

Bebauungsplan Nr.18a "Wichmannsdorf-Ost"
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	1
1.1 Charakteristik des Plangebietes	1
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	2
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.3.1 Landesplanung	2
3.3.2 Regionalplanung	2
2.2 Planungsrecht	2
3.3.1 Rechtsgrundlagen	2
3.3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3.3 Geltendes Recht	3
3 Städtebauliche Konzeption	3
3.1 Bebauung/ Nutzung	3
3.2 Erschließung	4
3.2.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	4
3.2.2. Interne Erschließung	4
3.2.3. Ruhender Verkehr	5
3.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung	5
3.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung	5
3.3.2 Löschwasser	5
3.3.3 Energieversorgung	6
3.3.4 Kommunikation	6
3.3.5 Müll	6
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
4.2 Grünflächen	7
4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.5 Äußere Gestaltung	8
5 Grünordnung	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Bestand und Bewertung	9
5.3 Anwendung der Eingriffsregelung	9
6 Wechselwirkung mit der Umgebung	14
7 Kosten für die Gemeinde	15
8 Flächenbilanz	16
9 Hinweise	16

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Wichmannsdorf ist in seiner historischen Ausprägung ein Straßendorf, dessen zentrale Dorfstraße direkt an die L 03 anschließt. Die Dorfstraße endet in der Platzsituation des ehemaligen Gutshofes mit den entsprechenden Nebengebäuden im benachbarten Bebauungsplan Nr. 18b. Die bestehende Bebauung reiht sich im Allgemeinen locker giebel- oder traufständig entlang der Dorfstraße aneinander. Im südwestlichen Teil des Gebietes, südöstlich der Dorfstraße, ist vor allem in den letzten Jahren eine Bebauung von Doppel- und Reihenhäusern entstanden, die sich durch eine höhere Baudichte und durch eine von der Dorfstraße abzweigenden Stichstraße als Erschließung von der ursprünglichen städtebaulichen Struktur löst. Im nordöstlichen Bereich schließen vergleichsweise große Grundstücke mit einer hofartigen Bebauung an die Dorfstraße an, die eine geringe Bebauungsdichte aufweisen. Der Straßenbereich sowie die Vorgartenzone wirken in diesem Eingangsbereich Wichmannsdorf kahl, da weder Hecken noch Bäume vorhanden sind.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze, der den zentralen Bereich Wichmannsdorfs bildet, ändert sich das Ortsbild. Durch die straßenbegleitenden Baumbestände, die großen Gärten, die bis an die Dorfstraße reichen, sowie der Teich mit vorhandener Uferstrandvegetation besteht hier eine deutliche Grünzäsur im dörflichen Gefüge. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, die überwiegend aus der Vor-Wende-Zeit stammen.

Umgeben wird die Ortslage Wichmannsdorf von bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen, die an die Hausgärten anschließen.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Ortszentrum Boltenhagen, westlich der Hauptzufahrtsstraße L 03 "Klützer Straße". Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgt dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Soweit erkennbar sind die Flurstücke und die Flurstücksteile in den Geltungsbereich einbezogen, die von den Planungen betroffen bzw. berührt werden.

Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Dorfes und damit das Gebiet zwischen den Acker- und Wiesenflächen im Norden, der Landesstraße L 03 (Klütz-Boltenhagen) im Osten, den Acker- und Wiesenflächen im Süden sowie dem Teich und dem Graben im Westen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,07 ha.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung Des Bebauungsplanes soll das bestehende dörfliche Gefüge geschützt und eine städtebaulich geordnete maßvolle Dorfentwicklung gewährleistet werden, die u.a. auch die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

Die überwiegende Wohnnutzung der vorhandenen Gebäude soll auch für die weitere bauliche Entwicklung Zielsetzung sein, um Wichmannsdorf als einen Wohnstandort mit attraktiver dörflicher Wohnqualität zu erhalten. Der o.g. prägende Charakter Wichmannsdorfs soll gestärkt werden, in dem eine vergleichsweise große Verdichtung der Bebauung vermieden, das Ortsbild durch gezielte Baumassenverteilung und Grünordnung verbessert und auf eine zu große, dorfuntypische und eher städtische baugestalterische Vielfalt verzichtet werden soll.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat (zuletzt) mit Schreiben vom 17. Mai 2005 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 10. Juni 2005 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Abgleich mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

3.3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zählt entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² zum Versorgungsbereich des ländlichen Zentralortes Klütz. Boltenhagen soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz ist zu stärken.

2.2 Planungsrecht

3.3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), neugefasst in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg; Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690).

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren bildet das Baugesetzbuch. Im Kapitel 4 "Überleitungs- und Schlussvorschriften", § 233 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass Verfahren nach dem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Hiervon macht die Gemeinde gebrauch.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen hat am 26.7.1990 (Beschluss Nr. 4-3/ 90) beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Mit Schreiben vom 2. Juli 2004 wurde der von der Gemeinde am 4. Juni 2004 beschlossene Flächennutzungsplan vorweg genehmigt (Teilgenehmigung). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 25. August 2004 wirksam.

Der Flächennutzungsplan enthält die dem Bebauungsplan entsprechenden Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebietes. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3.3 Geltendes Recht

Mit dem Bebauungsplan wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 sowie die 1. vereinfachte Änderung zu diesem Plan vollständig überplant. Die in diesem Fall besonders zu berücksichtigenden Belange des Vorhabensträgers für das geplante Wohngebiet, die aus der Vorhaben- und Personengebundenheit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und dem durch Erlass der Satzung erzeugten Vertrauen auf Plandurchführung resultieren, werden berücksichtigt, in dem die Planungsinhalte des Bebauungsplanes dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 im Wesentlichen entsprechen.

