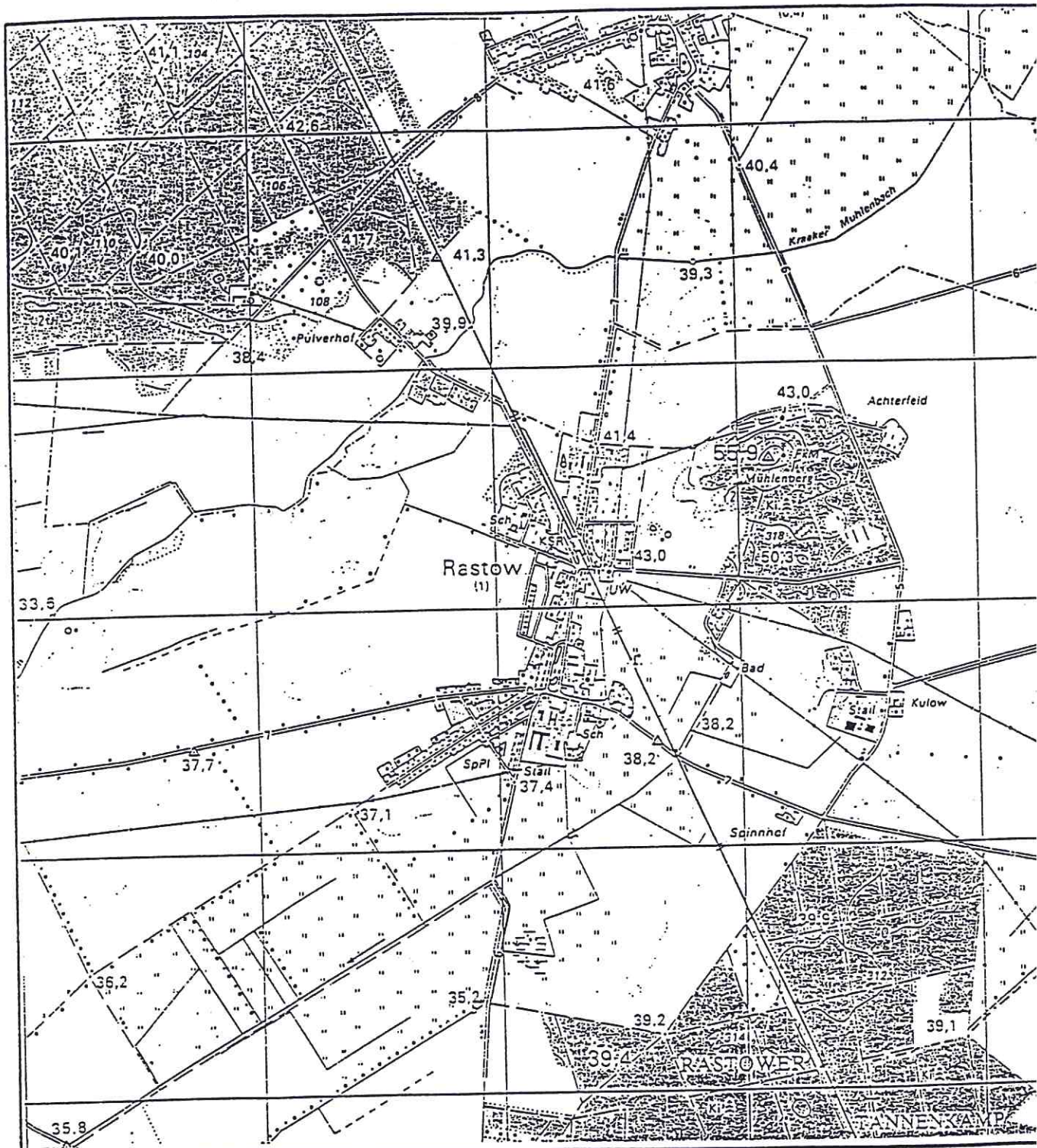




GEMEINDE RASTOW

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET -

Gemeinde Rastow
Kreis Schwerin-Land

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 - Allgemeines
Wohngebiet -

der Gemeinde Rastow

Gebiet: Südlich / südwestlich Bahnhofstraße, am
Ortsausgang
Richtung Pulverhof sowie teilweise nördlich
Schulstraße

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungs-
kosten
8. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und
erforderlichen Ausgleiches

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rastow hat in ihrer Sitzung am 1.10.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Allgemeines Wohngebiet-Gemeinde Rastow - für das Gebiet: Südlich/südwestlich Bahnhofstraße, am Ortsausgang Richtung Pulverhof sowie teilweise nördlich Schulstraße, beschlossen.

