Gemeinde Heidhof, Amt Dömitz
Landkreis Ludwigslust
Der Bürgermeister
19303 Heidhof

Bebauungsplan Nr. 02/93 für das Gebiet "Hasenheide"

Begründung

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidhof hat in ihrer Sitzung am 15. April 1993 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 02/93 "Hasenheide" gefaßt und vom 7. März 1994 bis 22. März 1994 öffentlich bekanntgemacht.

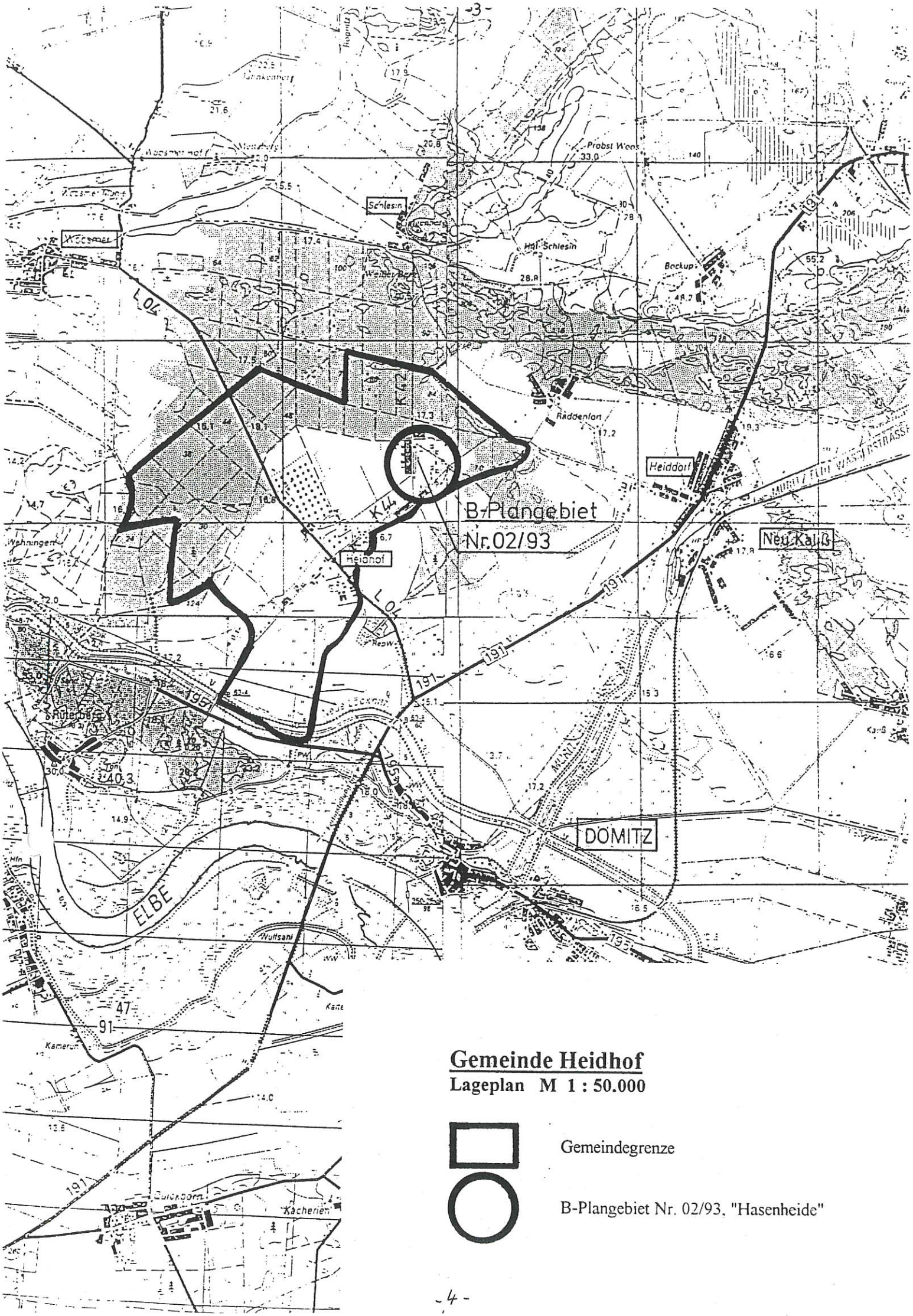
Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 14. März 1995 der Abwägungsbeschluß gefaßt und der Planentwurf mit zugehöriger Begründung zur Auslegung bestimmt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan, für den der Aufstellungsbeschluß 1990 gefaßt wurde.

Ziel und Zweck der Ausweisung des Mischgebietes ist es, ausreichend Bauflächen für die Entwicklung der Gemeinde Heidhof vorzuhalten. Es muß möglich sein, bauwilligen Heidhofern und anderen Bauwilligen in dem Gebiet jederzeit Grundstücke für Wohnhäuser und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, anzubieten.

1. Regionale Bedingungen, Planunterlage

Der Lageplan M 1 : 50.000 auf der nachfolgenden Seite (ein Ausschnitt aus der Topographischen Karte des Landesvermessungsamtes) zeigt die Lage der Gemeinde Heidhof nördlich der Kreuzung der B 191 mit der B 195 in unmittelbarer Nähe der Elbquerung bei Dömitz und die Lage des B-Planes Nr. 02/93 innerhalb der Ortslage Heidhof. Aus diesem Lageplan ist auch ersichtlich, daß die Orte Neu Kaliß und Dömitz mit ihren vorhandenen und zukünftigen Arbeitsstätten aus dem B-Plan-Gebiet heraus leicht zu erreichen sind.



Gemeinde Heidhof

Lageplan M 1 : 50.000

Gemeindegrenze

B-Plangebiet Nr. 02/93, "Hasenheide"

Neu Kaliß und Dömitz sind durch eine Eisenbahnlinie mit der Kreisstadt Ludwigslust verbunden. Die von der B 191 bei Dömitz kommende und über Tewswoos nach Hagenow und Picher führende Landesstraße L 04 quert das gesamte Gemeindegebiet nahezu mittig.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Hasenheide" liegt im Nordosten der Gemarkung. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße K42, die von Heidhof nach Schlesin führt, begrenzt, im Osten von einer Gemeindestraße. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße K 44, die von Heidhof über Heiddorf nach Kaliß führt.

Als Planunterlage dient eine Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes in Ludwigslust. In dieser Karte nicht eingetragene Gebäude und die Höhenlinien wurden durch tachymetrische Aufnahmen ergänzt.

2. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes

Das Ortsbild der Gemeinde Heidhof ist überwiegend geprägt durch eine gebietscharakteristische und meist einseitige Zeilenbebauung in Gruppen entlang der Straßen (ehemals Häusler) und einzelliegende ehemalige Büdnerstellen. Von diese Art der Bebauung ist auch das B-Plan-Gebiet Hasenheide umschlossen. Mit der vorliegenden Planung soll zukünftiges Bauen in der Ortslage Heidhof langfristig geordnet werden.

Im Bereich des B-Plan-Entwurfes befinden sich derzeit Ackerflächen. Nördlich sind ein kleines Waldgebiet und vorgelagertes Grünland vorhanden, um die vorhandenen Höfe herum genutzte oder brachliegende Garten- und Ackerflächen.

Östlich der Straße des Friedens ist ein Graben vorhanden, der im Zuge der Realisierung des B-Planes verlegt werden muß. Eine Vorflutleitung, die das Gesamtgebiet von Nordosten nach Südwesten quert, wird zu einem offenen Graben umgebaut. Das Wasser fließt in Richtung Südwesten unter der Kreisstraße hindurch und wird dann über ein umfangreiches Grabensystem in die Löcknitz geführt.

Beide genannten Gräben sind planerisch in ausgedehnte Grünzonen eingebettet. Damit wird zugleich ein Ausgleich für den durch die Bebauung entstehenden Eingriff geschaffen.