Die Ortslage Wichmannsdorf ist größtenteils als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der rechtskräftigen Abrundungssatzung für die Ortslage Wichmannsdorf wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert und die wichtigsten baugestalterischen Merkmale festgesetzt. Die Regelung des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch nicht ausreichend, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Wichmannsdorf planungsrechtlich zu sichern, so dass auch für diesen Bereich der Erlass einer Bebauungsplansatzung erforderlich wird.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Bebauung/ Nutzung

Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist das gewachsene Dorf mit seiner zuvor beschriebenen Charakteristik.

Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes zeichnet sich, wie bereits beschrieben, durch eine etwas höhere Baudichte, als die im übrigen Geltungsbereich vorherrschende, aus. Diese Vorprägung ergibt sich durch die Bautätigkeit in den letzten Jahren, die im Rahmen der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bauvorhaben genehmigt wurden sowie durch die planungsrechtlichen Inhalte des rechtskräftigen Vorhabens und Erschließungsplan Nr. 5. In der vorliegenden Planung wird diese Entwicklung aufgenommen und durch zwei Baufenster für Doppel- oder Einzelhausbebauung nordwestlich der Stichstraße ergänzt. Auf den vergleichsweise großen Grundstücken der gegenüberliegenden Straßenseite (Dorfstraße) verteilen sich die Baumassen gemäß der vorhandenen Bebauung. Eine „Über-Eck“-Bebauung umschließt auf den einzelnen Grundstücken eine Art Hofsituation und trägt zur auflockernden dörflichen Wirkung der Bebauung bei.

Im westlichen Teil des Plangebietes bleibt das prägende Ortsbild der stärkeren Durchgrünung der Ortslage erhalten. Hier sollen einzelne Baulückenschließungen mit der Möglichkeit der Einzelhausbebauung und die baurechtliche Sicherung des baulichen Bestandes eine effektive Auslastung der Erschließungsstraße gewährleisten. Der Teich, der bis an die Dorfstraße heranreicht, wird zusammen mit den Zu- bzw. Abläufen und der Uferandvegetation in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Die bereits vorhandenen Hausgärten und angrenzenden Wiesenflächen bleiben zugunsten des fließenden Übergangs von der bebauten Ortslage zur Landschaft bestehen.

3.2 Erschließung

3.2.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) als derzeit einzige überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt, diese. Die Ostseeautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

3.2.2. Interne Erschließung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der Landesstraße L 03 und wird über die in westliche Richtung abzweigende Dorfstraße erschlossen. Die Dorfstraße soll auf der südlichen Seite einen Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen und fahrbahnbegleitend auf der nördlichen Seite einen Fußweg erhalten. Da sich der Straßenquerschnitt zur Ortsmitte verjüngt, variieren hier die einzelnen Ausbauelemente.

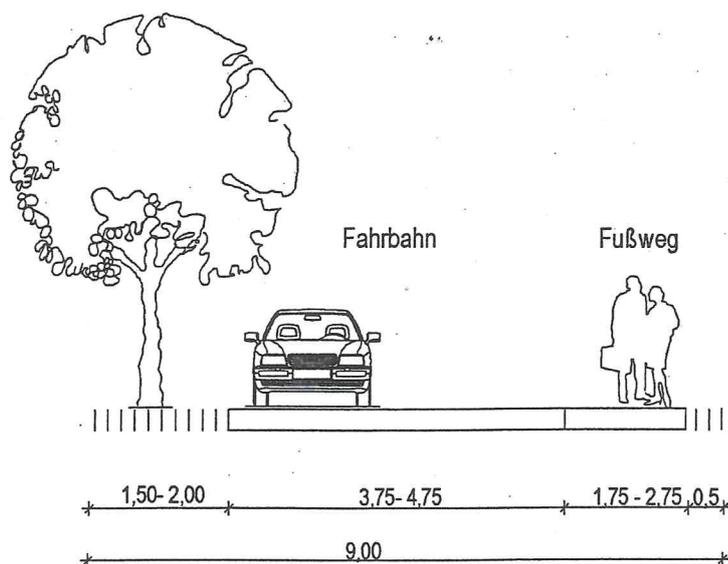


Abbildung 1: Straßenquerschnitt der Dorfstraße (unmaßstäblich)

Eine Stichstraße, die im südwestlichen Bereich von der Dorfstraße abzweigt, erschließt die vorhandene Doppelhausbebauung. Sie wurde im Zuge der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 mit einem Wendehammer als Endpunkt als Erschließungsstraße weiter ausgebaut. Diese Straße ist verkehrsberuhigt.

Eine weitere geplante Stichstraße, die in südwestlicher Richtung von der Dorfstraße abzweigt, wird der Erschließung von künftigen weiteren drei Wohngebäuden dienen.

Weiterhin werden einige Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

3.2.3. Ruhender Verkehr*

Auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

3.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

3.3.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Im Plangebiet verläuft eine AZ DN 200 bzw. 100 Trinkwasserleitung. Sollten während der Detail- oder Ausführungsplanung Umverlegungen von Leitungstrassen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind weiterhin mit dem Versorgungsträger Abstimmungen durchzuführen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Kanal DN 200 Stz sowie über die Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes vorzunehmen. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken zu versickern. Da dies nicht vollständig möglich ist, wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen eine entsprechende Niederschlagswasserkanalisation zu errichten sein (Abstimmung zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und Zweckverband Grevesmühlen vom 31. August 2005). Notwendige Berechnungen und Nachweise werden detailliert im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen geführt. Notwendige Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen. Durch die Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu prüfen, ob Niederschlagswasser von Hofflächen sowie Verkehrsflächen in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen und der Fahrzeugart als nicht schädlich verunreinigt einzustufen sind.

Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetz und § 20 des Wassergesetzes M-V vom 30.11.1992 nachweislich einzuhalten. In diesem Falle ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig. Sollten Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger diese Kosten zu tragen. Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

3.3.2 Löschwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde in der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen deutlich, dass die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasseranlage gesichert ist. Für die Deckung der notwendigen Löschwassermenge (48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden) kann zusätzlich im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18b ein Teich mit einem Fassungsvermögen von ca. 1140 m³ zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser herangezogen werden. Die Gegebenheiten vor Ort werden mit der Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geprüft. Die Löschwasserentnahme über Hydranten der zentralen Wasserversorgung wird ebenfalls geprüft und mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt.