Dieser Beschluß wurde gefaßt aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1, 1. Satz des Baugesetzbuches 1986 (BauGB 1986) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. m. Art 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, Seite 1122).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1, Satz 2 Baugesetzbuch 1986 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rastow in der Zeit vom 15.10.91 bis 29.10.91.

Der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Rastow wird aufgestellt nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch 1986 in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Juni 1990 (BGBl. I, Seite 132, zuletzt geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, Seite 885, 1124).

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1 - Allgemeines Wohngebiet - der Gemeinde Rastow - wurde die IS Ingenieurbüro und Planungsgesellschaft mbH, Werkstraße 104, 19061 Schwerin beauftragt.

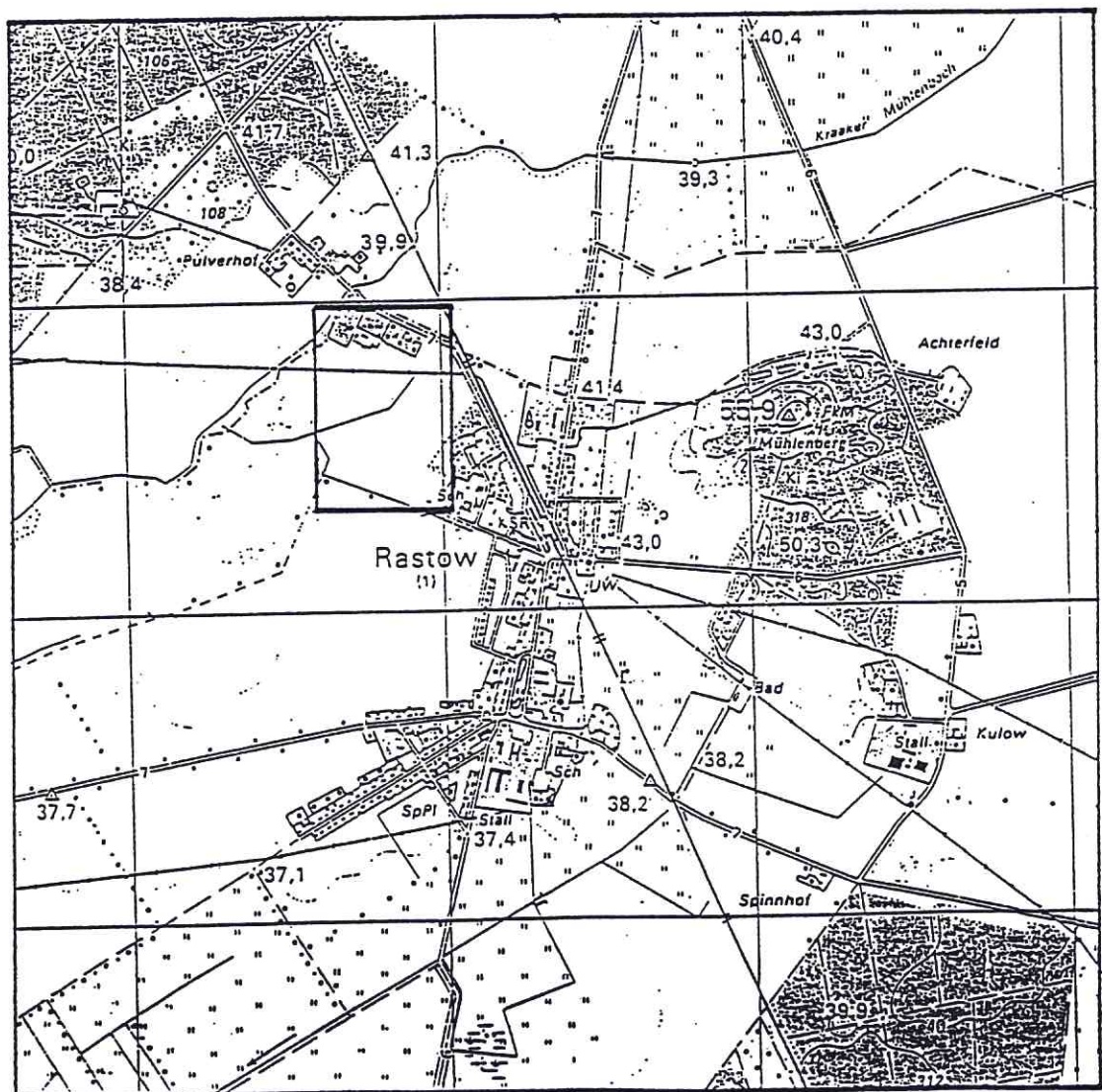
Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan der Flur 5 Flurstücke vom März 1993 sowie der Lageplan der Katastergrenzen vom Dezember 1993.

