

Gemeinde Wöbbelin

Bebauungsplan Nr. 2

"Theodor-Körner-Straße"

B e g r ü n d u n g

**Gemeinde Wöbbelin
Bebauungsplan Nr. 2
"Theodor - Körner - Straße"**

Auftraggeberin:

Gemeinde Wöbbelin
über
Amt Ludwigslust - Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

Auftragnehmer:

d+p Dänekamp u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust
Tel. 0 38 74 / 42 73 - 0

Dipl.-Ing. Paul v. Drathen
Dipl.-Ing. Holger Hildebrand
Dipl.-Ing. Hans Krohn
Fax 0 38 74 / 2 08 44

Bearbeiter:

Sabine Blöcker
Dipl. Ing. Bärbel Blunk
Dipl. Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

TOB-BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	2. AUSLEGUNG	GENEHMIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	5
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	5
3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	6
3.1 Bindungen und städtebauliches Grundkonzept	6
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	8
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5 Bauweise	9
3.6 Hauptfirstrichtung	9
3.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	10
3.8 Äußere Gestaltung	10
4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
4.1 Verkehrskonzept	11
4.2 Verkehrsaufkommen	13
5. VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 Schmutz- und Regenwasser	13
5.2 Strom-, Wasser- und Gasversorgung	14
5.3 Müllabfuhr	14
6. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN UND EINGRIFFSREGELUNG	15
6.1 Grünflächen	15
6.2 Erhalt von Anpflanzungen	15
6.3 Neuanpflanzungen	16
6.4 Flächen für Entwicklungsmaßnahmen	17
6.5 Eingriffsregelung	17

7. ALTLASTEN	18
8. IMMISSIONSSCHUTZ	19
8.1 Bundesstraße	19
8.1 Stallanlagen	19
9. DENKMALSCHUTZ	20
10. FLÄCHENBILANZ	20
11. KOSTEN	21
12. LISTE DER GEEIGNETEN PFLANZEN	21

Anlage: Grünordnungspian

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 7,8 ha große Plangebiet liegt im Dorfbereich des Ortsteil Wöbbelin. Es handelt sich dabei um die Fläche:

- westlich der Bundesstraße B 106 (auf Höhe der gegenüberliegenden Theodor - Körner - Gedenkstätte),
- im Norden und Süden durch straßenbegleitende, vorwiegend eingeschossige Wohnbebauung,
- und im Westen durch die freie Landschaft begrenzt.

Wöbbelin stellt sich heute als ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Straßendorf dar. Das Plangebiet liegt am Westrand des im Zusammenhang bebauten Ortskernes und grenzt somit an die freie Landschaft. Ursprünglich war dieser westlich der Theodor - Körner - Gedenkstätte gelegene Bereich die Keimzelle des ehemaligen Rundlingdorfes.

Zu einem Teil ist das Plangebiet derzeit durch Wohnbebauung genutzt. Die Wohnbebauung wird durch auch heute noch so genutzte landwirtschaftliche Gebäude ergänzt. Die zur freien Landschaft hin gelegenen Flächen dienen als Wiesen- und Weideland. Die zersplitterte Grünfläche mit einem markanten Großbaumbestand, in der Mitte des Plangebietes gelegen, ist unstrukturiert und wird entsprechend des jeweiligen Bedarfs ungeordnet fuß- und verkehrsmäßig gekreuzt. Im Zentrum des Plangebietes liegt am bzw. in der vorhandenen Grünfläche das bestehende Feuerwehrgerätehaus. Das Gemeindehaus liegt direkt an der Bundesstraße. Eigentümer der Plangebietsfläche sind z.T. die Gemeinde sowie private Grundstückseigentümer.

Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöbbelin (Stand 1996), in dem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Verwaltung sowie Feuerwehr und landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden sollen. Durch die dem Bebauungsplan mögliche exakte Einteilung der unterschiedlichen Flächen wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung einer vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Wohnbebauung schaffen mit dem vordergründigen Ziel der Herausarbeitung bzw. Wiederherstellung der Rundlingsstruktur mit seinem dorftypischen Charakter. Da der Geltungsbereich nicht Bestandteil einer

bereits erarbeiteten Abrundungssatzung der Gemeinde Wöbbelin ist wurde ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 fasste die Gemeindevertretung am 03. Juni 1996.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeindevertretung am 16. September 1996 für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre ist seit 06. November 1996 in Kraft.