3.3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist in Abstimmung mit der e.dis Energie Nord AG eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Der Anschluss von Boltenhagen/ Wichmannsdorf an das Erdgasnetz der e on/ Hanse GmbH, Nachfolger der HGW Hansegas GmbH, ist erfolgt. Die Leitungen sind so dimensioniert, dass die geplanten Baumaßnahmen angeschlossen werden können. Somit ist die Versorgung gesichert.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Die Leitungen dürfen nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material (außer im direkten Kreuzungsbereich) überbaut werden. Freigelegte Gasleitungen sind gegen Beschädigungen zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern und ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

3.3.4 Kommunikation

Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Deutschen Telekom wird kurzfristig angestrebt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3.3.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 19.10.1995 in der Fassung vom 19.12.1996.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub sollte entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt werden und möglichst über eine Massenbilanz einer Wiederverwertung zugeführt werden. Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Es liegen keine Informationen zu vorhandenen Altlasten vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens wie auffälliger Geruch, anormale Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gem. §§ 10, 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist Auskunft an die zuständige Behörde zu erteilen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption werden hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechende Festsetzungen zu den Gebietskategorien (Einschränkung des Zulässigkeitskataloges für Allgemeine Wohngebiete) sowie zu den Ausnutzungszahlen der überbaubaren Flächen vorgenommen. Die Grundflächenzahl für die Baugebiete wird gemäß der Zielsetzung der lockeren dörflichen Bebauung von 0,25 bis 0,3 festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke sichern planungsrechtlich den baulichen Bestand der Hauptgebäude und ermöglichen Erweiterungen in kleinerem Umfang. Da die geplante Neubebauung sich im Umfang und in der Form nach den vorhandenen Gebäuden richten soll, werden die Baufenster auf den noch nicht bebauten Grundstücken in vergleichbarer Größe festgesetzt. Die in Wichmannsdorf vorherrschende Einzelhausbebauung wird mit Ausnahme des anders geprägten Bereiches des südöstlichen Planbereiches für alle Baugebiete festgesetzt und z.T. durch die Möglichkeit der Doppelhausbebauung ergänzt.

Das Ortsbild von Wichmannsdorf wird u.a. durch seine straßenbegleitende Bebauung geprägt. Die Bebauung zeigt sich besonders im mittleren Abschnitt durch eine Giebelständigkeit der bestehenden Gebäude. Der Einmündungsbereich des südlich von der Dorfstraße abzweigenden Mühlenblickes wird durch zwei Gebäude begrenzt. Um diese städtebaulich bedeutende Situation planerisch auch zukünftig zu sichern, werden die entsprechenden Firstrichtungen festgesetzt.

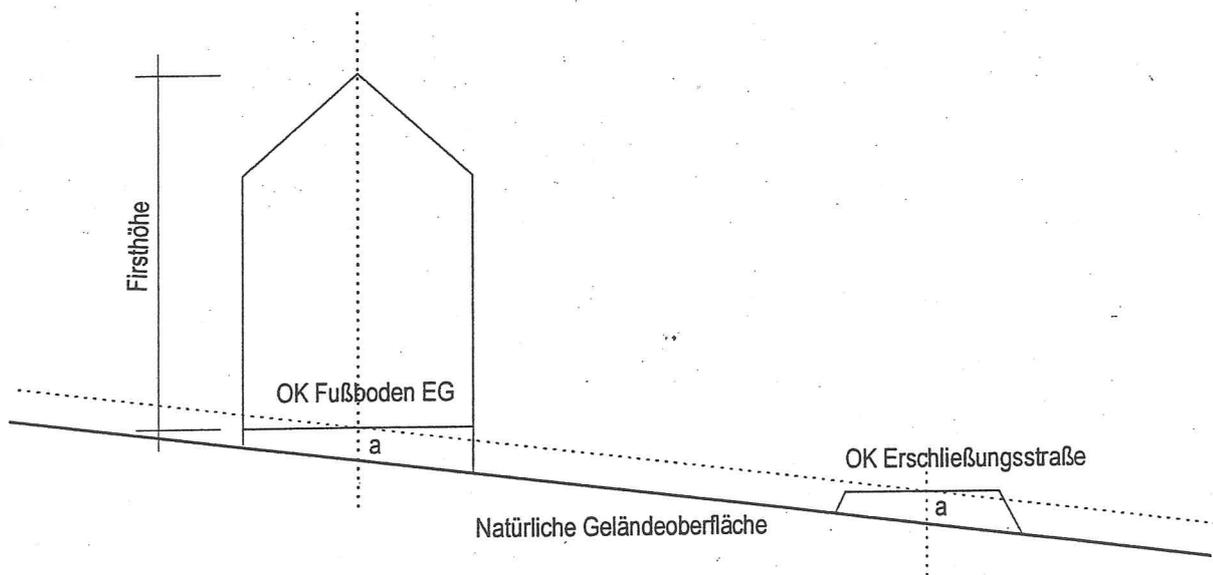


Abbildung 2: Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen (ohne Maßstab)

4.2 Grünflächen

Die standörtlichen Gegebenheiten im Plangebiet wurden hier weitestgehend berücksichtigt. Schützenswerte Flächen werden erhalten und in das Gesamtkonzept integriert (Siehe auch Abschnitt "Städtebauliche Konzeption" dieser Begründung) und entsprechend ihren Eigenschaften festgesetzt.

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

Die Versickerung von Regenwasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung sowie einer Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung wird der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Neuversiegelung von Flächen auf den Wasserhaushalt Rechnung getragen. Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Ein großer Teil der vorhandenen Gehölzflächen im Plangebiet ist zum Erhalt festgesetzt, da diese Flächen das grünordnerische Potential bilden.