Der Bebauungsplan Nr. 1 - Allgemeines Wohngebiet - der Gemeinde Rastow wird aufgestellt auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen bisher unbebauten Bereich nördlich der Ortslage Rastow, östlich der Bahnhofstraße im Anschluß an die vorhandene Ortslage Richtung Pulverhof. Dieser Bereich soll nunmehr Ansatz einer umfangreichen Wohnbauentwicklung werden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr.1 - Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Rastow - entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 - Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Rastow - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt ca. 9,6 ha. Es sind in dieser Größenordnung die individuellen privaten Grün- bzw. Gartenflächen enthalten. Die Verkehrsfläche, bestehend aus der Erschließungsstraße, den 3 Stichstraßen, diversen Grundstücksfahrten, Zufahrten zu den Parkflächen, Gehwege für die Erschließung der Reihenhäuser sowie die kombinierten Geh- und Radwege, nimmt eine Fläche von ca. 0,84 ha ein. Die Gemeinschaftsanlagen beinhalten Parkplätze, Carport mit Abstellräumen und Müllplätze und beanspruchen eine Fläche von ca. 0,22 ha.

Als reine Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen stehen ca. 3,78 ha zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um Grabenanlagen einschließlich Knick-Anpflanzungen mit ca. 0,94 ha.

Eine Sukzessionsfläche in der Größe von ca. 0,97 ha an der Westseite des Planungsgebietes.

An der Nordost- bis Ostseite wird ein Lärmschutzwall einschließlich einer flächenhaften Gehölzaufpflanzung auf einer Fläche von ca. 0,7 ha errichtet.

2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde Rastow beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Schaffung von Wohnbauflächen im nördlichen Teil des Gemeindegebietes.

Der hier vorgesehene Siedlungsansatz soll insbesondere Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Bedarfes bereitstellen. Neben dem umfangreichen Bereich zur Schaffung von Bauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung, hier insgesamt ca. 57 Baugrundstücke, ist der Ortslage zugewandt auch ein Bereich verdichteter Bebauung vorgesehen. Hier sind gegliedert sogenannte Reihenhäuseranlagen mit ~~vier~~^{zwei} Reihenhauseinheiten mit eingeschossiger Bebauung, sowie eine Reihenhauseinheit mit zweigeschossiger Bebauung vorgesehen. In diesem verdichteten Wohnbereich sind ca. 35 Reihenhauseinheiten geplant. Aus zweckdienlichen Gründen sind in diesem Bereich darüberhinaus noch zwei weitere Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eingebunden, so daß sich die Gesamtzahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke für eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit ca. ~~59~~⁵⁷ Baugrundstücken und für eine Reihenhauseinheit mit ca. ~~35~~³⁴ Baugrundstücken, also insgesamt ca. ~~94~~⁹¹ Baugrundstücken, ergibt.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen des Plangebietes. Sie wird daher eine Vergabe zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes, wie auch eines überörtlichen Bedarfes entsprechend sicherstellen können.

Die Gemeinde Rastow beabsichtigt das Plangebiet selbst zu erschließen und auch die Vergabe der Baugrundstücke selbst vorzunehmen.

Zur Planung und Sicherung eines neuen Ortsrandes sind auf der Westseite der zur Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstücke Abgrenzungen und Einbindungen in Form umfangreicher Grünflächen entlang eines wieder zu errichtenden Grabensystems vorgesehen. Dieser Bereich soll gleichzeitig als Ausgleich des mit der Schaffung der Wohnbauflächen gegebenen Landschaftseingriffes dienen.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentwässerung, erfolgt westlich des Plangebietes (Entfernung ca. 300 m) der Bau einer Schmutzwasserkläranlage (hier als geschlossenes System). Die hiermit verbundenen Eingriffe sollen durch die umfangreichen Flächenvorhaltungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so daß keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung der Schmutzwasserkläranlage vorzunehmen sind.

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ggf. notwendige weitere Flächen als Ausgleichsflächen bereitstellen und sichern.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 - Ortsteil Rastow - ist als erster Teilabschnitt eines Gesamtkonzeptes einer Siedlungsentwicklung auf der Westseite der Ortslage Rastow anzusehen. Ein zweiter Abschnitt ist für den Bereich bis zur Schulstraße vorgesehen und soll bei entsprechendem Bedarf in Abstimmung mit den übergeordneten Fachbehörden realisiert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen des Plangebietes sind durch die Erschließungsstraße in zwei sich unterscheidende Planbereiche gegliedert. Auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße ist eine lockere Bebauung vorgesehen, auf der Ostseite der Erschließungsstraße ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen.