Die vorhandene Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen besteht

westlich der Straße des Friedens aus:
- eingeschossigen ehem. Häuslereien mit Satteldach
- traufständig zur Straße
- Außenwände verputzt oder Klinker
- etwa 45° Dachneigung

östlich der Fritz-Reuter-Straße aus:
- eingeschossigen ehem. Büdnereien mit Krüppelwalm
- Außenwände Klinker
- traufständig zur Straße
- Dachneigung steiler 45°

Dazu kommt innerhalb dieser Straßen

im Norden bzw. Nordwesten:	- eine eingeschossige ehem. Häuslerei mit Satteldach - giebelständig zur Straße - Außenwände Klinker - etwa 45° Dachneigung
im Osten:	- eine ehem. Büdnerei mit Satteldach - traufständig zur Straße - Außenwände Klinker - Dachneigung steiler 45°
im Südosten:	- eingeschossige ehem. Büdnerei mit Strohdach und Krüppelwalm - traufständig zur Straße - Fachwerkbau

Zu den Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 02/93 gehören folgende planimetrierten Flächengrößen:

Tabelle 2.2.1 - Flächenverteilung im B-Plan Gebiet

Flächennutzung	ha	Prozent
1	2	3
Netto-Bauflächen MI	2,2	44
Straßenverkehrsflächen	0,6	12
Grünflächen	2,2	44
Gesamtfläche	5,0	100

- Die Grundstücksgröße ist bewußt groß (um und über 1.000 m²) gewählt worden, um einen dörflichen Charakter der Bebauung mit Gärten und Obstbäumen auf den Grundstücken zu ermöglichen und auch die Errichtung von kleineren Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sollen sich an die vorhandene Bebauung anpassen.

- Als Gegenpol zur vorhandenen Linienbebauung mit Häuslereien sollen Baulinien und Firstrichtungen nicht festgesetzt werden.

3. Bevölkerung

Tabelle 3.1 - Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Heidhof

Jahr	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
Einwohner	398	433	398	435	419	387	380	370

Jahr	28.1.1991	31.10.1991	18.1.1993	25.8.1993	15.11.1993	30.6.1994	7.9.1994
Einwohner	359	343	344	343	352	343	344

So wie in den meisten ländlichen Gemeinden Deutschlands hat es auch in Heidhof um das Kriegsende aus dem Flüchtlingsstrom zunächst einen starken Anstieg der Bevölkerungszahlen gegeben und dann durch Landflucht eine Abnahme.

Die Tabelle 3.1 zeigt, daß sich die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Heidhof seit Ende 1991 auf eine Zahl von rd. 345 Einwohnern stabilisiert hat.

Der Zustand der Wohnungen wird in folgenden Tabellen statistisch wiedergegeben.

Tabelle 3.2 - Wohnungsbestand nach der Wohnungsgröße am 31.12.1990

Gemeinde	Wohnungs-bestand 31.12.1990	Davon Wohnung mit Räumen						Anteil in Prozent					
		1	2	3	4	5	6 und mehr	1	2	3	4	5	6 und mehr
Heidhof	132	5	31	46	36	13	1	3,8	23,5	34,8	27,3	9,8	0,8
Alt Kreis Ludwigslust	23.684	1.279	5.914	8.717	4.943	2.144	687	5,4	25,0	36,8	20,9	9,1	2,9

Aus der Tabelle 3.2 ist ersichtlich, daß die Wohnungen der Gemeinde Heidhof 1990 durchschnittlich etwas größer sind als die des Altkreises Ludwigslust. Dies ist bei der vorhandenen Ansiedlung von Büdnereien und Häuslereien dorftypisch.

Tabelle 3.3 - Wohnungsbestand nach der Ausstattung am 31. Dezember 1990

Gemeinde	Wohnungs-bestand 31.12.1990	darunter nach der Ausstattung			Anteil in Prozent		
		Innen-WC	Bad/Dusche	mod. Heizg.art	Innen-WC	Bad/Dusche	mod. Heizg.art
Heidhof	132	117	114	27	88,6	86,4	20,5
Alt-Kreis Ludwigslust	23.684	18.787	18.917	8.988	79,3	79,9	37,9

Nach der sanitären Ausstattung ist die Gemeinde Heidhof im Verhältnis zum Kreis wesentlich komfortabler ausgestattet; nach der Heizungsart liegt jedoch ein großer Nachholebedarf vor.

4. Landschaftspflegerischer Beitrag

Der Landkreis Ludwigslust, Amt für Umwelt und Naturschutz - untere Naturschutzbehörde, hat am 15. Juni 1995 folgendes mitgeteilt:
Die durch den B-Plan zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt innerhalb des durch Beschluß Nr. 89 des Bezirkstages Schwerin am 15.05.1990 festgesetzten LSG "Mecklenburgisches Elbetal". Gemäß 16 (3) der Ersten Durchführungsverordnung zum Landeskulturgesetz - Schutz und Pflege der Pflanzen- und Tierwelt und der landschaftlichen Schönheiten (Naturschutzverordnung) vom 18.05.89 ist für landschaftsverändernde Maßnahmen in Landschaftsschutzgebieten, insbesondere Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese Ausnahmegenehmigung wurde am 15. Juni 1995, da der B-Plan den naturschutzrechtlichen Anforderungen entspricht und nicht in den unbesiedelten Bereich des Landschaftsschutzgebietes ausstrahlt, erteilt.

Das STAUN Schwerin hat am 16. November 1995 die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Beitrags gefordert. Der wird mit nachfolgendem Text und Plänen Bestandteil dieser Begründung, sein Extrakt ist in die Satzung eingearbeitet worden.

4.1 Aufgabenstellung

4.1.1 Vorhandene Planungsgrundlagen und Planungsbereiche

Vorhandene Planungsgrundlagen sind:

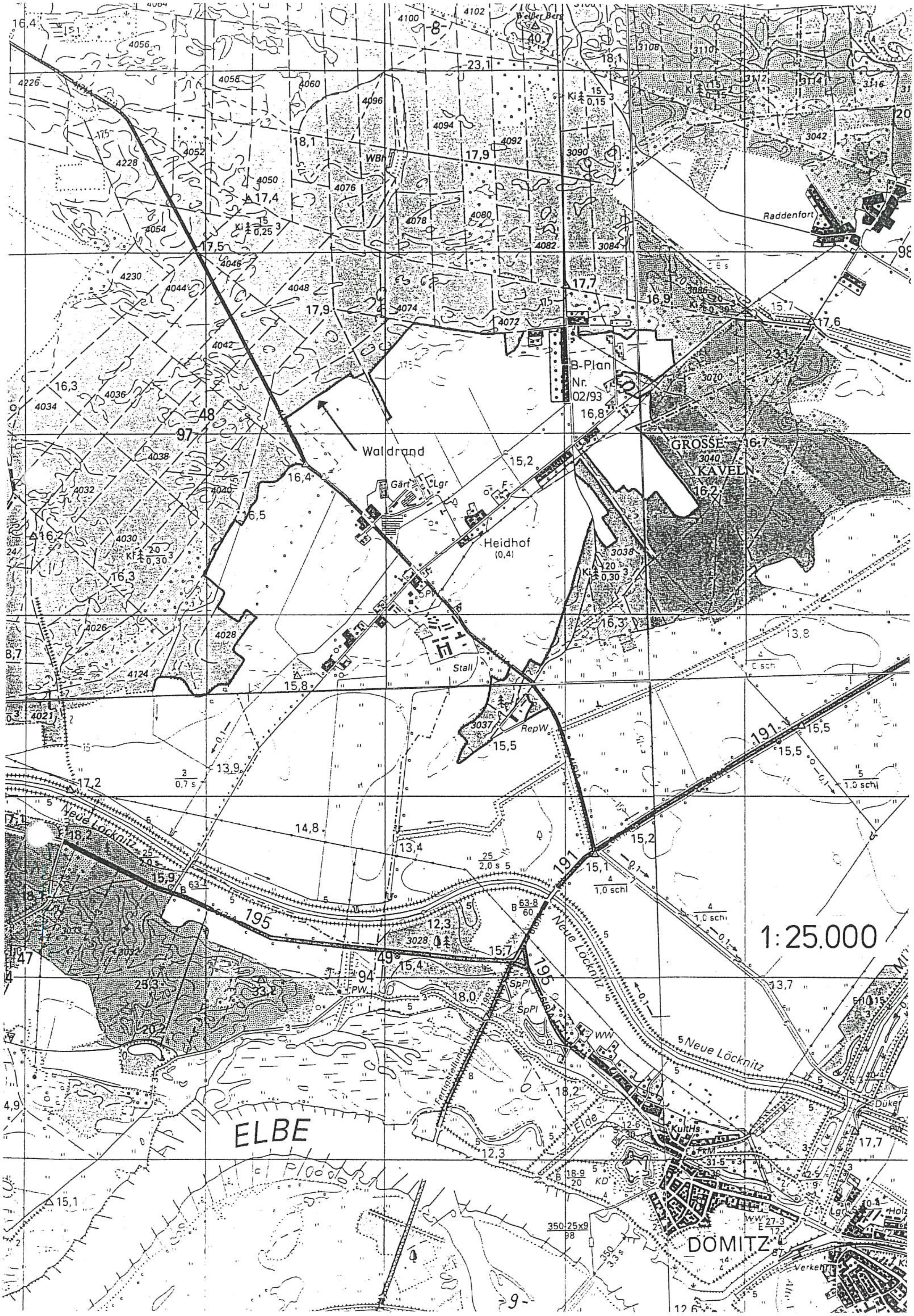
- die Flurkarte des Planungsbereiches
- die topographischen Karten M 1 : 25.000 und M 1 : 50.000
- der Entwurf "Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg" aus dem April 1995
- der in Aufstellung befindliche F-Plan der Gemeinde Heidhof
- die Planung zu dem B-Plan Nr. 02/93 für das Gebiet Hasenheide der Gemeinde
- die Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Die Gemeinde Heidhof liegt an der Landesstraße L 04, die von der B 191 bei Dömitz über Lübtheen nach Hagenow rechts der Elbe verläuft. Der Planbereich selber liegt abseits der genannten Landesstraße im Nordosten des Gemeindegebietes am stark strukturierten Rande großer geschlossener Waldflächen, die im Norden und Westen der Gemeinde weit in die Gemeinden Woosmer und Niendorf hineinreichen (siehe Lageplan M 1 : 25.000, Seite 8). Die Entfernung zum Elbufer beträgt in der Luftlinie gut 4 km.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.2.1 Der Naturraum allgemein

