
 - 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
2. Lärmimissionen durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 und durch vorhandene Gewerbebetriebe und Lärmschutzmaßnahmen
3. Erschließung
4. Änderungen und Ergänzungen zu erneuten öffentlichen Auslegungen vom 30.11.2000 am 17.04.2002
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 4.5 Lärmschutz
 - 4.6 Erschließungskosten
5. Grünordnungsplan

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlaß und -absichten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zu schaffen. Zur Sicherung der vorgesehenen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Plau am See, ihrer Funktion als Unterzentrum und der Entwicklung zu einem attraktiven Fremdenverkehrsort ist die Ausweisung weiterer Wohn- und gemischter Bauflächen erforderlich. Die Stadt Plau am See unterliegt dem besonderen Zwang einer strikten Konzentrierung in der Siedlungsentwicklung, da sich die Stadt bereits in einer Länge von ca. 10 km entlang des Plauer Sees ausgedehnt hat. Eine weitere Zersiedlung soll unterbunden werden.

Entwicklungsflächen bieten sich unter diesem Gesichtspunkt nur noch im Nordwesten und Südwesten des Stadtzentrums an. Im Westen bildet die Bahnlinie Güstrow - Pritzwalk eine Begrenzung, insbesondere in verkehrstechnischer Hinsicht. Die Gebiete östlich des Stadtzentrums, begrenzt durch die Ortsumgehung der Bundesstraße 103, sind Verlandungsgebiete des Plauer Sees und aus Gründen des Landschaftsschutzes größtenteils nicht bebaubar.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt in einer Entfernung von ca. 400 bis 800 m vom Zentrum (Kirche) entfernt. Die Anbindung zum Zentrum erfolgt über die Plauerhäger Straße. Das Gebiet ist durch eine Gemengelage charakterisiert. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes und einem Teil der Plauerhäger Straße befinden sich Wohnbebauungen (ca. 100 Wohnungseinheiten). Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich die Raiffeisengenossenschaft als Dienstleistungsbetrieb für die Landwirtschaft und ein kleinerer Baubetrieb der Plauer Bau- und Verwaltungs-GmbH. Noch vorhandene Einrichtungen wie die Plauer Möbel GmbH, die Plauer Wäscherei GmbH und die Kartoffelsortieranlage der BHG-VdGB haben ihre Produktion bzw. Dienstleistung aufgegeben.

Zwischen der Raiffeisengenossenschaft und den östlich gelegenen Wohnbebauungen liegen Kleingärten, ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb und 2 WE.

Im westlichen Teil der Plauerhäger Straße hat sich gemischte Nutzung von Kleingewerbe und Wohnen entwickelt.

Nachdem nun einige gewerbliche Einrichtungen ihren Betrieb aufgeben oder ihre Dienstleistungen verringert haben und andererseits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll das Plangebiet zu einem Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden.

Die bereits vorhandenen gemischten Flächennutzungen in der Plauerhäger Straße sollen erweitert werden, um zentrumsnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung des Plangebietes der städtebauliche Anschluß des Wohngebietes Quetziner Straße in nordwestlicher Richtung an das Stadtzentrum hergestellt.

Aufgrund der Lage der beplanten Flächen an der Bundesstraße 103 ist mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen. Auch von der betrieblichen Einrichtung der Raiffeisen-genossenschaft sind während der Erntezeit Lärmbelästigungen zu verzeichnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden durch Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Bedingungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Prüfung der Planungsanzeige durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 16.05.1995 werden folgende Hinweise gegeben:

Ergebnis der Prüfung

Einer Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht zugestimmt unter Beachtung nachstehender Maßgaben:

- Um Übereinstimmung mit dem vorgelegten Bebauungsplan herbeizuführen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.
- Über ein Lärmschutzgutachten ist nachzuweisen, daß keine unzulänglichen Belastungen für den Wohnbereich entstehen.
- Sollten großflächige Einzelhandelseinrichtungen geplant werden, bedarf das einer gesonderten Ausweisung und Prüfung.
- Zur Abgabe einer abschließenden landesplanerischen Stellungnahme sind detailliertere Unterlagen einzureichen, die den Umfang, die Art der Bebauung (ha), die Anzahl der Wohnungseinheiten und die geplante Quadratmeterzahl Verkaufsraumfläche beinhalten.