Für die im westlichen Teil des Plangebietes geschnittenen Grundstücke sind durchgehende, bzw. grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die im Ostteil des Plangebietes geschnittenen Grundstücke sind für jeweils eine Reihenhausezeile durchgehende, bzw. grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Dies gilt auch für die beiden Baugrundstücke südlich des nach Osten abgehenden Wohnweges. Auch hier sind die Bauflächen durchgehend durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Im Westteil des Plangebietes wird die Bebauung der Bauflächen nur mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Für den Ostteil des Plangebietes ist die Bebauung der Bauflächen, für den nördlichen Teil mit vier Reihenhausezeilen, in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Für die südlich gelegene Einzelreihenhausezeile in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze und offener Bauweise festgesetzt.

Für den Westteil des Plangebietes ist die Nutzung der Grundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Für den Ostteil des Plangebietes ist die Nutzung der Baugrundstücke entsprechend den vorgesehenen Grundstücksgrößen im Bereich der zulässig eingeschossigen Bebauung mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 für gen Osten, 0,25 für gen Westen ausgerichtete Giebelhäuser und 0,4 für Mittelhäuser sowie mit Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,2 für gen Osten, 0,25 für gen Westen ausgerichtete und 0,4 für Mittelhäuser festgesetzt.

Für den Ostteil des Plangebietes ist die Nutzung der Baugrundstücke entsprechend den vorgesehenen Grundstücksgrößen im Bereich der zulässig zweigeschossigen Bebauung mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 für gen Osten; 0,25 für gen Westen ausgerichtete Giebelhäuser bzw. 0,4 für Mittelhäuser sowie mit Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,4 für gen Osten; 0,5 für gen Westen ausgerichtete Giebelhäuser bzw. 0,8 für Mittelhäuser festgesetzt. ~~Für die zwei vorhandenen Baugrundstücke im Ostteil des Plangebietes, südlich des nach Osten abgehenden Wohnweges, mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt, ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen somit dem Westteil des Plangebietes.~~

Weiter ist durch Text festgesetzt, daß für die Grundstücke auf der Westseite der Erschließungsstraße für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig sind.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklungen sind Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes, hier aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Schwerin/Ludwigslust sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwall festgesetzt. Die Bezugshöhe dieser Lärmschutzanlage wird auf + 4,0 m über zugehöriger Schienenoberkante des westlichen Hauptgleises der Bahnstrecke festgelegt.

Zu berücksichtigende Immissionen aus bestehenden Intensivtierhaltungsbetrieben sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, daß der Planbereich nicht durch Intensivtierhaltungen beeinträchtigt wird.

Möglicher Verkehrslärm aus der Bahnhofstraße wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zur Bahnstrecke mit berücksichtigt, so daß hierfür keine besonderen Maßnahmen vorgesehen werden.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 - Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Rastow - wird durch die neu zu errichtende Erschließungsstraße im Trennsystem von der Bahnhofstraße her erschlossen. Von dieser Erschließungsstraße sind nach Westen hin drei Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich zur weiteren Gebietsaufschließung vorgesehen. Für den Ostteil des Plangebietes ist die Anlegung eines Wohnweges als Verbindungsstraße zur östlich bestehenden Ortslage vorgesehen. Das Plangebiet wird darüberhinaus an seiner Ostgrenze durch einen ehemals bestehenden Weg abgeschlossen. Diese alte Wegeparzelle soll jedoch nicht mehr für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sein, sondern lediglich noch zur Aufnahme von Fuß- und Radwegeverkehr dienen. Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

Die Regelquerschnitte dieser neuen öffentlichen Erschließungsanlagen sind wie folgt vorgesehen:
Erschließungsstraße im östlichen der Bahnhofstraße zugewandten Teil 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg, im westlichen Teil des Plangebietes 1,5 m Fußweg, 4,5 m Fahrbahn, 1,5 m , kombiniert mit der Nutzung Straßenbegleitgrün.

Die Gliederung des Bereiches des Straßenbegleitgrüns ist im Zuge der Ausbauplanung festzulegen, wobei die festgelegten Ein- und Ausfahrten der Gemeinschaftsgaragen /Gemeinschaftsstellplatzanlagen entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die nach Westen abgehenden Stichwege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Querschnitte dieser Verkehrsfläche wird wie folgt festgesetzt: 1,5 m Fußweg, 3,0 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg.

Für die vorgenannten Erschließungsstraßen und Stichstraßen sind jeweils am Ende Wendeanlagen mit mindestens 18,0 m Durchmesser vorgesehen, wobei die Wendeanlage für die Erschließungsstraße am südlichen Ende des Plangebietes nur als Übergangslösung vorgesehen ist und später im Zuge einer Plangebietserweiterung Richtung Schulstraße umgestaltet werden soll.