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet am südlichen Rand des großen südwestlichen Vorlandes der Mecklenburgischen Seenplatte in der Talsandniederung mit Elde Sude und Röcknitz. Die naheliegende rechtsseitige Elbeniederung (unterhalb der Sander und



1:25.000
B-Plan
Nr.
02/93
Waldrand
Heidhof
(0,4)
GROSSE
KAVELN
Raddenfort
Stall
RepW
Neue Löcknitz
ELBE
Elde
KultHs
DOMITZ
191
195

ZARRENTIN
WITTENBURG
LANDKREIS
LUDWIGSLUST
GRIESE
GEGEND
HAGENOW
LÜBTHEEN
Boddin
Dümmer
Stralendorf
Pampow
GROSSER DREESCH
Plate
Holthusen
Sülstorf
Hoort
Rastow
Lübesse
Waschow
Körchow
Vellahn
Kogel
Rodenwalde
Setzin
Pritzier
Redefin
Picher
Warlow
Kummer
Alt Krenzlin
Gohlen
Leussow
Kuhstorf
Lübtow
Karstädt
Bresegard
Grebs
Eldena
Göhren
Malliß
Neu Kaliß
Heidhof
Neuhaus
Haar
Stapel
Neu Darchau
Kaarßen
HITZACKER
Langendorf
Gorlosen
A24
A241
E26
321
195
191
216
ELBE
ELDE-WASSERSTRASSE
CHSEN
1:200.000
ommern 1:250 000
essungsamtes M.-V.
ministerium M.-V.
sind nur mit Genehmigung
von Teilen - gelten z.b. Nach
nnen sowie Abzeichnung
rn - Vorpommern 1994

Dünen) ist hier zwischen Dömitz und Wehningen schmal. Wegen der europäischen Bedeutung des Elbtalauengebietes überhaupt für den Naturschutz gehört das "Mecklenburgische Elbetal", in dem die Gemeinde Heidhof liegt, zu den Europäischen Vogelschutzgebieten (Importand Bird Area). Die Ausdehnung des Gebietes ist auf der Seite 9, Lageplan M 1 : 200.000 dargestellt.

4.2.2 Die besondere Bedeutung des Naturraumes Elbetal für den Natur- und Landschaftsschutz

Mit ihren weiten Überschwemmungsflächen, den Auwaldresten und offenen Grünländereien gehört das Elbeurstromtal zu den großen und noch naturnah erhaltenen Flußauenlandschaften Europas.

Viele Pflanzenarten kommen in Mitteleuropa wegen der geologischen, hydrologischen und morphologischen Gegebenheiten nur in diesem Gebiet vor. Das zugehörige, schon sehr kontinental geprägte Klima des Elbtales, macht die Besiedlung durch Pflanzen möglich, deren eigentliche Standorte weit östlicher liegen. Das Elbtal ist auch ein Rückzugsgebiet besonders jener Pflanzen, die an den steten Wandel von Überschwemmung und Trockenheit angepaßt sind.

Auch für viele Tierarten ist die Elbtalaue wichtiges Rückzugsgebiet. Kranich, Schwarzstorch und Seeadler kommen beispielsweise noch als Brutvögel vor. Biber, Fischotter und andere vom Aussterben bedrohte Arten wie Laubfrosch, Rotbauchunke, viele Schmetterlingsarten und Süßwasserkrebse haben hier noch einen Lebensraum behalten.

Im Winterhalbjahr ist das Gebiet der Elbtalaue und zum Teil auch die Lewitz-Elde-Niederung für durchziehende und überwinternde Vögel von großer Bedeutung.

Vor allem Großvögel wie Gänse, Enten, Schwäne und Kraniche aus Nordskandinavien, Sibirien usw. rasten hier in fast unüberschaubaren Mengen auf ihrem Weg ins Winterquartier oder zurück in die Brutgebiete im hohen Norden.

Nach der unter Pkt. 4.1.1 genannten EG-Ratsrichtlinie ist der wirksame Schutz dieser Vogelarten ein typisch grenzübergreifendes Umweltproblem, das gemeinsame Verantwortlichkeit mit sich bringt.

Die Mitgliedstaaten der EU verpflichten sich daher Schutzmaßnahmen zu treffen, die einen weiteren Rückgang der Bestände verhindern und die verschiedenen auf die Vogelbestände einwirkenden Faktoren positiv beeinflussen. Der Schutz bezieht sich nicht nur auf die Vögel selbst und deren Eier und Nester, sondern insbesondere auch auf deren Lebensräume.

Da die Elbtalaue eines der von der EU näher definierten und abgegrenzten Gebiete ist, das von den Richtlinien über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten betroffen ist, muß daher hier untersucht werden, ob die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Lebensraumes der Vögel darstellt.

Die Erkenntnis des überaus großen Wertes dieses Landschaftsraumes für den Naturschutz und die Kulturgeschichte hat 1990 auch zur Gründung des bundesländerübergreifenden Naturparks Elbetal geführt. Das weitere Ziel ist es, ein fünf Bundesländer übergreifendes Großschutzgebiet entlang der Elbe von Lauenburg in Schleswig-Holstein bis Quitzöbel in Brandenburg zu schaffen.

4.2.3 Der Siedlungsraum

Zur Gemeinde Heidhof gehörten ursprünglich ein altes Gut und etwa 15 Büdnereien und eine größere Anzahl Häuslereien entlang der Verkehrswege. Das ist auf den beiliegenden Lageplänen gut ablesbar. Heidhof liegt in einem besonders strukturschwachen ländlichen Raum unweit der überregionalen Straßenverbindung B 191. Die Bodenpunkte liegen niedrig zwischen 20 - 29.

Das Gebiet um Heidhof gehört zu dem großen Fremdenverkehrsentwicklungsraum des Landkreises Ludwigslust. Zur Zeit hat der Fremdenverkehr noch keine Bedeutung.

4.2.4 Das B-Plan-Gebiet und seine unmittelbare Umgebung.

Das B-Plan-Gebiet ist in den Lageplänen dargestellt, die Landschaftsausstattung im Lageplan M 1 : 2.000, Bestand, auf Seite 12. Im Osten wird es begrenzt durch ein gebietscharakteristisches "Häuslerende", das mit den zugehörigen Toren, Garagen, Ställen u.a. Nebengebäuden nahezu eine geschlossene Häuserfront bildet. Zwischen der Häuserfront und der Straße liegt ein schmaler Ziergartenstreifen.

Die großen Gärten hinter den Häuslereien sind vorteilhaft mit alten Obstbäumen ausgestattet. Die dichten und engen Einzäunungen, Zierrasenflächen und eine Vielzahl von Gebäuden mindern den ökologischen Wert der Gärten jedoch stark.

Im Norden liegt Dauergrünland zwischen einem Obstgarten und einer Hofstelle, die hauptsächlich mit Zierrasen eingegrünt ist.