Begründung

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 22 der Stadt Plau am See - Plauerhäger Straße - kann als Ergänzung und Bindeglied zwischen dem geplanten Wohngebiet östlich der B 103 fungieren.

Damit wird die Stadtstruktur verbessert und das Ortsbild aufgewertet.

Die Stadt Plau am See schafft damit Voraussetzungen, ihrer Funktion im Siedlungsnetz - Unterzentrum gemäß zentralörtlichem System des Landes M-V - gerecht zu werden.

Durch die beabsichtigte Neuordnung des Gebietes mit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, kann die Attraktivität des Fremdenverkehrsschwerpunktraumes, in dem der Stadt Plau am See für den Südosten der Region Westmecklenburg eine besondere Stellung zukommt, erhöht werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt werden die Flächen des Plangebietes folgendermaßen ausgewiesen:

Die westlich der B 103 gelegenen Flächen werden als Wohnbauflächen, die vorhandenen Kleingärten als Grünflächen und der restliche, größere Teil des Plangebietes als Gewerbefläche II dargestellt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechen weitgehend den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Geändert wurden die Gewerbeflächen, die im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt wurden. Aufgrund der absehbaren Entwicklung der Stadt Plau am See ist der Bedarf an Gewerbeflächen mit den Gewerbegebieten in Appelburg und an der Güstrower Chaussee ausreichend gedeckt.

Die Mischgebietsausweisung soll eine verträgliche Nutzung mit den benachbarten Wohngebieten sichern und zentrumsnahe Arbeitsplätze schaffen.

Zur Angleichung des Flächennutzungsplanes wird eine Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wird gegenwärtig in einer Neufassung überarbeitet. Hierin werden auch die Umgebungsflächen des B-Plangebietes neu geordnet und dem Bauflächenbedarf der Stadt Plau angepaßt.

1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

° Teilgeltungsbereich AI:

Im Norden durch die Flurstücke 308 und 379 der Flur 7, im Osten durch die Bundesstraße 103 und die Güstrower Chaussee, im Süden durch die Plauerhäger Straße und im Westen durch die Eisenbahnlinie Güstrow - Pritzwalk.

° Teilgeltungsbereich AII:

Der Teilgeltungsbereich AII ist der Zarchliner Weg von der Plangeietsgrenze bis zur Querung mit der Eisenbahnlinie Plau - Karow und ist Teilstück des Flurstückes 380 der Flur 7. Der Teilgeltungsbereich AII dient als Ersatzfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft im Teilgeltungsbereich AI.

1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet, Teilgeltungsbereich AI, liegt zentrumsnah am nordwestlichen Stadtrand und ist ca. 17 ha groß. Das Gelände steigt von der Plauerhäger Straße in Richtung Norden um ca. 2,0 m an.

Im westlichen Bereich des Gebietes befinden sich zahlreiche bauliche Anlagen und Betonflächen gewerblicher Nutzungen, die außer der Raiffeisengenossenschaft und der Plauer Bau- und Verwaltungs GmbH nicht mehr genutzt werden.

Entlang des Zarchliner Weges verläuft noch die ehemalige Heizleitung als Hochtrasse, die vom Heizwerk (Gebäude der Wäscherei) zur Konsumfleischerei in der Plauerhäger Straße verlief, sie muß abgebrochen werden.

Östlich des Zarchliner Weges befinden sich Kleingärten, die noch bewirtschaftet werden.

Im Zarchliner Weg, der 1997 mit einer neuen Straßendecke versehen wurde, verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden können.

Im Bauflächenbereich der Raiffeisengenossenschaft befindet sich ein Gleisanschluß der DB, der noch genutzt wird.

Altlasten aus der vorherigen Nutzung sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Garagenkomplex mit ca. 100 Boxen, die noch genutzt werden. Ihre weitere Nutzung wird nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz¹ geregelt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich östlich der Bahnlinie landwirtschaftliche Flächen, im Norden befindet sich eine kleine Gartenanlage und eine eingezäunte Weideanlage für Pferde.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 103 vom Wohngebiet Quetziner Straße getrennt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Plauerhäger Straße an das Stadtzentrum angebunden.