Der nach Osten abgehende Wohnweg von der Erschließungsstraße her, ist in einem Mindestquerschnitt von 1,5 m Fußweg und 3,0 m Fahrbahn vorgesehen. Er soll im Vorgriff auf eine wohnbauliche Erweiterung auf der Ostseite des Plangebietes als Verbindungsstraße dienen. Zunächst dient er jedoch lediglich als Erschließungsstraße für die hier geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie die hier vorgesehenen beiden Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke.

Der auf der Südost Seite des Plangebietes festgesetzte Fuß- und Radweg auf der bereits bestehenden ehemaligen Wegeparzelle soll in einer Mindestbreite von 2,5 m wassergebunden befestigt werden. Die übrigen Bereiche dieses Querschnittes sollen grüngestaltender Anpflanzungen vorbehalten sein.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke im Westteil des Plangebietes wird die verkehrliche Erschließung durch private Geh-, Fahr- und Leitrechte mit 2,25 m breiten Fahrbahnen sichergestellt.

Zur Erschließung der Reihenhausanlagen im Ostteil des Plangebietes wird die verkehrliche Erschließung durch private Geh-, Leitungsrechte mit 1,50 m Breite festgesetzt.

Der geplante Wirtschaftsweg im Osten wird über einen kombinierten Geh- und Radweg mit einem Querschnitt von 2,5 m von der südwestlichen Stichstraße an das Wohngebiet angeschlossen.

Weitere verkehrliche Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind insgesamt ca. 30 öffentliche Parkplätze zu schaffen. Hierbei ist eine angemessene Verteilung in den jeweiligen Erschließungsstraßen sicherzustellen. Da der Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche einer besonderen Ausbauplanung vorbehalten sein soll, wird hier davon ausgegangen, daß angemessene Flächen für das Parken von Fahrzeugen ausgewiesen werden können. Im Bereich der Erschließungsstraße ist gleichfalls eine hinreichende Zahl möglich.

Weiter ist entlang des Wohnweges im Bereich der Reihenhausszeilen eine Parkplatzanlage in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, daß durch die hier aufgezeigten Möglichkeiten hinreichend Parkplätze geschaffen werden können.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende, zentrale Versorgungsnetz der Aqua Service Schwerin GmbH, vom Wasserwerk in der Nachbargemeinde Ortkrug gewährleistet. Notwendige Versorgungsleitungen werden im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße, sowie der Stichstraßen, erstellt.

Die Abwasserbeseitigung soll durch eine neu zu erstellende Gebietskläranlage als geschlossenes System westlich des Plangebietes geschehen. Es wird in der 1. Ausbaustufe eine Anlage für 400 Einwohnergleichwerte errichtet.

Langfristig ist die Abwasserentsorgung jedoch überregional vorgesehen, und zwar zum Klärwerk Süd der Stadt Schwerin. Die Entsorgungseinrichtungen sind daher auf einen möglichen Anschluß an dieses künftige Abwasserbeseitigungssystem auszurichten. Die Gemeinde wird die Gebietskläranlage nur für häusliche Abwasser errichten.

Die Regenentwässerung erfolgt dezentral. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Straßenentwässerung erfolgt über Mulden längs der Erschließungs- und Stichstraßen sowie Wohnwege.

PKW-Stellplätze und andere befestigte Flächen im Wohngebiet werden durch Öko-Pflaster zur maximalen Versickerung des Niederschlagswassers befestigt.

Durch die dezentrale Versickerung des Niederschlags kann wesentlich Einfluß auf die Grundwasserneubildung genommen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt für den häuslichen Abfall durch die zentrale Entsorgung des KREISES SCHWERIN. Die Abfallentsorgung wird durch private Unternehmen durchgeführt.

Für die Reihenhausanlagen sind entsprechend Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze festgesetzt, für rückwärtig liegende Grundstücke sind Müllgefäßstandsplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, daß durch die Müllabfuhr keine unvermeidbaren Gefährdungen ausgehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers WEMAG, Westmecklenburgische Energieversorgungs AG in Schwerin, sichergestellt. Erforderliche Versorgungseinrichtungen, wie Hauptversorgungsleitungen und Transformatorenstationen, werden mit dem Versorgungsträger abgestimmt und, wo nötig, entsprechend festgesetzt.