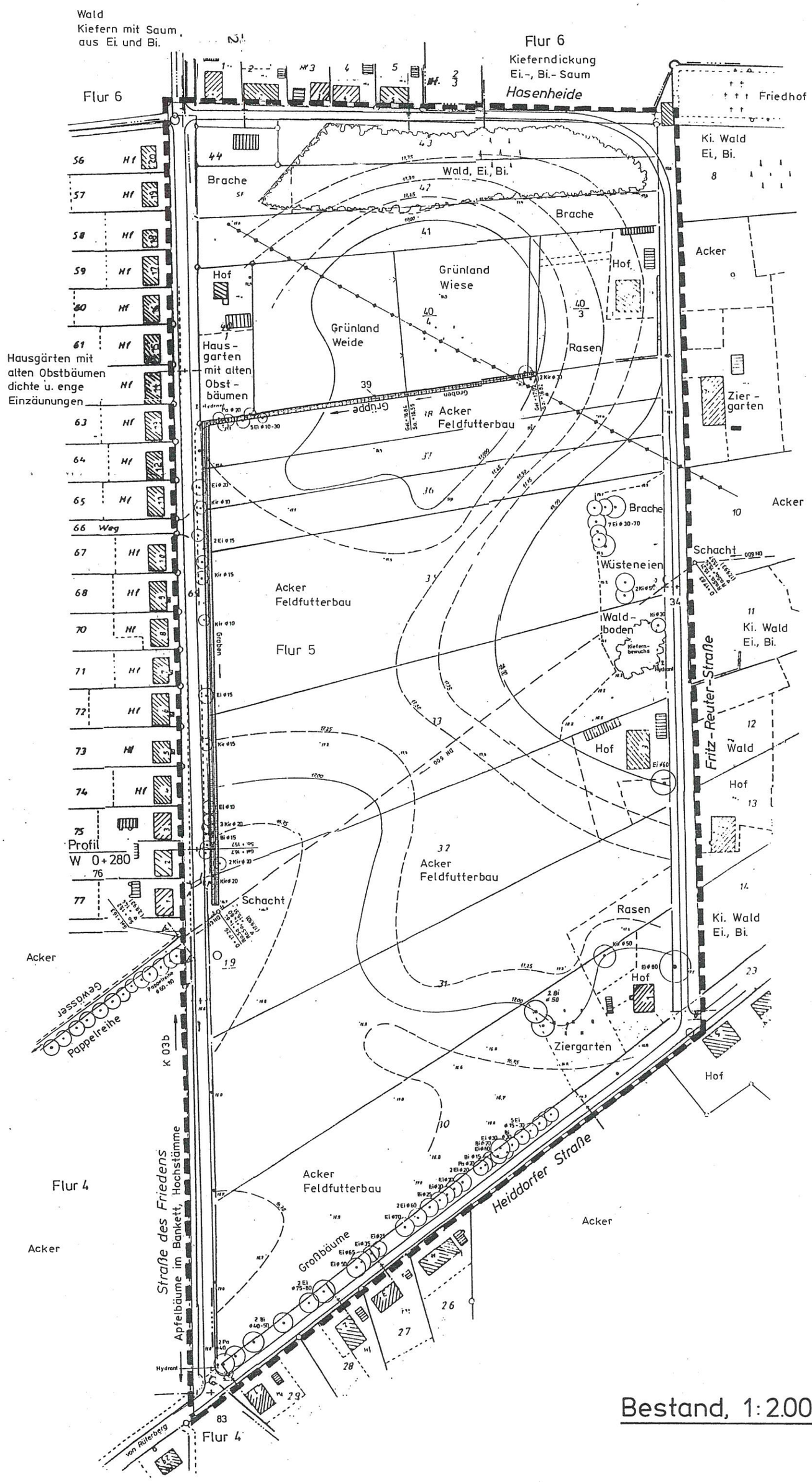
Im Osten liegen beidseits der Straße einige alte Büdnereien, östlich der Straße dazwischen Wald und Acker.

Das B-Plan-Gebiet selber besteht aus:
- vorhandene Hofstellen mit den zugehörigen Gärten und Großbäumen
- verlassene Hofstellen (Wüsteneien) mit Großbäumen einzeln und in Gruppen
- Acker
- anderen Einzelflächen wie Rasen (Geflügelweide) u.a.

Die Ackerfläche ist 1994 mit Sommergerste mit Untersaat aus Futtergras angesät worden und bis Ende 1997 im Extensivierungsprogramm. So wird sie zur Zeit beweidet. Nach Ablauf des Extensivierungsprogrammes wird wieder geackert. Pächter ist die Neu-Kalißer-Mutterkuh GmbH.

Zur Gebietsausstattung gehört weiter der dargestellte offene Graben entlang der Straße des Friedens, der östlich des vorhandenen Straßengrabens verläuft, und an den eine Grüppe Anschluß hat, die südlich des Dauergrünlandes verläuft.

Die große Ackerfläche wird diagonal von einer Vorflutleitung DN 600 gequert mit Anschluß an einen offenen Vorfluter westlich der Straße des Friedens, der von einer Pappelreihe begleitet wird.



Bestand, 1:2.000

Zur im Lageplan dargestellten unmittelbaren Umgebung gehören noch:

- eine alte Apfelbaumreihe im Südwesten
- eine Großbaumreihe (Eichen/Birken) im Süden
- der kleine Friedhof im Nordosten
- die Bäume entlang des offenen Grabens

Der Geltungsraum des Bebauungsplanes "Hasenheide" liegt in einer überdünten Talsandniederung. Die generell tragfähigen rolligen Lockersedimente setzen sich aus > 20 m mächtigen Fein- und Mittelsanden zusammen. Die Flugsanddecke ist nur wenige Dezimeter mächtig und im Anschnitt verlagerungsempfindlich. Talsande können in Abhängigkeit vom Feinkornanteil frostveränderlich sein.

Der obere Grundwasserleiter 1 ist nicht gedeckt und deshalb gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ungeschützt. Er steht mit dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter 2 in hydraulischer Verbindung. Das ungespannte Grundwasser wird im Planungsgebiet bereits bei ≤ 2 m unter Flur angetroffen. Es fließt in südwestlicher Richtung. Die geschilderten hydrogeologischen Verhältnisse deuten auf ein hohes Kontaminationspotential im Untersuchungsraum hin.

4.2.5.1 Bewertung des umliegenden Großraumes

Wegen der vergleichsweise geringen Bauflächenausweisung zwischen oder gegenüber vorhandener Bebauung ist eine nachhaltige oder meßbare Beeinträchtigung des umliegenden Großraumes in Bezug auf Flora, Fauna, Wasser, Boden und Luft nicht zu erwarten. Besonders zu beurteilen ist allerdings die Lage im Europäischen Vogelschutzgebiet, das hier im Elbtal besonders als Durchzugs-, Rast- und Äsungsgebiet von Bedeutung ist.