1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungen sollen in folgender Weise neu geordnet werden:

Die Wohnnutzungen sollen um ca. 50 Wohnungen erweitert werden. Die für die Wohnnutzung störenden Gewerbe sollen zugunsten nicht störender Betriebe auf der Grundlage von Mischgebietsausweisungen zurückgedrängt werden.

¹ Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 29.09.1994 (BGBl. I S. 2538)

Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen, die in einem Mischgebiet unzulässig wären, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, wenn auf absehbare Zeit ihre weitere Nutzung vorgesehen ist und eine Betriebsauslagerung ökonomisch nicht vertretbar ist. Das trifft im Plangebiet für die Baufläche (A) der Raiffeisengenossenschaft zu. Die Zulassung dieser Anlagen wird an Maßnahmen zur Minderung ihrer Störwirkung bzw. Belästigung für benachbarte Baugebiete gebunden.

In den festgesetzten Mischgebieten sind noch zahlreiche Bauanlagen aus der aufgegebenen gewerblichen Nutzung vorhanden. Aufgrund ihrer noch guten Bausubstanz können sie durch Um- und Ausbau im Rahmen der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen weiter verwendet werden. Vorrangiges Planungsziel ist hierbei die Schaffung innenstadtnaher Arbeitsplätze durch Ansiedlung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dieses Gebiet können auch Innenstadtbetriebe umverlagert werden, die aus Platzgründen keine Entwicklungsmöglichkeit haben.

Die ausgewiesenen Mischgebietsflächen haben eine Größe von ca. 7,8 ha, davon werden gegenwärtig ca. 5,0 ha baulich genutzt. Die restlichen ca. 2,8 ha sind zum Teil mit Bauanlagen aus der aufgegebenen gewerblichen Nutzung bebaut. Sie können je nach Bauzustand durch Um- und Ausbau als Mischgebiet entwickelt werden.

Zusätzlicher Bedarf für Mischgebietsflächen ist vorhanden.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B.

- Nahrungs- und Genußmittel,
- Drogerien, Parfümerien,
- Textilien,
- Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,
- Foto, Optik,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Kunstgewerbe,
- HiFi, Elektroartikel,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder,

werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Zur Sicherung und Fortsetzung der Altstadtsanierung - Sanierungsgebiet „Mittelalterlicher Stadtkern“ -, Satzungsbeschluß vom 05.10.1994, sollen Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Altstadtbereich verbleiben, ausgebaut und z. T. auch neu angesiedelt werden. Hierzu wurde die Infrastruktur (Straßen, Gehwege, Parkplätze und neue Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend ausgebaut.

Zur gewerblichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt Plau am See, unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung als Einzelhandelsstandort im Rahmen der Altstadtsanierung, wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg - Erfurt - Köln im Mai 1997 ein Fachplan² für den Einzelhandel erarbeitet. Hierin wird dringend empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Außen- und Randlagen der Stadt konsequent auszuschließen.

Nach dem RROP³ Westmecklenburg liegt Plau in einem Fremdenverkehrsschwerpunkttraum. Die Sanierung des historischen Altstadt-kerns ist ein wichtiges Kriterium der Tourismusentwicklung.

Als Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Hiermit wird die in der Langen Straße vorhandene geschlossene Bebauung aufgenommen, gleichzeitig sollen hierdurch Lärmemissionen für das Plangebiet von der angrenzenden Bundesstraße 103 gemindert werden. Westlich der geschlossenen Bebauung wird offene Bebauung mit Einzelhäusern ausgewiesen.

Zur weiteren Nutzung und Erneuerung der baulichen Anlagen auf der Baufläche (A) der Raiffeisengenossenschaft und der Baufläche (B) der ehemaligen Möbelindustrie wird abweichende Bauweise in Bezug auf die Baukörperlänge zugelassen.