Die Gemeinde Rastow ist an das Ortsnetz Rastow der DEUTSCHEN BUNDESPOST-TELEKOM angeschlossen. In der Ausbauplanung der Telekom wurde das Plangebiet berücksichtigt. Weiter sind beim Ausbau der Straßenzüge hinreichend breite Trassen für die Verlegung von Fernmeldekabeln vorzusehen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen:

Verschiedene Beeinträchtigungen beeinflussen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 - Ortsteil Rastow - der Gemeinde Rastow. Als wesentlichster Faktor der Beeinträchtigungen ist die Reichsbahnstrecke Schwerin/Ludwigslust auf der Nordostseite abgesetzt des Plangebietes anzusehen. Diese Bahnstrecke mit dem Bahnhof Rastow wird von der Plangebietsgrenze nur durch die hier verlaufende Bahnhofstraße Richtung Pulverhof getrennt. Ein weiterer Beeinträchtigungsfaktor ist die Bahnhofstraße. Da sie lediglich Gemeindeverbindungsfunktion hat, sind hierfür keine besonderen Maßnahmen zu treffen.

Auf Grund der nahe gelegenen Eisenbahnstrecke Schwerin - Ludwigslust sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Mit aktivem Schallschutz von vertretbarer Höhe (4,0 m über Gelände) können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/1/1 im Plangebiet tagsüber in Erdgeschoßhöhe überwiegend eingehalten werden. Für alle Gebäude sind Außenwohnbereiche möglich, in denen der Orientierungswert tags eingehalten ist. In einigen Bereichen werden für Aufenthaltsräume ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft:

Zur Pflege der Landschaft und Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Wasserflächen einschließlich Grabenanlage sowie Pflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft, wie die Knick-Anpflanzung an der Grabenanlage, die Sukzessionsfläche und flächenhafte Gehölzanpflanzung und deren Erhaltung als landschaftsgerechte Anpflanzung wie den Lärmschutzwall, der gleichzeitig dem Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dient.

Die Grabenanlage ist flächenmäßig die größte Grünfläche. Die Grabenanlage dient der Aufnahme und Ableitung der Oberflächenwässer. Der vorhandene Graben ist neu zu profilieren und teilweise neu auszuheben. An der dem Wohngebiet zugewandten Grabenseite ist ein ca. 3 m breiter und 1 m hoher Erdwall anzulegen, dieser ist als Knick zu gestalten und zweireihig mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzung des Knicks mit Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung wird als Landschaftliche Anpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt.

Art der Bepflanzung: Grundbepflanzung mit Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere mit einem Flächenanteil von 45 %.

Mit 55 % Flächenanteil zur Auflockerung: Hundsrose, Bergahorn, Weiden, Roter Hartriegel, Eberesche, Hölunder, Rotbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Weißdorn und Schneeball.

Die Fertigstellungspflege erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten. Die jeweils 2,50 m breiten Randstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und als Schutzfunktion für die Knicks alle 4 bis 5 Jahre von Baum- und Strauchbewuchs zu entkußeln.

Die Sukzessionsfläche ist an der Westseite des Planungsbereiches zwischen der Grabenanlage einzuordnen und als Grünfläche-Biotop-Fläche festgesetzt. Sie wird als Gras- und Krautflur entwickelt, deshalb ist eine Beweidung auszuschließen.

Die Fläche ist in den folgenden 5 Jahren 2 mal jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Alle 4 - 5 Jahre ist die Fläche von Baum- und Strauchbewuchs zu entkußeln. Die Sukzessionsfläche kann mit standortgerechten heimischen Gehölzgruppen aufgewertet werden, z.B. Schwarzerle, Weide, Eberesche, Roter Hartriegel.

Der Lärmschutzwall bildet die Grenze des Planungsbereiches an der Nordost- bis Ostseite. Der Lärmschutzwall ist lagenweise aufzubauen und zu sichern. Um ein späteres Abrutschen zu verhindern, hat die Sicherung durch ingenieurbologische Maßnahmen zu erfolgen, wie Weidenfaschinen. Die Höhe des Walles beträgt 3 m zuzüglich 1 m Holzpalisadenzaun auf der Wallmitte. Die Bepflanzung erfolgt als Gehölzanpflanzung in nachfolgender Art:

Bei der Begrünung des Walles ist davon auszugehen, daß Pioniergehölze wie: Pappel, Birke, Weide zum Einsatz kommen. Als Unterpflanzung werden langsamwachsende Gehölze wie Eiche und Buche verwendet.

Das Auslichten der Pioniergehölze ist zum Wachstumsvorteil der Unterpflanzung nach ca. 5 Jahren erstmals notwendig.

Die sich an den Geh-, Fahr- und Radwegen sowie den Stich- und der Erschließungsstraße befindlichen Entwässerungsmulden werden als Rasenmulden, die gleichzeitig als Baumstreifen genutzt werden, ausgebildet.