Aufmerksamkeit wurde der Gestaltung des südlichen Ortsrandes geschenkt. Da dieser besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzt, wird die Ausbildung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft in Form der Festsetzung einer neu anzupflanzenden Feldhecke Niederschlag.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist es nötig, in den Bestand der Feldhecke einzugreifen und den Ortrand in diesem Bereich entsprechend zu verändern. Die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 20 LNatG M-V wurde beim Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt und genehmigt (hierzu auch siehe Grünordnung).

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es handelt sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsachse liegen und zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Gemeinde folgt der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 12. Juli 2005 dahingehend, die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu vermaßen. Die Vermaßung der Länge ist verzichtbar, da sich diese aus den Grundstücksbreiten ergibt. Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die Inanspruchnahme der Flächen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d. h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde.

Mit der Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i. d. R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

4.5 Äußere Gestaltung

Grundlage der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 86 der LBauO M-V ist die Erhaltung und der Schutz des vorhandenen Ortsbildes von Wichmannsdorf mit den prägenden Gebäuden. Dabei stehen die dorftypischen Formen, Materialien und Farben der älteren Gebäude im Vordergrund. Die Möglichkeit der zulässigen äußeren Gestaltung ist relativ eng gefasst, da eine große bauliche Vielfalt eher dorfuntypisch ist.

5 Grünordnung

5.1 Einleitung

Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange soll durch den Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine geordnete Dorfentwicklung in Wichmannsdorf als eigenständiger Ortsteil gewährleistet werden. Der § 34 BauGB enthält die Regelung für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit generell nicht anzuwenden. Gemäß § 9 Abs. 1a ist für Vorhaben im Innenbereich kein Ausgleich erforderlich, da der mögliche Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Auch wenn im Rahmen der Baulückenschließungen entlang der Dorfstraße Gartenland überbaut werden kann, so ist auch in diesem Fall kein Kompensationsbedarf herzuleiten. Eingriffsinduzierend sind jedoch die neuen Baumöglichkeiten zwischen Mühlenblick und L 03 sowie Baufenster in zweiter Reihe mit zusätzlicher Erschließung auf bisher ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Flächenanteilen südlich der Dorfstraße. Aufgrund bestehender Rechtskraft kann

für das Gebiet des V+E-Planes Nr. 5 im Südosten des Geltungsbereiches die Eingriffsregelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nicht mehr greifen.

5.2 Bestand und Bewertung

Wichmannsdorf bildet als eigenständiges Straßendorf die Verbindung von der Landstraße Klütz – Boltenhagen zur Klützer Bachniederung. Entsprechend der naturräumlichen Lage fällt das Gelände kontinuierlich nach Nordwest. Innerhalb der Ortslage wurden vielfach Aufschüttungen vorgenommen. Ansonsten steht der Geschiebemergel an, der östlich und westlich der Ortslage ackerbaulich genutzt wird.

Das Plangebiet ist durch die typisch dörflichen Biotop- und Nutzungsstrukturen geprägt. Mit Ausnahme der Neubauten sind alle bebauten Grundstücke durch weiträumige Garten- und Hofflächen mit Nutz- und Ziergärten, Obstwiesen sowie Rasenflächen charakterisiert. Hervorzuheben sind die zahlreichen, und zum Teil auch älteren Gehölzstrukturen innerhalb der Gärten sowie vorhandener Großbaumbestand. Dem besonderen Biotopschutz unterliegt das Soll innerhalb der Ortslage.

Durch die proportionsangepassten Gebäude, die dörflich geprägte Nutzungsstruktur mit größeren Freiflächen und vor allem durch den zahlreichen Gehölz- und Großbaumbestand ist das Ortsbild als wenig beeinträchtigt zu werten. Der dörfliche Charakter konnte weitgehend erhalten werden. Als wenig in die Ortslage eingebunden und als historisch gewachsene Gefüge ignorierende Elemente sind die neu entstandenen Gebäude im vorderen Ortseingangsbereich zu werten.

5.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18a kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die in mehrfacher Hinsicht dem naturschutzrechtlich geforderten Minimierungsgebot Rechnung trägt. Grundsätzlich ist eine geordnete Innenbereichsentwicklung der weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorzuziehen. Die planungsrechtlichen Vorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes beschränken zudem die Überbaubarkeit der innerhalb des Innenbereiches liegenden Baugrundstücke. Durch niedrige Grundflächenzahlen sind maßvolle und der dörflichen Struktur angepasste Gebäude möglich. Die Lage der Baufenster orientiert sich an vorhandenen Achsen. Baugestalterische Vorgaben sichern zudem eine ortsangepasste Bauweise.

Eingriffsgebiet Ost:

Die bis zum Wendehammer bereits ausgebaute Straße „Mühlenblick“ wird im Osten um 25 m verlängert, um drei weitere Baugrundstücke erschließen zu können. Überplant wird westlich der querenden Hecke aufgelassenes Gartenland und östlich der Hecke Ackerfläche. Auf einer Länge von ca. 25 m muss ein nach § 20 LNatSchG M-V geschützter Heckenabschnitt gerodet werden. Mit Schreiben vom 15. August 2005 wurde die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Auflagen erteilt. Nachfolgende Tabelle 1 bewertet zunächst nur den Eingriff der Heckenrodung.