2. Lärmemissionen durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 und durch vorhandene Gewerbebetriebe und Lärmschutzmaßnahmen

Für die im Plangebiet ausgewiesenen allgemeinen Wohn- und Mischgebiete sind gemäß DIN 18005, Teil 1 folgende schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

Allgemeine Wohngebiete:

tags	55 dB (A)
nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Mischgebiete:

tags	60 dB (A)
nachts	50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Für die zwei angegebenen Nachtwerte gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Die Hauptlärmquelle für den östlichen Bereich des Plangebietes ist die Bundesstraße 103. Ohne Lärmschutz werden tags bis zu einer Tiefe von ca. 100 m von der B 103 ins Plangebiet hineinreichend Schallpegelwerte von 60 - 65 dB (A) und nachts bis zu einer Tiefe von ca. 150 m Schallpegelwerte von 50 - 55 dB (A) erreicht.

² Stadtverwaltung Plau am See

³ Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996)

Diese Werte lassen erkennen, daß Bebauungen ohne Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind. Aber auch für die vorhandenen, insbesondere Wohnbebauungen unterliegt die Bauleitplanung dem städtebaulichen Verbesserungsgebot.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden durch den vorhandenen Gewerbebetrieb der Raiffeisengenossenschaft die Schallpegelwerte für Teilbereiche des Zarchliner Weges und der Plauerhäger Straße tags und nachts um 10 - 15 dB (A) überschritten.

Auf der Grundlage des Lärmgutachtens des Ingenieurbüros für Umwelttechnik P. Hasse in Schwerin sind folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

- ° Entlang der B 103 bzw. Güstrower Chaussee, im nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke Nrn.: 325/3 bis 331/1) wird eine Lärmschutzwand (3 m über Oberkante B 103) errichtet (siehe auch Punkt 4.5 der Begründung).
- ° Im anschließenden südlichen Bereich wird entlang der Güstrower Chaussee im Bebauungsplan bis auf einige Ausnahmen vorhandener Wohnhausbebauungen geschlossene Bebauung festgesetzt.
- ° Für Gebäude, die parallel der Güstrower Chaussee errichtet werden, sind in Abhängigkeit von ihrer Lage im jeweiligen Lärmpegelbereich passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile gemäß der Festsetzung in Punkt 12.2 des B-Plan-Textes erforderlich.
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- ° Für die Geschößwohnungsbauten im Norden des Plangebietes (Flurstücke Nrn.: 320/6 - 9) können nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeaußenteilen festgesetzt werden, da eine Lärmwand in städtebaulich vertretbarer Höhe aufgrund der Gebäudehöhen keine entscheidende Wirkung hat.
Bei den festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in den WA-Gebieten tags Schallwerte von überwiegend 50 - 55 dB (A) und nachts von 45 - 50 dB (A) erreicht.
Unter Berücksichtigung der geplanten Nordwest-Umgehung der B 103, die als vordringlicher Bedarf in den Bundesverkehrswegeplan 1992 (nach RROP 1995) aufgenommen wurde, wird die Überschreitung der Nachwerte um bis zu 5 dB (A) für vertretbar gehalten. Mit dieser Ortsumgehung wird eine spürbare Entlastung der B 103 eintreten.

Gegen die Lärmwirkungen aus dem Gewerbebetrieb der Raiffeisengenossenschaft sind folgende Schutzmaßnahmen vorgesehen:

- ° Die vorhandenen Getreidebelüftungsanlagen werden vom jetzigen Standort an das nordöstliche Ende der Halle verlegt, die Steuerung der Lüfter wird so geregelt, daß sie nur tagsüber in Betrieb sind. Die Betriebszeiten der Getreidebelüftungsanlagen werden zwischen der Stadt Plau am See und dem Betreiber der Getreidetrocknung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

- ° Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Planstraße A und die Plauerhäger Straße, die zukünftig nach Westen durch Öffnung des Bahnüberganges wieder befahrbar wird.

Mit diesen Schutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohn- und Mischgebiete tags und nachts weitgehend eingehalten.

Bis zur Öffnung des Bahnüberganges (Plauerhäger Straße) muß während der 10-wöchigen Getreideernte durch Transportfahrzeuge mit erhöhten Lärmwerten gerechnet werden.