Durch den erforderlichen Lärmschutzwall wird ein Teil der angrenzenden Pappelschutzpflanzung gefällt, um den Wall aufzubauen. Für die nötige Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzung wird die Pappelschutzpflanzung in den Planungsbereich einbezogen.

Die Ausgleichsmaßnahmen haben wie folgt zu erfolgen:

- Ein Pflege- und Erziehungsschnitt an den vorhandenen Bäumen und
- eine Ergänzungspflanzung um den Bestand aufzufüllen.

Die anzulegenden Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Funktionen werden mit landschaftlichem und naturnahem Charakter angelegt.

Der landschaftliche Charakter kommt durch die Knick-Anpflanzung an der Grabenanlage, die Gestaltung der Sukzessionsfläche und die flächenhafte Gehölzanpflanzung des Lärmschutzwalles zum Tragen. Die entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung des Planbereiches sind im Grünordnungsplan geregelt. (Anlage)

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für die vorgesehenen Maßnahmen des Ausbaus der Straßen, der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sowie der landschaftspflegerischen Maßnahmen erstellt:

1. Straßenbau	1.300.000,-	DM
2. Straßenentwässerung	15.300,-	DM
3. Schmutzwasserleitung	627.500,-	DM
4. Pumpstation	91.000,-	DM
5. Wasserleitung	305.000,-	DM
6. Straßenbeleuchtung	198.000,-	DM
7. Graben- und Erdwall	76.000,-	DM
8. Lärmschutzwall	150.700,-	DM
9. Abwasserdruckleitung	60.000,-	DM
10. Kläranlage	846.300,-	DM
11. Schönungsteich	40.250,-	DM
12. Ablaufleitung zum Vorfluter	6.900,-	DM
13. Zuwegung zur Kläranlage	48.300,-	DM
14. Planungsleistungen	280.000,-	DM
15. Grunderwerb	12.000,-	DM

Gesamtsumme Erschließung	4.057.250,-	DM

Die Kosten der Position 1, 2, 6, 8 und 15 sind Erschließungskosten im Sinne des Paragraphen 129 Baugesetzbuch, davon trägt die Gemeinde Rastow 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

167.600,- DM

Die finanziellen Mittel werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung in den Haushalt des Jahres 1994 in einen Teilbetrag und für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt.

Für die Schmutzwasserleitung und die Kläranlage werden Anträge auf Fördermittel gestellt. Die Kosten der Positionen 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 können mit Fördermitteln in Höhe von ca. 567.800,- gestützt werden.

8. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleiches

8.1 Beschreibung des Eingriffs

Geplant ist auf dem Grundstück ein Wohnungsbauvorhaben in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern. Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Eingriff besteht im wesentlichen in der Flächenversiegelung der Beseitigung von Gehölzen (Lärmschutzwall) und dem Eingriff in das Landschaftsbild.

8.1.1 Flächenversiegelung

Eine vollständige Flächenversiegelung besteht durch die Überbauung. Auch die Betonverbundpflasterflächen stellen eine nahezu vollständige Versiegelung dar (Wege- und Zufahrten).

Die Stellplätze in Rasenpflaster mit breiter Fuge ermöglichen eine Versickerung des Regenwassers.

Gebäude:	11.749 m ²
Verbundsteinpflaster: (Wege- und Zufahrten)	9.854 m ²
Rasenpflaster:	864 m ²
Wassergebundene Decken:	6.597 m ²

8.1.2 Beseitigung von Gehölzen

Für den Lärmschutzwall müssen 2400 m² Pappelschutzpflanzung beseitigt werden. Das sind 117 Stück Pappeln mit einem Baumwert (lt. Koch) von 37.020,20 DM.

8.1.3 Eingriff in das Landschaftsbild

Es besteht ein Eingriff in das Landschaftsbild, der aber durch die angrenzende Pappelschutzpflanzung und die vorgesehene naturnahe Vegetationsfläche gemindert wird.

8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eingriff Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von 117 Stück Pappeln wird z.T. durch die naturnahe Vegetationsfläche auf dem Grundstück ausgeglichen, Bepflanzung des Lärmschutzwalls sowie Anlegen von Knicks mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des gewachsenen Bodens wird nach baubedingter Verdichtung wieder hergestellt. Es werden die Voraussetzungen für einen ausgeprägten Vegetationsstand geschaffen.

Die die Baustelle umgebenden Bäume werden durch einen 1,50 m hohen Maschendrahtzaun vor Anfahren durch Baumaschinen vor Ablagerung von Baumaterialien im Kronenbereich geschützt.