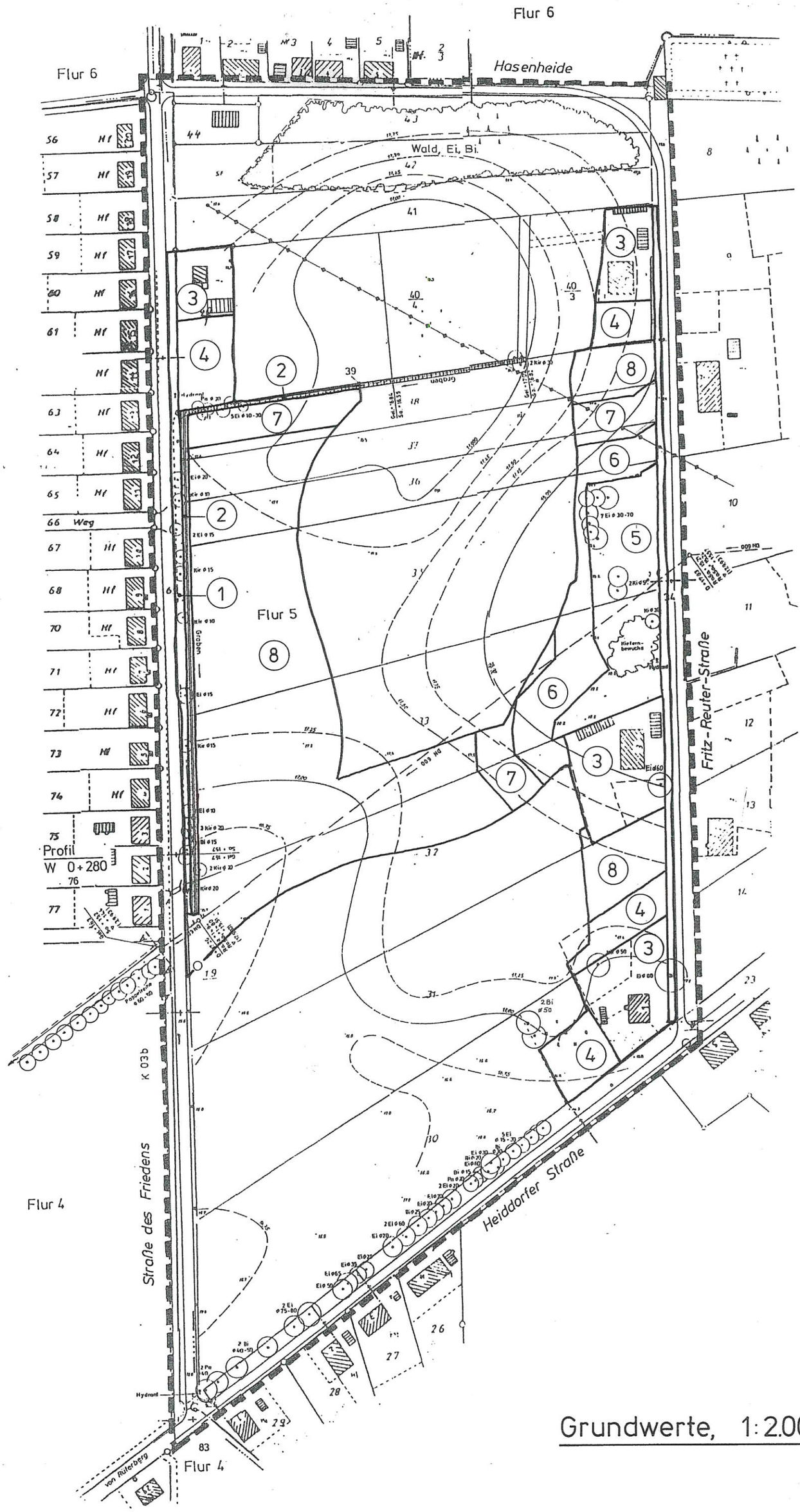
Örtliche Erkundung hat ergeben, daß die Rast- und Äsungsplätze der Großvögel im Bereich des Lageplanes M 1 : 25.000, Seite 8, beidseitig der B 191 liegen und zwischen der L 04 und der Neuen Löcknitz. Im vergangenen Winter sind Gänse und Schwäne von den Befragten erstmals auch westlich der Straße des Friedens gesichtet worden. Das wird mit dem anhaltenden Winter und dem knappen Nahrungsangebot begründet.

Ob Vögel zur Äsung oder Rast ein Gebiet aufsuchen, hängt u.a. ab von:

- der Möglichkeit, die Fluchtdistanz einzuhalten
- der Möglichkeit, niederzugehen bzw. aufzufliegen
- dem Nahrungsangebot.

Fluchtdistanzen sind abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. Wegen der im Planungsgebiet umliegenden rd. 30 bebauten Grundstücke, von denen sehr viele unregelmäßige Störungen ausgehen als von z.B. Wanderwegen oder Autostraßen, muß hier mit einer verhältnismäßig großen Fluchtdistanz gerechnet werden.

In dem engen Gebiet haben Großvögel sicher Schwierigkeiten, bei wechselndem Wetter unter Einhaltung ihrer Fluchtdistanz niederzugehen und aufzufliegen. Gerade beim erstmaligen Aufsuchen solcher Flächen ist in dem unbekannten Gebiet die Fluchtdistanz ja groß.



Grundwerte, 1:2.000

Größere alternative Äsungs- und Rastgebiete für Großvögel (z.B. Schwäne und Gänse) und auch ungestörte Waldränder z.B. für ziehende Greifvögel, sind in der Umgebung so reichlich vorhanden, daß nicht damit zu rechnen ist, das darin das Vorhaben im Planungsgebiet für das Schutzziel des Vogelschutzgebietes wichtige Flächen eingeschränkt werden.

4.2.5.2 Bewertung des Planungsraumes

Die Bewertung des Planungsraumes erfolgt nach dem Erlaß der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Wirtschaft und Verkehr in Schleswig-Holstein vom 2. September 1987. Dazu gehören der Lageplan M 1 : 2.000, Grundwerte, Seite 14, und die Tabelle A1.

Wenngleich das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt, und auch nicht direkt dem Schutzziel des Vogelschutzgebietes dient (siehe Pkt. 4.2.5.1), wird für die unbebauten Flächen der Schutzwert 1,5 angesetzt, um den Verhältnissen rundum Rechnung zu tragen.

Hausgärten haben, je nach Nutzung, sehr unterschiedliche Wertigkeiten. Da sich die Nutzungen jederzeit ändern können, wird hier durchgehend der Grundwert 2 angesetzt.

Der Gesamtwert des Planungsgebietes beträgt somit 10,85.

Tabelle A1, Bilanzierung der Landschaftsausgangswerte gesamt (ohne vorhandene versiegelte Straßenflächen)

Fläche	Flächenausstattung	Größe ha	Grund-wert	Schutz-wert	Produkt
1	2	3	4	5	6
1	Bankett mit noch kleinen Birken, Eichen, Kirschen [1)]	0,22	2	1,0	0,44
2	Gräben, meist trocken, keine Amphibiengewässer	0,15	2	1,5	0,45
3	Hofstellen bleiben Hofstellen	0,79	1	1,0	0,79
4	Hausgärten u.a.	0,37	2	1,5	1,11
5	Waldboden, einzeln und auch dichter mit großen Eichen, Kiefern oder Kieferndickung bestanden, alte Hofstellen	0,44	4	1,5	2,64
6	Schutzzone um Grundwert 4	0,34	3	1,5	1,53
7	Schutzzone um Grundwert 3	0,20	2	1,5	0,60
8	Acker, z.Zt. Feldfutterweide	2,19	1	1,5	3,29
	Summe	4,70			10,85

[1)] wegen der Nähe zur Straße Schutzwert = 1

4.3 Eingriffsminimierung und Grünordnungsplanerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

4.3.1 Eingriffsminimierung

Zu den eingriffsminimierenden Maßnahmen gehören:

- Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Gehölze
- Fassadeneingrünung
- Anpflanzung straßenbegleitender Bäume
- naturnahe Gestaltung der Einfriedigungen und vorgeschriebene Durchgängigkeit für Kleinsäuger z.B.
- Versickerung des Regenwasser auf dem Gelände
- Vorschriften über Pflastermaterial für Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

4.3.2 Grünordnungsplanerische Maßnahmen

Zu den grünordnungsplanerischen Maßnahmen gehören:

a) Pflanzgebietsfestsetzungen für die Bauflächen. Die in der Tabelle A2 vorgenommene Bilanzierung zeigt, daß ein gut eingegrüntes bebautes Grundstück einen höheren ökologischen Wert hat als eine Ackerfläche. Das ist auch leicht einsehbar, wenn man einerseits eine Ackerbewirtschaftung betrachtet und andererseits ein ländliches Baugrundstück mit Großbäumen, Obsthochstämmen, Hecken usw. und den zugehörigen vielfältigen Lebensräumen für Flora und Fauna. Wesentlich hängt der ökologische Wert eines solchen Grundstückes letztendlich natürlich von der Einstellung des Grundstückseigentümers zu seiner Umwelt ab. Das gilt aber auch für die Bewirtschaftung einer Ackerfläche.

Tabelle A 2, Bilanzierung in Anlehnung an die Veröffentlichung in "Naturschutz und Landschaftspflege" 26.(6).1994, für die Bauflächen mit Pflanzgebot u.a.

Fläche	Punkte/m²	Punkte Summe
1	2	3
vorhanden für durchschnittliche Baugrundstücke von 1.000 m² Größe auf Ackerflächen		
1.000 m² x	0,30 Pkte./m²	300 Pkte.
Geplant nach Bebauung mit Festsetzungen		
GFZ 0,3, Vollversiegelung 1.000 x 0,3	0,00 Pkte./m²	0,0 Pkte.
Schotterwege usw., nach BauNVO 50 % von 300 m² = 150 m²	0,05 Pkte./m²	7,5 Pkte.
Hecken und Feldgehölze 12 % = 120 m² 125 m² x	0,95 Pkte./m²	114,0 Pkte.
4 Hochstammbäume (Obst) heimischer Art mit 5,00 m Kronendurchmesser 5 x 5,0² x 3,14/4 = rd. 100 m²	0,85 Pkte./m²	85,0 Pkte.
Gartenfläche mit heimischem Gehölz 325 m²	0,35 Pkte./m²	113,8 Pkte.
Summe		322,3 Pkte.

b) Der vorhandene Graben entlang der Straße des Friedens wird naturnah mit wechselnde Böschungsneigungen, geschwungenem Lauf und Gewässerrandstreifen verlegt.

c) Die verrohrte Vorflut DN 600 wird geöffnet.

d) Baugrundstücke werden gegen die freie Landschaft mit einem Gehölzwall abgegrenzt.