Die Lärmbelastungen während der Erntezeit mit der in Aussicht stehenden Öffnung des Bahnüberganges, spätestens mit Fertigstellung der Ortsumgehung der B 103, werden für vertretbar gehalten. Mit der Öffnung des vorhandenen Bahnüberganges wird der östliche, bebaute Teilabschnitt der Plauerhäger Straße verkehrlich wesentlich entlastet.

3. Erschließung

3.1 Fahrverkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Planstraße A, den Zarchliner Weg, die Wege 1 bis 5 und den Katerstieg an die Plauerhäger Straße.

Die Öffnung des Bahnüberganges in der Plauerhäger Straße wird zu einer spürbaren Entlastung der Plauerhäger-, Schul- und Langen Straße führen, da insbesondere die landwirtschaftlichen Fahrzeuge das Plangebiet von Westen anfahren können.

3.2 Fußgänger und Radfahrer

In der Planstraße A und dem Zarchliner Weg sind kombinierte Rad- und Fußwege vorgesehen. Die Wege 1 - 5 und der Katerstieg werden in ihrer Funktion als Anliegerstraßen für den Rad-, Fußgänger- und Kfz-Verkehr zugelassen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Erschließungsflächen. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon wird durch die dafür zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Die Abfallentsorgung ist beim Umweltamt des Landkreises Parchim anzumelden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anbindung an die bereits vorhandene Leitung im Zarchliner Weg mit Zuführung des Abwassers zum städtischen Klärwerk.

Das anfallende Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern, sofern der Baugrund das zuläßt, anderenfalls ist es der zentralen Regenentwässerung zuzuführen. Für die zentrale Regenentwässerung ist zur Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers eine zusätzliche Entwässerungsleitung im Zarchliner Weg erforderlich. Die weitere Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die Plauerhäger Straße, Burggraben, Marienwasser und Elde.

3.4 Erschließungskosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen betragen nach Kostenschätzung ca. 1.580.000,00 DM (netto)

Hierin enthalten sind alle Kosten gemäß § 127 Abs. 2 BauGB.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach den textlichen Festsetzungen (Punkte 10 und 11.1) betragen nach Kostenschätzung ca. 340.040,00 DM (netto).

4. Änderungen und Ergänzungen zum 2. Entwurf

4.1 Art der baulichen Nutzung

- Zwischen dem Zarchliner Weg und der Langen Straße und Güstrower Chaussee wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von zu schützenden Bäumen bzw. Baumgruppen verkleinert.
- Westlich des Zarchliner Weges im Bereich der Flurstücke 86/7 bis 86/12 befindet sich eine Kleingartenanlage. Sie soll aus Gründen einer besseren Durchgrünung des Plangebietes erhalten bleiben. Die im ersten Entwurf ausgewiesene Mischgebietsfläche G wird deswegen zurückgenommen.
- Für die Flurstücke 85/1 und 86/5 im Mischgebiet wird die vorhandene Hobby-Pferdezucht nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen. Die Zahl der Pferde wird auf den jetzigen Bestand begrenzt. Störungen benachbarter Wohnbebauungen sind bisher nicht aufgetreten und sind aufgrund der begrenzten Größenordnung auch zukünftig nicht zu befürchten.
Die Zuwegung zur Hobbypferdezucht erfolgt rückwärtig über den Zarchliner Weg und das Flurstück 86/6. Die Erhaltung der Hobbypferdezucht mit dem Angebot von Kutschfahrten und sonstigen Aktivitäten mit Pferden soll als Bereicherung unserer Stadt als Fremdenverkehrsschwerpunktort an diesem Standort erhalten bleiben.
- Das Grundstück Güstrower Chaussee 11 (Flurstücke 331/1, 331/4, 335/1, 336/1, 336/4 und 337/2 der Flur 7) wird als landwirtschaftlicher Betriebshof genutzt. Diese Nutzung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch weiterhin zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als WA-Gebiet bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt. In einer dazu erstellten Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik, P. Hasse vom 03.04.2002 gehen von dem landwirtschaftlichen Betriebshof keine Lärmbeträchtigungen für die angrenzenden Baugebiete aus, wenn die Stellplätze für PKW, Traktoren, LKW bzw. selbstfahrende Arbeitsmaschinen in einem Abstand von mindestens 10 m zu dem nächsten schutzwürdigen Bauwerken eingerichtet werden.
Im B-Plan wurde dieser Abstand berücksichtigt. Eine Unterschreitung dieses Abstandes zu schutzwürdigen Räumen auf dem Betriebshof selbst, müssen vom Eigentümer bzw. Nutzer des Betriebshofes geduldet werden.