Das Ziel der Bauflächenbereitstellung besteht zum einen in der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen. Es sollen ca. 6 - 8 neue Wohnhäuser entstehen können. Zum anderen soll die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der historischen Rundlingsstruktur durch Neustrukturierung der Erschließungswege erreicht werden. Die Gemeinde beabsichtigt ferner, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gemeinschaftshauses für Senioren zu schaffen. Diese geplante geriatrische Einrichtung fügt sich mit ihrer Nutzung optimal in diesen einerseits zentral, andererseits aber auch abseits von Hauptverkehrsstraßen gelegenen, ruhigen Teil des Dorfkerns ein. Träger der Einrichtung wird die Arbeiterwohlfahrt sein. Als Standort der hofartig konzipierten Anlage wird das Quartier 7 sein.

Die vorhandene Bausubstanz stellt momentan durch die unterschiedliche Nutzung (Bauernhof, Einfamilienhaus) und die unterschiedliche Entstehungszeit mit den entsprechenden Baumerkmale kein einheitliches Erscheinungsbild dar. Durch entsprechende Festsetzungen soll die künftige Neubebauung zusammen mit dem Bestand wieder ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Durch die geplante Ergänzung an Bausubstanz, und die geplante Neuanpflanzung von Grünstruktur sollen die zur Zeit fehlenden Raumkanten geschaffen werden um die Rundlingsstruktur wieder erlebbar zu machen. Dabei wird berücksichtigt, dass die notwendigen Ausblicke und Verbindungen zur offenen Landschaft hin auch zukünftig bewahrt bleiben. Die Erschließungswege zu der bestehenden und der geplanten Bebauung sollen zurückgebaut bzw. entsprechend erweitert werden um alte Strukturen wieder erkennbar zu machen bzw. vor allem das bestehende Großgrün wieder zusammenzufassen.

3. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Bindungen und städtebauliches Grundkonzept

Folgende Planungsprämissen sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Wiederherstellung der historischen Rundlingsstruktur. Bereits in der Dorferneuerungsplanung lag der Schwerpunkt der öffentlichen Maßnahmen mit drei beantragten und einer bereits realisierten Maßnahme auf diesem Punkt.
- Vereinfachung des Erschließungskonzeptes mit fußläufiger Verbindung zur Rosenstraße
- Sicherung und Vorsorge für einen künftigen Bedarf der Gemeinde; d. h. Vorhalten von Bauflächen für Zwecke des „Gemeinbedarfs“;

- Schaffung von Bauflächen,
- Erhaltung und Sicherung des Weiterbestandes der Grünstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume);
- Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt möglichst im Plangebiet selbst.

Das Gebiet wird über Einfahrten von der Ludwigsluster Straße, der Bundesstraße B 106 aus erschlossen. An diese Erschließungsstraße schließt in östlicher Richtung in das Gebiet eine ringartige Wohnstraße an. Bauflächen, die nicht direkt an diesem Ring liegen werden über Wohnwege erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 650 und 4000 qm.

Die im Norden gelegene gemeindeeigene Bauparzelle ist als "Gemeinbedarfsfläche" (soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen) vorgesehen.

Zur besseren Beschreibung der einzelnen Teilbereiche sind diese in fortlaufend nummerierte Quartiere eingeteilt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Eigenheim - Baugrundstücke (Quartiere 1 - 10) werden als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Daneben sind andere Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Eine solche Nutzung ist das vorhandene Gemeindehaus an der Bundesstraße, das aufgrund seiner zusätzlichen Wohnnutzung in das Allgemeine Wohngebiet integriert wird und nicht als separate Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gewerbebetriebe und Tankstellen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Durch derartige Nutzungen würde die Rundlingsstruktur massiv gestört werden.

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten entspricht somit der erwähnten Zielsetzung, den Wohnbedarf in Wöbbelin zu decken. Die Wohnruhe im Dorf wird erhalten, und das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist durch die Schaffung von lediglich ca. 6 Einzelhäusern vernachlässigbar gering.

Die Quartiere 11 und 12 sind Gemeinbedarfsflächen. Quartier 11, im Norden gelegen, weist auf der gemeindeeigenen Fläche die spezielle Nutzung für Sport und Kultur aus. Ebenfalls zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die sozialen Zwecken dienen. Die Gemeinde beabsichtigt an dieser Stelle ein Gemeinschaftshaus für Senioren zu errichten. Quartier 12 ist der Standort für das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde. Die Fläche wird entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der speziellen Nutzung für die Feuerwehr ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich auch aus den Darstellungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöbbelin.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ zwischen 0,10 und 0,25 festgesetzt. Für das Quartier 9 beträgt die GRZ 0,10, das Quartier 10 hat eine GRZ von 0,15, die Quartiere 4 und 5/1 haben eine GRZ von 0,2 und für die Quartiere 1 - 3, 5/2 und 6 - 8 ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. So kann dem Planziel nach einer aufgelockerten, dorftypischen Bebauung entsprochen werden. Es besteht hinsichtlich der GRZ weiterhin die Möglichkeit nach §19 BauNVO, beispielsweise für Garagen und Stellplätze, die GRZ um maximal 50% zu überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im notwendigen Umfang errichtet werden können.