Weiter notwendige Schutzmaßnahmen erfolgen nach der RAS-LG 4, Ausgabe '86 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen DIN 18290) in dem Umfang, das ein ausreichender Schutz der umgebenden Gehölze gewährleistet ist.

Eingriff Flächenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen geplant:

Die Stellplätze werden ohne Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung befestigt. In diesen Bereichen werden die Bodenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt (Rasenpflaster).

Die Entwässerung der Wegezufahrten und Straßen erfolgt durch Entwässerungsmulden mit Bepflanzung (Bäume in Form von sandgeschlämmter Entwässerungsmulde).

Der verbleibende Eingriff der Flächenversiegelung wird durch die Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

Eingriff in das Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann z.T. durch die geplanten naturnahen Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden, insbesondere durch das Anlegen der Knicks und der Bepflanzung des Lärmschutzwalls.

In Verbindung mit der Ersatzmaßnahme wird der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen.

Ersatzmaßnahme

Der vollständige Ausgleich des Eingriffs ist nicht allein auf dem Grundstück zu leisten.

Daher sollte die angrenzende Pappelschutzpflanzung in das Planungsgebiet mit einbezogen werden und eine Pflegemaßnahme sowie eine teilweise Bestandsauffüllung erfolgen. Die Kosten für die in Frage kommende Maßnahme hat der Bauherr zu tragen.

Kosten der Ersatzmaßnahme: 13.575,00 DM

8.3 Berechnung zur Flächennutzung

I. BEWERTUNG DES BESTANDES

Faktor Boden

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert/m²</u>	<u>Größe/m²</u>	<u>Bodenfunktionswert</u>
Aufforstung	8	2.400,00	19.200,00
Ackerfläche	4	87.749,00	<u>350.996,00</u>
			370.196,00

II. BEWERTUNG DES BESTANDES

Faktor Tier- und Pflanzenwelt

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert/m²</u>	<u>Größe/m²</u>	<u>Bodenfunktionswert</u>
Aufforstung	8	2.400,00	19.200,00
Ackerfläche	3	87.749,00	<u>263.247,00</u>
			282.447,00

III. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Faktor Boden

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert/m²</u>	<u>Größe/m²</u>	<u>Bodenfunktionswert</u>
Dachfläche	0	11.749,00	0,00
Verbundstein- flächen	1	9.854,00	9.854,00
Wassergebundene Flächen	2	6.597,00	13.194,00
Rasenpflaster	2	864,00	1.728,00
Naturnahe Vegetation	6	33.668,00	202.008,00
Gartenflächen	4	27.417,00	<u>109.668,00</u>
			336.452,00

IV. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Faktor Tier- und Pflanzenwelt

IV. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert/m²</u>	<u>Größe/m²</u>	<u>Bodenfunktionswert</u>
Dachfläche	0	11.749,00	0,00
Verbundstein- flächen	1	9.854,00	9.854,00
Wassergebundene Flächen	1	6.597,00	6.597,00
Rasenpflaster	2	864,00	1.728,00
Naturnahme Vegetation	5	33.668,00	168.340,00
Gartenflächen	3	27.417,00	<u>82.251,00</u>
			268.770,00

V. BILANZIERUNG

	<u>Wert der Eingriffs- fläche</u>	<u>Wert der E-A-Maß- nahme</u>	<u>Differenz</u>
Boden	370.196,00	336.452,00	33.744,00
Tier- und 00 Pflanzen	282.447,00	268.770,00	13.677,00
			<u>47.421,00</u>

Auszugleichen ist der jeweils höhere Wert.

VI. KOSTENRECHNUNG

Bei der Aufwertung der angrenzenden Pappelschutzpflanzung werden pro m² 4 Wertungspunkte für Boden sowie Tiere und Pflanzen berechnet.

Berechnung:

$$\frac{33.744,00}{4} = 8.436,00 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichfläche}$$

Gesamtfläche der Pflanzung: 9.050,00 m²

Flächenerwerb:

$$9.050,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ DM/ pro m}^2 = 9.050,00 \text{ DM}$$

Pflegekosten:

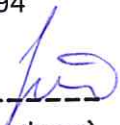
$$50 \% \text{ von } 9.050,00 \text{ DM} = \frac{4.525,00 \text{ DM}}{13.575,00 \text{ DM}}$$

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 1, Gebiet: Südlich/südwestlich
Bahnhofstraße, am Ortsausgang Richtung
Pulverhof sowie teilweise nördlich
Schulstraße, der Gemeinde Rastow wurde von
der Gemeindevertretung Rastow in ihrer
Sitzung am 03.05.1994 gebilligt.



Rastow, den 06.09.1994



(Bürgermeister)