Tab. 1: Numerische Bewertung der Heckenbeseitigung

1	2	3	4	5	6
Nr. Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Freiraumbesetzungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x 4 x 5)
2.3.1 Strauchhecke 25 lfm x 6 m Breite	150 m ²	6	7 *	0,75	790

Begründung

Erläuterungen zum Kompensationserfordernissen

- * hohes Erfordernis, da struktur- und nischenreich und im Verbund mit aufgelassenem Garterland

Der Eingriff durch Bebauung und Stickerschließung wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG) wie folgt bewertet:

Tab. 2: Numerische Bewertung der sonstigen Eingriffe auf dem Flurstück 59/2 (Eingriffsgebiet Ost)

1	2	3	4	5	6	7
Nr. Biototyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für versiegelte Fläche	Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x (4 + 5) x 6)
12.1 Acker	300 m ²	1	1	+ 0,5 VV	0,75	340
1.100 m ²	200 m ²			+ 0,2 TV		180
	600 m ² *			Funktionsverlust		450
13.2.1 Siedlungsgebüsch / aufgelassenes Gartenland	100 m ² (Strasse)	2	3	+ 0,2	0,75	240
2.3.1 Strauchhecke	180 m ² **	6	7	-	0,75	945
Zwischen- summe			gesamt:			2.155
Sonderfunktion Landschaftsbild 10 %					215	
			gesamt			2.370

VV = Vollversiegelung

TV = Teilversiegelung

* Funktionsverlust (Acker zu Gartenland)

** Flächenbeeinträchtigung (mittelbare Biotopschädigung)

Erläuterungen zu den Kompensationserfordernissen

- Acker mittleres Erfordernis, da typische Ausprägung
- Siedlungsgebüsch hohes Kompensationserfordernis, da strukturreich und im Verbund mit Feldhecke
- Strauchhecke hohes Erfordernis, da struktur- und nischenreich und im Verbund mit aufgelassenem Gartenland

Da es sich um einen weithin sichtbaren und somit sensiblen Ortsrand handelt, wird im Rahmen der E-A-Bilanz für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ein additiver Zuschlag von 10 % angesetzt.

Tab. 3: Numerische Bewertung der Eingriffe auf dem Flurstück 31 (Eingriffsgebiet Ost)

1	2	3	4	5	6	7
Nr. Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für versiegelte Fläche	Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x (4 + 5) x6)
13.2.1 Siedlungsgebüsch / aufgelassenes Gartenland	360 m ²	2	3	+ 0,5 VV	0,75	945
	200 m ²			+ 0,2 TV		480
	740 m ²			Funktionsverlust *		1.665
Zwischensumme			gesamt:			1.665
Sonderfunktion Landschaftsbild 10 %					166	
			gesamt			1.831

VV = Vollversiegelung

TV = Teilversiegelung

* Funktionsverlust (aufgelassenes Gartenland zu intensiv genutztem Gartenland)

Da es sich um einen weithin sichtbaren und somit sensiblen Ortsrand handelt, wird im Rahmen der E-A-Bilanz für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ein additiver Zuschlag von 10 % angesetzt.

Erläuterung zum Kompensationserfordernis

Siedlungsgebüsch hohes Kompensationserfordernis, da strukturreich und im Verbund mit Feldhecke

Eingriffsgebiet Süd:

Abzweigend von der Dorfstraße ist eine neue Verkehrsfläche vorgesehen, die 3 eingriffspflichtige Baufelder erschließt. Zum Bau der neuen Straße müssen 4 Bäume im Gartenland an der derzeitigen Grundstücksgrenze gefällt werden. Diese 4 Einzelbäume unterliegen den besonderen Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die Fällung und Rodung dieser Bäume als Ausnahmegenehmigung nach § 5 der BSVO NWM beantragt werden.

Bei den Bäumen handelt es sich um:

- | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1 | eine Kopfweide | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 50 cm | entspricht ca. 160 cm Umfang |
| 2 | eine Esche | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 40 cm | entspricht ca. 125 cm Umfang |
| 3 | eine Kopfweide | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 45 cm | entspricht ca. 140 cm Umfang |
| 4 | eine Kopfweide | Durchmesser in 1 m Höhe ca. 70 cm | entspricht ca. 220 cm Umfang |

Begründung

Die Standorte können der Planzeichnung entnommen werden. Begründung für die Baumrodungen:

Um eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksanteile in diesem Abschnitt der Dorfstraße in Wichmannsdorf zu ermöglichen, muss eine kurze Stickerschließung, abzweigend von der Dorfstraße, gebaut werden. Der Verlauf der Planstraße orientiert sich an einer vorhandenen Grundstückszufahrt, so dass zu einem großen Anteil bereits verfestigter Boden überplant wird. Die entlang der Grundstücksgrenze stehenden Einzelbäume können aufgrund der erforderlichen Mindestbreite der Verkehrsfläche nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Eine andere Möglichkeit der Grundstückerschließung besteht hier nicht.

Überplant wird bei den beiden nördlichen Baufenstern Gartenland. Auch hier müssen noch 2 Einzelbäume im derzeit gärtnerisch genutzten Grundstücksanteil gerodet werden. Das südliche Baufenster am Kopfende der Stichstraße befindet sich auf Ackerfläche. Vorhandene Gehölzstrukturen können hier bis auf einen Baum erhalten werden.

Der Eingriff wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG) wie folgt bewertet:

Tab. 4: Numerische Bewertung der Eingriffe im Eingriffsgebiet Süd:

1	2	3	4	5	6	7
Nr. Biooptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für versiegelte Fläche	Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (Sp. 2 x (4 + 5) x 6)
12.1 Acker 900 m ²	300 m ²	1	1*	+ 0,5 VV	0,75	340
	200 m ²			+ 0,2 TV		180
	400 m ²			Funktionsverlust*		300
13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen 1.600 m ²	360 m ²	2	2,5	+ 0,5 VV		810
	200 m ²			+ 0,2 TV		405
	1.040 m ²			Funktionsverlust*		1.950
	350 m ²			+ 0,2 TV (Straße)		710
Zwischensumme			gesamt:			4.695
Sonderfunktion Landschaftsbild 10 %					469	
			gesamt			5.164

VV = Vollversiegelung

TV = Teilversiegelung

* Funktionsverlust (Acker zu Gartenland bzw. Hausgärten mit Großbäumen zu intensiv genutztem Gartenland)

Erläuterungen zu den Kompensationserfordernissen

Acker

mittleres Erfordernis, da typische Ausprägung

Hausgärten

mittleres bis hohes Kompensationserfordernis, da kleinflächiger Nutzungswechsel mit Obstbäumen

Da es sich um einen weithin sichtbaren und somit sensiblen Ortsrand handelt, wird im Rahmen der E-A-Bilanz für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auch hier ein additiver Zuschlag von 10 % angesetzt.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Sonderfunktion Landschaftsbild hat die Eingriffsbewertung insgesamt einen Bedarf an Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 10.155 Punkten ergeben.