- Auf Teilflächen der Flurstücke 334/1, 387/3, 338/2, 339/1 und 341, die am Zarchliner Weg gelegen sind, wurde die WA-Nutzung in MI-Nutzung geändert. Diese Flächen werden gegenwärtig als gemischte Baufläche genutzt. Aus städtebaulichen Gründen wird damit eine durchgehende MI-Nutzung entlang des Zarchliner Weges festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Punkt 2.1 des Textes (Teil B) werden aus Gründen der Rechtseindeutigkeit die eingemessenen Kanaldeckel in den Verkehrsflächen anstelle der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche als untere Bezugspunkte für die Höhenbestimmung der Bauanlagen festgesetzt.

4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Aufgrund der geringeren Bauverdichtung im Plangebiet und Belassung vorhandener Grünflächen und zahlreicher Bestandsbäume wird das Große Weidensoll nicht mehr als Ersatzmaßnahme für eingriffe in Natur und Landschaft benötigt.

4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Im Plangebiet (Teil AI) werden entlang der Straßen, Wege und Parkplätze 300 Bäume gepflanzt.
- Im Plangebiet (Teil AII – Zarchliner Weg) werden 54 Bäume gepflanzt.

4.5 Lärmschutz

- Die im 1. Entwurf vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Güstrower Chaussee entfällt, da sie den geplanten Radweg stören würde und den vorgeschriebenen Mindestabstand von 20 m zur Bundesstraße 103 weit unterschreitet.
In einem ergänzenden Lärmgutachten des Ingenieurbüros für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin vom 26.09.2000 werden anstelle der Lärmschutzwand Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Lärmschalldämmungsmaßnahmen für die Außenbauteile an den Gebäuden festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird gesichert, dass in den Gebäuden die Immissionsrichtwerte für Wohnräume nach DIN 4109, Tab. 4 von tags 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) nicht überschritten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte auch für die nichtbebauten Bereiche des Plangebietes können nicht eingehalten werden, da der Straßenverkehr auf der Bundesstraße 103 planerisch auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht beeinflusst werden kann. Eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich des Verkehrslärms wird erst mit der vorgesehenen Ortsumgehung der B 103 erreicht werden.
Mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird bei Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage und dem Verkehr auf der Bundesstraße 103 dem städtebaulichen Verbesserungsgebot Rechnung getragen.

- Durch den Betrieb der Raiffeisengenossenschaft auf der Mischgebietsfläche A werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes weitgehend durch folgende Maßnahmen eingehalten:
 - ° Der Betrieb der Getreidetrocknung erfolgt in der Zeit von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr, während der Erntezeit (Juli bis September) von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr.
 - ° Die beiden ersten Belüftungsaggregate am südöstlichen Ende der Lagerhalle Lüfter 2 und 3 werden mit einer Lärmschutzwand umgeben.
 - ° Die vorhandene Kleingartenanlage südlich des Raiffeisenbetriebes wird im 2. Entwurf zum B-Plan als Bestand festgesetzt, zusätzliche Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Die beiden erstgenannten betrieblichen Maßnahmen wurden dem Landkreis Parchim SG Immissions- und Bodenschutz von der Raiffeisen HaGe in Crivitz mit Schreiben vom 17.10.2000 als notwendige Lärminderungsmaßnahmen und deren Durchführung bestätigt.

Einzelne kurzzeitige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte werden durch Fahrzeuge während der Erntezeit eintreten, die aber gemäß TA-Lärm (1998) vertretbar sind.

4.6 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten vermindern sich durch Wegfall der Lärmschutzwand um 132.000,00 DM (netto) auf 1.448.000,00 DM (netto).