4.4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Tabelle B I, hergestellt mit dem Lageplan M 1 : 2.000, Neue Grundwerte, Seite 18, zeigt, daß nach Herstellung der Gesamtmaßnahme 14,82 Punkte des neuen Landschaftswertes 10,85 Punkten des Landschaftsausgangswertes gegenüberstehen. Das ist bei einem Blick auf den B-Plan auch emotional leicht nachvollziehbar.

Der Überhang des neuen Landschaftswertes entsteht z.B. hauptsächlich aus der Gewässerwiederherstellung. Er soll Ausgleich sein für weitere geplante Maßnahmen in diesem Bereich

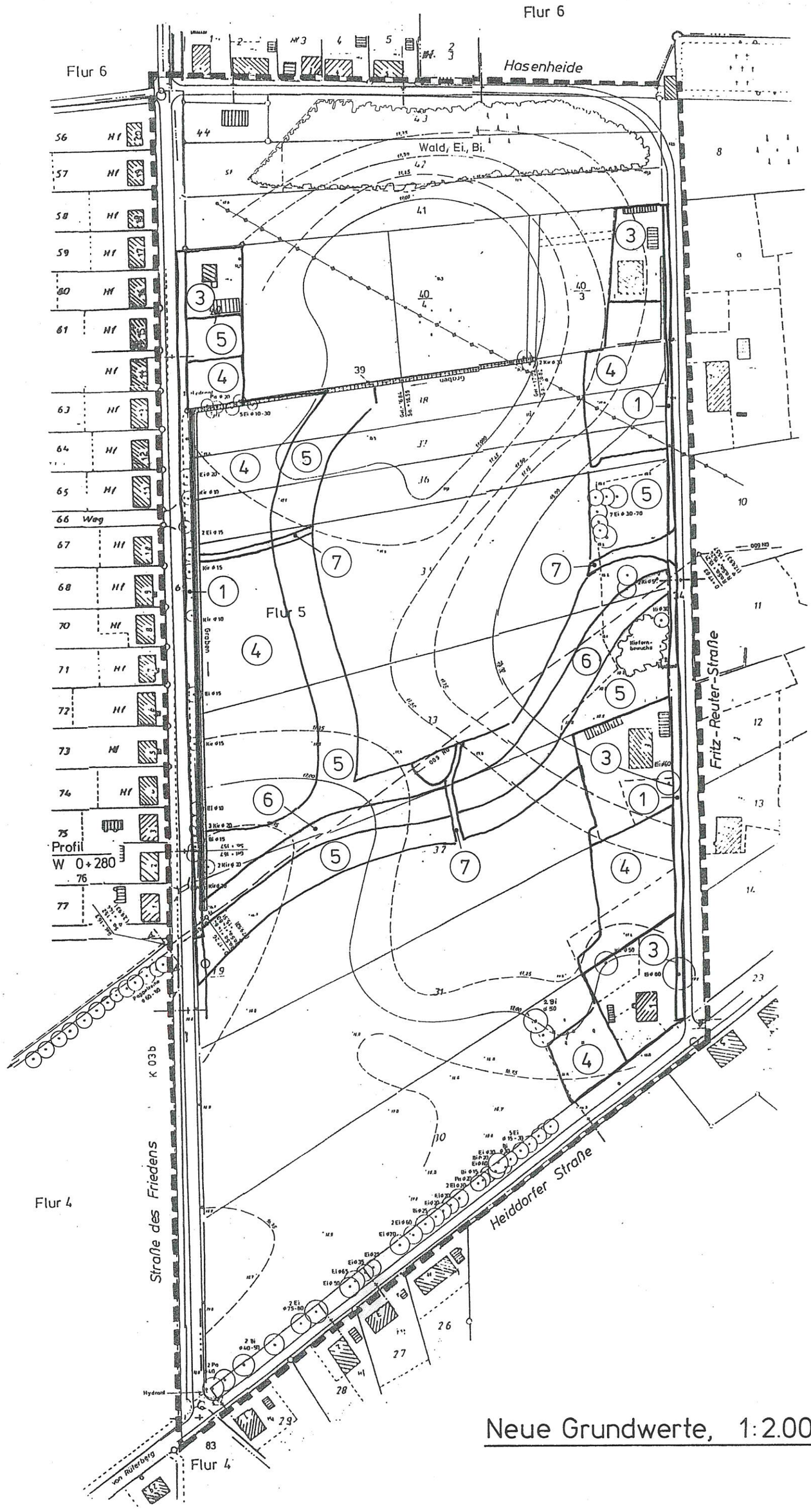

Flur 6
Flur 6
Hasenheide
Wald, Ei., Bi.
Graben
Flur 5
Fritz-Reuter-Straße
Profil
W 0+280
Straße des Friedens
K 03b
Heiddorfer Straße
Flur 4
Flur 4
Neue Grundwerte, 1:2.000

Tabelle B I, Bilanzierung des neuen Landschaftswertes, veränderter Landschaftsausgangswert (ohne vorhandene versiegelte Straßenflächen)

Fläche	Flächenausstattung	Größe ha	Grund-wert	Gestaltungs-wert	Produkt
1	2	3	4	5	6
1	Bankette mit Großbäumen	0,17	2,0	1,25	0,43
2	Bankette	0,16	1,0	1,00	0,16
3	Hofstellen vorhanden	0,79	1,0	1,00	0,79
4	Mischgebiet [1)]	1,63	1,0	1,50	2,44
5	Hausgärten und Grünfläche, teilweise zugänglich, ohne Gewässerwiederherstellung[2)]	1,58	3,5	1,50	8,30
6	Gewässer wiederherstellen (Entrohrung)	0,30	4,5	2,00	2,70
7	Verkehrsflächen	0,07	0,0	0,00	0,00
	Summe	4,70			14,82

[1)] Werterhalt nach Tabelle A2
[2)] Die Fläche nördlich der Planstraße C wird wegen ihrer Kleinheit und im Straßendreieck liegend bewußt nicht mit dem Planzeichnen 13.1 versehen.

4.5 Festsetzungen im B-Plan

Zur Durchsetzung der erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Festsetzungen in der Satzung erforderlich.

Im Teil A, Plan, sind festzusetzen:

- Grünflächen, öffentlich und privat wie bisher
- Wasserflächen
- Gehölzwallprofil
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Teil B, Text, sind festzusetzen:

f) Wege und Stellplätze
Wege-, Stellplätze- und Zufahrtsbefestigungen auf den Grundstücken sollen als Schotterwege oder mit mindestens 30 % Sickerfläche (offene Fugen u.a.) hergestellt werden.

g) Grünordnung

g1) Es sind mindestens 55 % der Flächen der gemischten Bauflächen (MI) gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind anzupflanzen und zu erhalten je:

- 1 einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum Hochstamm alter Sorte mit mind. 7,00 m Stammabstand. Zugelassen sind Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Walnuß oder die Bäume der Arten unter g3).
- 30 m² Heckenpflanzung, zwei- bis dreireihig, 0,60 bis 1,00 m Pflanzabstand

g2) Von den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 30 % mit Pflanzen unter g3) in Gruppen zu 5 bis 9 Stück zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,00/1,00 m und die Pflanzen zu erhalten.

g3) Zur Pflanzung nach g1) und g2) sind folgende Arten zugelassen:

- Feldahorn, Acer campestre
- Sandbirke, Betula pendula
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Roter Hartriegel, Cornus sanguinea
- Hasel, Corylus avellana
- Weissdorn, Crataegus monogyna
- Buche, Fagus silvatica
- Rainweide, Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
- Birne, Pirus communis
- Zitterpappel, Populus tremula
- Vogelkirsche, Prunus avium
- Schlehe, Prunus spinosa
- Traubeneiche, Quercus petraea
- Stieleiche, Quercus robur
- Kreuzdorn, Rhamnus cathartica
- Faulbaum, Rhamnus frangula
- Alpenjohannesbeere, Ribes alpinum
- Stachelbeere, Ribes grossularia
- Hundsrose, Rosa canina
- Brombeere, Rubus fruticosus
- Mehlbeere, Sorbus aria
- Eberesche, Sorbus aucuparia
- Winterlinde, Tilia cordata
- Wolliger Schneeball, Viburnum lantana