Eingriffsgebiet Ost:

Heckenrodung 790 Punkte

Flurstück 59/2 2.370 Punkte

Flurstück 31 1.831 Punkte

Eingriffsgebiet Süd 5.164 Punkte

gesamt 10.155 Punkte Flächenäquivalent

Als Ausgleichsflächen werden zwischen Eingriffsgebiet Ost und Landesstraße sowie südlich bzw. östlich des Eingriffsgebiet Süd Maßnahmenflächen abgegrenzt. Dort sollen in Ortsrandlage Streuobstwiesen entstehen. Ebenfalls soll entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine mehrreihige Hecke gepflanzt werden, die den Verlust des Feldheckenabschnittes ersetzen und die vorhandene Feldhecke ergänzen soll. Die Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

Tab. 5: Numerische Bewertung der Ausgleichsflächen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor *	Flächenäquivalent
Aufgabe der intensiven Ackerbaunutzung und Anpflanzung von Hochstammobst bei extensiver Pflege (Fläche an der L 03), Heckenanpflanzung auf der Südwestseite (ca. 80 lfm)	2.170 m ²	2	2,5 (mittlere Wertzahl, da klassische Ausgleichsmaßnahme)	0,4 *	2.170
Aufgabe der intensiven Ackerbaunutzung und Anpflanzung von Hochstammobst bei extensiver Pflege (südlicher Ortsrand))	2.745 m ²	2	2,5 (siehe oben)	0,5 **	3.431
Heckenanpflanzung	240 lfm x 6 1.440 m ²	2	3,5 ****	0,9 ***	4.536
GESAMT					10.137

* bedingt durch Nähe zum Baugebiet und zur Straße

** bedingt durch Nähe zum Baugebiet

*** bedingt durch die unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Erläuterung zur Kompensationswertzahl: siehe Tabelle und bei **** hohe Wertzahl im oberen Bereich, da die Ortsrandeingrünung der örtlichen Landschaftsplanung entspricht und im Osten mit der vorhandenen Feldhecke höherwertige Biotopbereiche angrenzen (Biotopverbund)

Mit Zuordnung der o.g. Maßnahmenflächen und Heckenanpflanzungen in einer Gesamtfläche von 6.355 m² wird ein Flächenäquivalent von 10.137 Punkten erzielt. Die Bilanz ist ausgeglichen.

Die in Tabelle 5 numerisch bewertete Heckenneuanlage ist gemäß der Auflage der naturschutzrechtlich erteilten Ausnahmegenehmigung 3-reihig und mit einem 2 m breiten Krautsaum anzulegen. Die entsprechende Festsetzung sichert diese Vorgaben.

Die festgesetzten Anpflanzungen sollten spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen der baulichen Anlagen durchgeführt werden, die Heckenneuanlage ist bis zum 30. November 2006 abzuschließen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen südlich entlang der Dorfstraße festgesetzt. Um die Ortsbegrünung im vorderen Ortsbereich zu verbessern, sind dort weitere Ergänzungspflanzungen zum Großbaumbestand vorgesehen. Diese Großbaumbepflanzung (14 Stück) wird den Eingriffsgrundstücken auf dem Flurstück 42 im benachbarten Bebauungsplan Nr. 18 b zugeordnet. Des Weiteren ist zwischen dem Soll und der Dorfstraße 1 Großbaum zu pflanzen, um das Parken von Fahrzeugen in diesen ufernahen Bereichen zu verhindern. Diese Großbaumpflanzung wird dem Eingriffsgrundstück 40/4 zugeordnet.

Der Ersatz für die 4 nicht zum Erhalt und nach der BSVO NWM geschützten Einzelbäume entlang der Sticher-schließung Eingriffsgebiet Süd bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang bis zu 100 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein standortgerechter einheimischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Für jeweils weitere angefangene 100 cm Umfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen. Somit sind für den Verlust der vier o.g. Bäume insgesamt 9 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Baum Nr. 1	2 Ersatzbäume
Baum Nr. 2	2 Ersatzbäume
Baum Nr. 3	2 Ersatzbäume
Baum Nr. 4	3 Ersatzbäume
gesamt	9 Bäume

Die Ersatzpflanzungen sollen entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 134/8 im Bebauungsplangebiet Nr. 2c (Reitstall) und zwar entlang des Fußweges gepflanzt werden. Dort sind im Frühjahr 2005 bereits 4 Kastanien (STU 16-18 cm) gepflanzt. 5 weitere Bäume sollen nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ergänzt werden.

6 Wechselwirkung mit der Umgebung

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits bebauter Innenbereich überplant. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine langfristige Steuerung der baulichen Entwicklung angestrebt, jedoch soll damit kein konkretes Vorhaben umgesetzt werden. Die nachfolgenden Untersuchungen der Lärmimmissionen, beispielhaft für die Allgemeinen Wohngebiete an der Landesstraße, gehen somit von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch den Bebauungsplan verursacht werden.

Zur Beurteilung der von der Landesstraße 03 ausgehenden Schallemissionen wurde eine Prognoseberechnung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Der Immissionsort liegt dabei (im Punkt A) an der "ungünstigsten" Stelle, d.h. der Schallquelle am nächsten gelegen. Die der Prognoseberechnung zugrunde gelegte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4900 KFZ/24h mit einem LKW-Anteil von 147 LKW/24h sind einer Verkehrszählung (planung:blanck) im Februar 2000 entnommen.

Als Ergebnis der Berechnungen ergibt sich für den Punkt A (ungünstigste Stelle) ein resultierender Beurteilungspegel von **57,95 dB** tags bzw. **46,56 dB** nachts. Diese Werte liegen geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, aber noch unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärm), deren Überschreitung als gesundheitsgefährdend gilt. Mit Hilfe der heute üblichen baulichen Standards können an den Außenbauteilen der Gebäude Emissionen kompensiert werden, da bereits "normale Fenster" einen hohen Schalldämmwert haben. Eine zusätzliche Gebäudeeigenabschirmung ist nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu gewährleisten. Die Eigenabschirmung der Gebäude nutzend, sollten die ruhebedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle sowie auch die Festsetzungen aktiver Schallschutzmaßnahmen ist in diesem Falle nicht notwendig. Die detaillierte Berechnung sowie der entsprechende Planausschnitt sind der Begründung im Anhang beigefügt.

Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte bedingen keine Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebiete. Zur Beurteilung der Lärmbelastigung für die bestehende Bebauung ist zu berücksichtigen, dass auf dem Flurstück 30/3 und 29/3 zwischen der Doppelhausbebauung (Immissionsort) und der Landesstraße (Schallquelle) Garagen bzw. Carports angeordnet sind, die die Schallimmissionen für das Wohngebiet reduzieren. Die straßennahe Bebauung auf dem Flurstück 28/2 wird durch die Festsetzungen der Grünordnung gegen die Belästigung des Verkehrsaufkommens der Landesstraße geschützt, in dem die zu erhaltende Gehölzfläche für das Wohngebiet einen Sichtschutz sowie eine gewisse Lärminderung bewirkt.

Da die Dorfstraße für den überörtlichen Verkehr keine Funktionen übernimmt, sondern eine reine Erschließungsstraße für Wichmannsdorf darstellt, kommen lärmbedingte Belästigungen durch erhöhten Straßenverkehr hier nicht in Betracht.

7 Kosten für die Gemeinde

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446) ist mit der Neufassung des § 124 BauGB die bisherige Verpflichtung zur kommunalen Trägerschaft eines 10 %-Anteils am beitragsfähigen Erschließungsaufwand bei kommunalen Erschließungsmaßnahmen entfallen, so dass die für die geplante Erschließung entstehenden Kosten im vollen Umfang umlagefähig sind.

8 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]
1 Baugebiete	38.058
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	796
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1.714
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	10.330
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA 4 - 6)	25.218
2 Verkehrsflächen	6.539
▪ Straßenverkehrsfläche (Klützer Straße)	1.523
▪ Straßenverkehrsfläche (Dorfstraße)	3.248
▪ Straßenverkehrsfläche (Stichstraße)	384
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VB)	1.384
3 Grünflächen	15.945
▪ Gartenland	10.554
▪ Obstwiese	5.391
4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.390
5 Wasserfläche (Graben)	234
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	60.776

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

* bereits an anderer Stelle auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches angerechnet

9 Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens dieses Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V).

Hinsichtlich des Schutzes der Gewässerbetten und Uferbereiche ist entsprechend § 81 i.V.m. §1 Abs. 1 LWaG ist zwischen den geplanten baulichen Anlagen und der Böschungskante des Teiches auf den Flurstücken 10/1 und 10/2 ein Abstand von 7,0 m von Bebauung freizuhalten.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.7.06