Anzuwendende Qualitäten:

- Bäume in flächenhafter Pflanzung: 1 x 1 m, 1/2 50 - 80 o.ä., (3j. v.S.).
- Bäume als einzelstehende Gehölze: Hei2 xv 125 - 150 o.ä., neu gepflanzte Gehölze über 150 cm sollen an Baumpfähle gebunden werden.
- Sträucher in Flächen und Streifen: 1 x 1 m, 1/2 50 - 80 o.ä. (3j. v.S. bzw. 2j. bzw. Stk. 0/2 50 - 80, bzw. Ausl. 50 - 80)

g4) Als Gartensträucher sind zugelassen:

- Felsenbirne, Amelanchier ovalis
- Erbsenstrauch, Caragana arborescens
- Goldglöckchen, Forsythia sp.
- Ranunkelstrauch, Kerria japonica ssp.
- Schneeball, Viburnum opulus "Sterile"
- Goldregen, Laburnum sp.
- Fingerstrauch, Potentilla sp.
- Blutjohannesbeere, Ribes sanguineum ssp.
- Rosen in allen Schattierungen, Rosa sp.
- Pfeifenstrauch (Falscher Jasmin), Philadelphus sp.
- Knallbeere/Perlmuttstrauch, Symphoricarpos sp.
- Schneespiere, Spiraea sp.
- Mandelbaum, Prunus triloba
- Flieder, Syringa vulgaris
- Weigelie, Weigela hybrida
- Zierapfel, Malus sp.
- Kornelkirsche, cornus mas
- Japan. Zierkirschen, Prunus sp.
- heimische Obststräucher

g5) 20 % der Wandflächen der Gebäude (einschl. Öffnungen) sind zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind zugelassen:
- Efeu, Hedera helix, Hedera hibernica
- Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia
- Jelängerjelieber, Lonicera periclimenum
- Waldrebe, Clematis sp., Clematis vitalba
- Kletterrosen in Arten und Sorten, Rosa sp.
- Brombeere, Rubus fruticosus

g6) Nadelgehölze jeglicher Art sind nicht zugelassen.

h) Einfriedigungen

h1) Als Einfriedungen des Baugebietes zur Straße hin sind nur Hecken aus den unter g1) aufgezählten Laubholzarten oder Lattenzäune aus Holz zulässig. Die Hecken dürfen nach dem jährlichen Schnitt nicht höher als 1,50 m sein, die Lattenzäune dürfen bei einem Lattenabstand von mindestens 6 cm 1,20 Höhe nicht überschreiten.

h2) Andere Einfriedigungen
Höhe max. 1,20 m, Durchgangsweiten mind. 10 x 10 cm, Gesamtdurchgangsfläche mindestens 75 %. Ausnahmen sind für Geflügelhofeinzäunungen zulässig.

i) Die Gehölzwälle (Schnitt E-E) sind mit Arten, die unter g3) genannt sind, in Gruppen zu 5 bis 9 Stück, Pflanzabstand 0,70 m, vierreihig zu bepflanzen. In ihnen ist außer der erforderlichen Pflege (auf den Stock setzen) keinerlei Nutzung gestattet.

j) Für die festgesetzte Baumpflanzung entlang der Straße des Friedens im Abstand von 10 m sind die vorhandenen Kirschen, Eichen und Birken zu erhalten. In die Lücken sind Eichen oder Birken anzupflanzen.

4.6 Weitergehende Planung, Durchführung, Pflege und Entwicklung

Zunächst ist der Graben östlich der Straße des Friedens umzulegen. Das soll im Herbst geschehen. Es wird erst der neue Graben hergestellt. In seinen Böschungen wird Material aus dem alten Graben eingebracht (z.B. Mutterbodenandeckung), um so die Neubesiedlung mit standortgerechter Fauna und Flora zu beschleunigen. Sollte sich in der Bauphase Wasser im vorhandenen Graben befinden, so wird der Wasserstand in diesem kontinuierlich über einen längeren Zeitraum hinweg abgesetzt, um schließlich für einige Wochen trocken zu liegen, um so der grabenbesiedelnden Fauna Flucht- und Umsiedlungsmöglichkeit zu bieten.

Die Baumpflanzung entlang der Straße des Friedens erfolgt jeweils nach Fertigstellung einer Neubebauung sukzessiv von Grundstück zu Grundstück, damit die Pflanzung nicht durch Bautätigkeit beschädigt wird.

Die Gehölzwälle parallel zur Fritz-Reuter-Straße werden durch die Eigentümer angelegt nach Erhalt der Baugenehmigung. Die Bepflanzung erfolgt in der darauf folgenden Pflanzperiode.

Für die Gewässerumlegung und die Entrohrung der Vorflutleitung DN 600 sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. Zu dieser gehört ein Pflanzplan, der besonders auch mit den Wasser- und Bodenverband abgestimmt wird. In ihm sind die Forderungen des Wasser- und Bodenverbandes bezüglich der Gewässerunterhaltung aufzunehmen.

5. Verkehr und Versorgung

5.1 Fahrverkehr und Fußgänger

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen. Jedes Grundstück erhält eine Grundstücksauffahrt. Der Fahrverkehr und die Fußgängerwege der Erschließungsstraßen sind getrennt. In der Straße des Friedens ist der Fußgängerweg durch einen Hochbord abgesetzt. Das ist in der Fritz-Reuter-Straße wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Gegebenenfalls könnte die Fritz-Reuter-Straße durch das Zeichen 250 "Verbote für Fahrzeuge aller Art" mit dem Zusatzschild "Anlieger und Radfahrer frei" versehen werden. Im Süden ist nördlich der Bachüberquerung eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die bei einer eventuellen Erweiterung der Bauflächen in der Zukunft zu einer Wendeschleife gehört. Besonderen Wert wird auf eine enge fußläufige Verbindung im Gesamtgebiet gelegt, um so die Kommunikation der Bewohner zu erleichtern. Dieser Verbindung sollen die festgesetzten Verkehrsflächen des Profils D-D dienen. Die Verkehrsflächen Profil C-C dienen der hinteren Anbindung.

Das Tiefbauamt des Kreises weist darauf hin, daß an der Kreisstraße K 42 anzuschließende Straßen nicht auf die Kreisstraße entwässern und die Anschlußradien mindestens R = 10 m betragen. Da die Kreisstraße im September 1993 neu fertiggestellt wurde, ist darauf zu achten, daß es nicht zu Aufbrüchen bzw. Aufgrabungen im Bereich des Straßenkörpers kommt.

5.2 Ruhender Verkehr

Im B-Plan-Gebiet sind keine Parkplätze vorgesehen. Stellflächen für PKW sind auf jedem Grundstück vorzusehen. Zusätzlich auf der Straße parkende Fahrzeuge tragen zur Verkehrsberuhigung innerhalb der Ortschaft bei.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust übertragen worden.

In den Straßenkörpern der Straße des Friedens und der Fritz-Reuter-Straße ist eine Trinkwasserleitung DN 80 vorhanden, die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gespeist wird.

Zur Bereitstellung für Löschwasser sind z.Zt. je ein Flachwasserspiegelbrunnen in der Straße des Friedens und in der Fritz-Reuter-Straße vorhanden, dazu an der Ecke Fritz-Reuter-Straße/Heiddorfer Straße ein Unterflurhydrant für die Erstbekämpfung. Diese Anlagen sind in den B-Plan übernommen. Nach DVGW-Arbeitsblatt W 331 wird für offene Wohngebiete ein Hydrantenabstand von 120 m empfohlen. Zur Erfüllung dieser Vorschrift sind in der Straße des Friedens und in der Fritz-Reuter-Straße je zwei zusätzliche Flachspiegelbrunnen einzurichten. Diese sind in der Planzeichnung ebenfalls festgesetzt.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger durch die Kommune ist eine Löschwasserbereitstellung von mind. 800 l/min. über 2 Std. zu garantieren. Der Nachweis über die im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehende Wassermenge wird in Abstimmung mit dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust geführt und vor Beginn einer Baumaßnahme mit entsprechenden Unterlagen zur Genehmigung mit eingereicht.

Die Anfahrt, Aufstellung sowie eine jederzeitige Wasserentnahme durch Löschwasserfahrzeuge der Feuerwehr aus den zur Verfügung stehenden Löschwasserentnahmestellen wird garantiert. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen wird durch Hinweisschilder für den Brandschutz nach DIN 4066 gut sichtbar gekennzeichnet.

5.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen WEMAG sichergestellt. Im Geltungsbereich befindet sich eine 20 kV-Freileitung der WEMAG. Zu dieser ist gemäß DIN VDE 0210 ein Mindestabstand von 5 m beidseitig zum äußersten ausgeschwungenen Leiterseil einzuhalten. Bei einer Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Sind die Abstände nicht einzuhalten, muß die Leitung umgebaut werden. Die Kosten sind jedoch vom Verursacher zu finanzieren.

Für die Erweiterung der E-Netze sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der Abteilung Stromvertrieb der WEMAG stellen. Beizulegen sind ein Lageplan M 1 : 500 und Geschoßzeichnung mit Angabe des Hausanschlußraumes.

Für die Beheizung sollte auf umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl o.ä.) orientiert werden. Eine Versorgung der Gemeinde Heidhof mit Erdgas ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

-Telekom, Fernmeldeanlagen
Im Geltungsbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die zuständige Niederlassung in Schwerin, Postfach 011033, Dienststelle PlL, Telefon (0385) 7236171 ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Ludwigslust, 19288 Ludwigslust, Rudolf-Tornow-Straße, Telefon (0 38 47) 5 51 01 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

5.5 Abwasserbeseitigung

Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage in Neu Kaliß sind die Voraussetzungen für Heidhof geschaffen, das anfallende Abwasser auf der Kläranlage ordnungsgemäß entsorgen zu können. Die Erschließung abwasserseitig hat zunächst so zu erfolgen, daß notwendige Übergangslösungen nahtlos in die künftige zentrale Abwasserentsorgung von Heidhof einbinden lassen.

Nach Möglichkeit sollten Übergangslösungen die Ausnahme darstellen. Die für die Abwasserbeseitigung in Frage kommenden Lösungsvarianten sind rechtzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Je nach Baufortschritt kann ggfs. eine Gruppenkläranlage westlich der Straße des Friedens und südlich der Bebauung mit Einleitung in den dort vorhandenen Vorfluter errichtet werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für die Einleitung von vorgereinigtem Niederschlagswasser befestigter Flächen (stark frequentierte Straßen, sonstige verschmutzte Flächen) in die Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust übertragen worden.

5.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung und Sperrmüllentsorgung wird durch die Ludwigsluster SWR GmbH realisiert.

6. Bau- und Freiflächen, Baubeschränkungen

Nach dem Willen des Gemeinderates soll Heidhof ein Dorf mit einer gemischten Bauweise bleiben, das überwiegend dem Wohnen und Handwerks- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Durch das festgesetzte Mischgebiet werden die genannten Möglichkeiten offengehalten, da es schwierig ist, den Bedarf der Arten der baulichen Nutzung vorherzusagen, und Mischgebiete ein breiteres Spektrum abdecken. Das gilt auch für die zulässigen Emissionen in den benachbarten Baugebieten. Auch kleinsiedlungsähnliche Bebauung soll möglich sein (große Nutzgartenflächen mit Kleintierhaltung).

Zusätzlich zu den Festsetzungen in der Planzeichnung der Zeichenerklärung und im Text, Teil B, sind folgende Hinweise der Träger öffentlicher Belange zu beachten:

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes im geplanten Mischgebiet muß die Einordnung geräuschemittierender Anlagen gemäß § 15 Abs. 1 und 6 der Baunutzungsverordnung erfolgen. Danach sind im vorgesehenen Gebiet - Hasenheide - solche Anlagen und Einrichtungen unzulässig, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder von denen Belästigungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

- STAUN Schwerin, Abt. Immisionsschutz/tlw Gesundheitsamt des Landkreises Ludwigslust:

Nach § 66 BImSchG i.V.m. der TA Lärm sind die Immissionswerte, Tag 60 dB (A) und Nacht 50 bis 45 dB (A), einzuhalten. Es soll vermieden werden, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tage um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die im Geltungsbereich zulässigen "nicht wesentlich störenden" Handwerks- und Gewerbebetriebe sind auf den Flächen so anzuordnen, daß die Immissionen in Richtung zur Wohnbebauung hin abnehmen.

Zur Begrenzung der Verkehrslärmbelastung von seiten der Zufahrts- und Erschließungsstraßen sind vor den Wohngebäuden die Grenzwerte für Verkehrslärm gemäß der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung - von Tag 64 dB (A) und Nacht 54 dB (A)- einzuhalten.

- Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Landesamt für Katastrophenschutz M-V:

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, Bomben, Waffen etc.) gefunden werden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizei und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Ludwigslust ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

- Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin, Abfallwirtschaft:

Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten. Es ist durchzusetzen, daß im Zuge der Baufreimachung evtl. zu entfernende bauliche Anlagen geordnet zurückgebaut werden.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Über entsprechende Massenbilanzen ist durchzusetzen, daß im Rahmen der geplanten Baugeschehen anfallende unbelastete Bodenaushebungen einer Wiederverwertung in der Gemeinde zugeführt werden, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Um die kommunalen Einwirkungsmöglichkeiten auf die Abfallvermeidung zu nutzen, sind genügend Flächen zur Aufstellung von Behältern für die Wertstofferfassung (Container, Iglus etc.) auszuweisen und sind die Bauwilligen von vornherein auf die Eigenkompostierung der Garten- und Küchenabfälle zu orientieren.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust, mit Sitz in Hagenow, über diesen Tatbestand zu informieren.

In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

Bei den zu planenden Bauvorhaben ist also darauf zu achten, daß weder Boden noch Bauschutt auf den zur Nutzung vorgesehenen Flächen kontaminiert sind.

- Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin:

Für die Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das AfAtS - einzureichen:
- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- ggfs. Darstellung der Technologie

<u>Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen</u>

Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementerzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest; Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten - zu beachten.

Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen.

Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1. bis 2.4. dieser TRGS genannten Arbeiten.

Zur Feststellung der Munitionsfreiheit der Fläche ist das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Gallentiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen, Tel. 038423-50255, Leiter Herr Seidel, zu konsultieren. Sollte eine

Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist."

7. Bodenordnende Maßnahmen, Gewässserentrohrung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich:

- zur Anlage der Verkehrsflächen (Stichstraße und Fußgängerwege)
- zur Gestaltung der Grünflächen (Sukzessionsfläche mit Gewässer)
- zur Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Knickwall)

Nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) eines Planfeststellungsverfahrens.

Die Entrohrung des L 104 sowie die Verfüllung eines Grabenabschnittes und Neubau eines Grabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach planfeststellungsbedürftig. Das Planfeststellungsverfahren ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren gesondert durchzuführen. Ist mit Einwendungen nicht zu rechnen, so kann statt des Planfeststellungsverfahrens eine Plangenehmigung erteilt werden.

8. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung

Erschließungsträger ist zunächst die Gemeinde Heidhof. Die Kosten für die Erschließung des Mischgebietes betragen ohne Grunderwerb ca.:

Fußläufige Anbindungen, Grundstücksauffahrten im öffentlichen Bereich:	ca.	110.000,00 DM
Grabenumlegung parallel Straße des Friedens, Grabenherstellung:	ca.	70.000,00 DM
Regenwasser (Versickerung):		-
Wasserversorgung (vorhanden):		-
Schmutzwasser (wird durch Zweckverband über Anschlußbeiträge geregelt oder durch Hauskläranlagen, ggfs. Gruppenanlagen):		-
Knickwall mit Anpflanzungen:	ca.	26.000,00 DM
Gesamte Erschließungskosten:	ca.	206.000,00 DM

Davon trägt die Gemeinde Heidhof gemäß § 129 BauGB 10%, das sind rd. 20.600,00 DM.
90 %, das sind rd. 185.400,00 DM tragen die Anlieger im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02/93.

Die Herstellung der Grabenentrohrung mit Anlage der öffentlichen Grünflächen mit zwei Brücken ist nicht alleine Voraussetzung für die Bauvorhaben im B-Plan-Gebiet Nr. 02/93 und daher umfangreicher zu verteilen bzw. von der Gemeinde zu übernehmen. Die Kosten dafür betragen 110.000,00 DM.

9. Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplan wird der Gemeinde die Möglichkeit zur Ausweisung eines Baugebietes gegeben.

Heidhof, im Juni 1996

Stieger

(Stieger)
Bürgermeister

GEMEINDE HEIDHOF
LANDKREIS LUDWIGSLUST