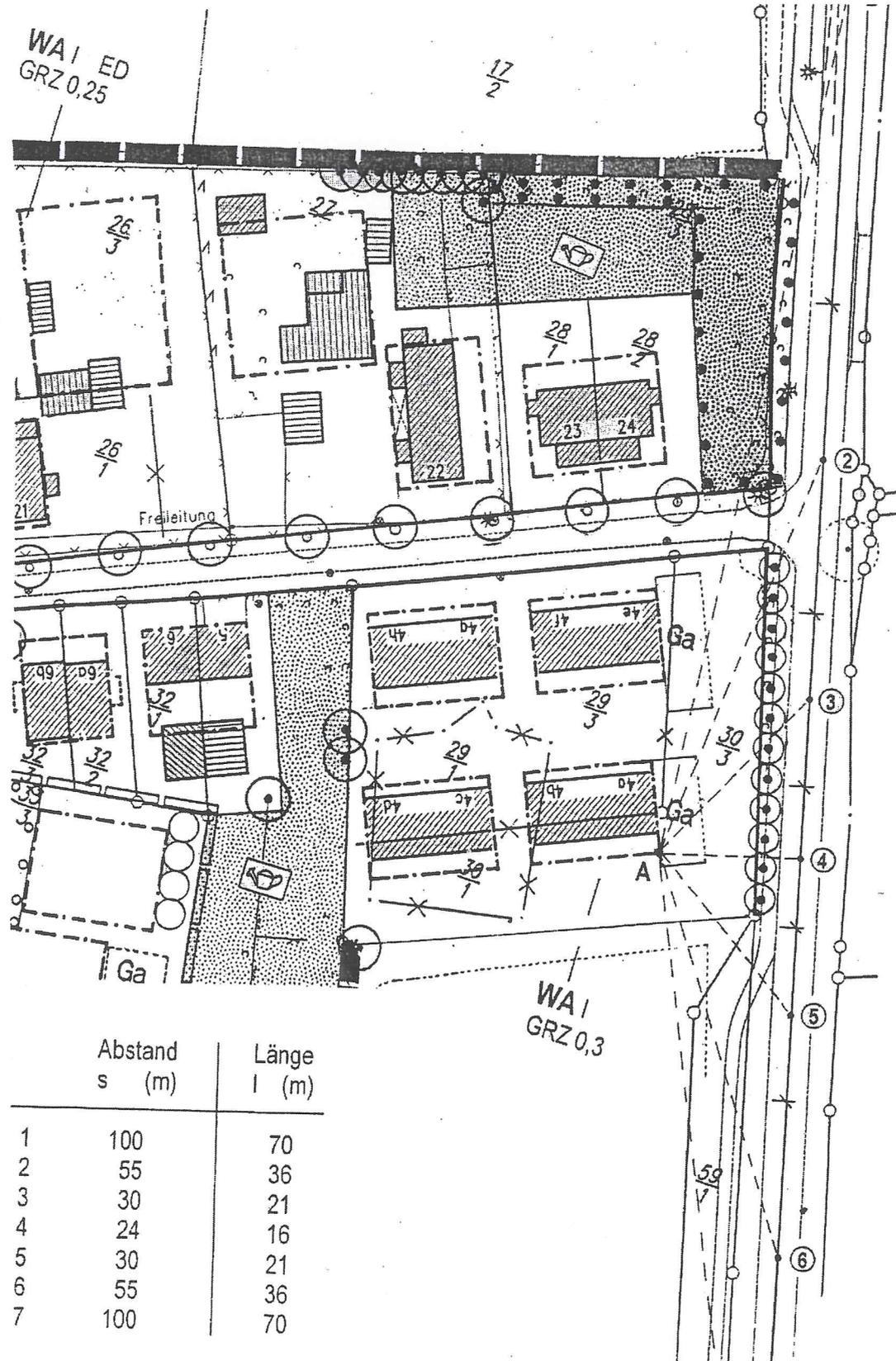
Die Bürgermeisterin

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b 23966 Wismar
tel. 03841 - 20 00 46 fax. 03841-21 18 63
wismar@planung-blanck.de

Anhang zum Punkt 6. „Wechselwirkung mit der Umgebung“

Auszug aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 1 000



Anlage zum Bebauungsplan Nr. 18a

Schallimmission im Geltungsbereich durch die L 03 für den Punkt A.

Verkehrsdaten: gemäß Verkehrszählung durch planung:blanck vom Februar 2000
Prognoseberechnung gem. DIN 18.005

A. Vorgaben

Jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV Kfz / 24 h 7.900

zulässige Geschwindigkeit v km / h 50

Korrektur für Straßenoberfläche (Tab. 2) DL_{strO} dB -0,5

Zuschlag für Steigung (Tab. 3) DL_{Stg} dB 0,0

Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken und maßgebliche Lkw - Anteile

tags	.00 - 22.0	nachts	(22.00 - 6.00)
------	------------	--------	----------------

M	p	M	p
Kfz / h	%	Kfz / h	%

Landesstraße 03 0,06 4,70 0,008 0,40

Pegelminderung durch Einzelhindernisse (Nr. 17 bis 22) DL_Z dB 0,0

Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung (Nr. 23) DL_G dB 0,0

Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen (Tab. 6) DL_K dB 0,0

Unterteilung in Teilstücke

			1	2	3	4	5	6	7
--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Länge	l	m	70,0	36,0	21,0	16,0	21,0	36,0	70,0
-------	---	---	------	------	------	------	------	------	------

Abstand	s ₀	m	100,0	55,0	30,0	24,0	30,0	55,0	100,0
---------	----------------	---	-------	------	------	------	------	------	-------

Höhendifferenz	H	m	3,0
----------------	---	---	-----

B. Ermittelte Orientierungswerte		C. Einzelberechnungen																								
1. längenbezogener Schalleistungspegel	D _{LW}	tags	75,58	64,19																						
		nachts																								
3.1 resultierender Beurteilungspegel tags																					57,95 dB					
3.2 resultierender Beurteilungspegel nachts																					46,56 dB					
1. Ermittlung des längenbezogenen Schalleistungspegel																										
Beurteilungszeitraum	stündliche Verkehrsstärke (Tab. 4 M Ktz/h	Mittlungspegel (Bild 3) L _m ⁽²⁵⁾ dB	Korrektur Geschwindigkeit (Bild 4) DL _v dB	Längenbezogener Schalleistungspegel (Nr. 4) DL _w dB	2. Ermittlung des teilstückbezogenen Beurteilungspegel																					
					1	2	3	4	5	6	7															
tags	294	63,40	-4,92	75,58	94,03	91,14	88,80	87,62	88,80	91,14	94,03	82,64	79,75	77,41	76,23	77,41	79,75	82,64	49,60	43,41	37,39	35,25	37,39	43,40	49,60	
nachts		53,37	-6,28	64,19																						
Beurteilungszeitraum	stündliche Verkehrsstärke (Tab. 4 M Ktz/h	Mittlungspegel (Bild 3) L _m ⁽²⁵⁾ dB	Korrektur Geschwindigkeit (Bild 4) DL _v dB	Längenbezogener Schalleistungspegel (Nr. 4) DL _w dB	Schalleistungspegel tags (Nr. 2) L _w dB	Schalleistungspegel nachts (Nr. 2) L _w dB	Differenz zwischen Schalleistungspegel (Nr. 16) DL _s dB	Beurteilungspegel tags (Nr. 14) L _r dB	Beurteilungspegel nachts (Nr. 14) L _r dB	3. Ermittlung des Gesamtbeurteilungspegel																
tags	294	63,40	-4,92	75,58	94,03	91,14	43,41	47,73	36,34	3.1 resultierender Beurteilungspegel tags																
nachts		53,37	-6,28	64,19			37,39	51,41	36,35	3.2 resultierender Beurteilungspegel nachts																

D. Nachweis

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV		SO K	WR	WAWS	M	GE		
tags	57,95	57	59	59	64	69		
nachts	46,56	47	49	49	54	59		
Orientierungswerte der DIN 18.005		SO	WR/SO F	WAWS	WB	Kleing.	MD/MI	MK/GE
tags	57,95	45	50	55	60	55	60	65
	bzw. 57,95	65						
nachts	46,56	35	40	45	45	55	50	55
	bzw. 46,56	65	35	40	40		45	50