Die Gemeinbedarfsflächen werden mit GRZ 0,35 festgesetzt.

Für die Bebauung an der Bundesstraße (Quartiere 1, 2 und 3) werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss möglich sein soll. Dabei darf der Dremmel (Abstand zwischen der Oberkante (OK) der Rohbaudecke des 1. Vollgeschosses und der Schnittlinie zwischen der Außenkante der Außenwand mit der OK der Dachfläche) maximal 1,00 m hoch ausgeführt werden.

Für die Gebäude in den Quartieren 4, 5/2, 7 und 11 wird ebenfalls ein zweites Dachgeschoss nur als Dachgeschoss zugelassen, wobei der Dremmel hier 0,75 m nicht überschreiten darf.

Durch die Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung auch für das Quartier Nr. 7 werden hier eine der Voraussetzungen für die Errichtung einer Altenwohnanlage mit etwa 20 WE und den erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen wie Speise- und Aufenthaltsräumen geschaffen.

Ansonsten soll die Bebauung nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Dadurch wird mit der zulässigen Geschossigkeit insgesamt der ortstypischen Bebauung entsprochen.

Um einerseits eine unangemessene bauliche Verdichtung im Plangebiet auszuschließen, andererseits aber die evt. Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nicht zu erschweren, wird unter Berücksichtigung des Bestandes für die allgemeinen Wohngebiete festgelegt, dass max. sechs Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden können.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind so geschnitten, dass alle Baugrundstücke entsprechend den Planungszielen gut bebaubar sind. Zum öffentlichen Straßenraum wird in den Allgemeinen Wohngebieten ein Mindestabstand

von 3 m vorgesehen. Beim Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen waren insbesondere folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung von den zu erhaltenden Gehölzen zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege;
- Ermöglichen von gestalterisch wirksamen straßenbegleitenden Grünstrukturen (Straßenfrontbegrünung);
- Schaffung der fehlenden Raumkanten zur Wiederherstellung des Rundlingscharakters.

Allgemein genießen die bereits bestehenden Gebäude (auch Nebenanlagen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude) Bestandsschutz. Eine vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckte bauliche Veränderung, ggf. ein Ersatzbau an gleicher oder anderer Stelle wäre nach dem Bebauungsplan grundsätzlich möglich. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass die vorhandenen Nebengebäude langfristig erhalten bleiben können. Auf eine Kennzeichnung als „künftig fortfallend“ wird deshalb fast durchweg verzichtet. Lediglich zwei Nebengebäude, die nur noch fragmenthaft zu erkennen sind, werden als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Die Gemeinde ist sich im Übrigen im Klaren darüber, dass aufgrund des Bestandsschutzes durch die Festlegung im Bebauungsplan der Abbruch von Gebäuden nicht erzwungen werden kann – und auch nicht soll; diese Festlegung wird deshalb frühestens bei einer Neubebauung zum Tragen kommen, wo dann erst die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten wären.

3.5 Bauweise

Als Bauweise wird durchweg die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der in der offenen Bauweise entstehenden Baukörper wird faktisch durch die festgesetzten Baufenster begrenzt. Die Gebäudelänge darf jedoch 50 m nicht überschreiten. So wird eine gewisse Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht.

Für das Quartier Nr. 7 wird im Hinblick auf eine hier geplante Soziale Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt ausnahmsweise ein Gebäudelänge von maximal 60 m zugelassen.

3.6 Hauptfistrichtung

Im Bereich des nördlichen Teils des Rundlings wird die Hauptfistrichtung so festgesetzt, dass die Gebäude giebelständig errichtet werden müssen. Ferner wird im südlichen Teil des Rundlings für drei bestehende (denkmalgeschützte) Gebäude die Hauptfistrichtung festgesetzt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Wiederherstellung der (ursprünglichen) Bebauungsstruktur um die zentrale Grünfläche herum geleistet, die durch die Traufständigkeit der Hauptgebäude gekennzeichnet war.

Im Quartier 7 soll - wie bereits erwähnt - eine Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt entstehen. Die U-förmig geplante Gebäudestruktur erfordert sowohl eine Giebel- als

auch Traufständigkeit des bzw. der Hauptgebäude, weshalb für dieses Quartier beide Hauptfirstrichtungen zugelassen werden.

Durch die Beschränkung der Festsetzung auf die Hauptfirstrichtung wird ermöglicht, dass Nebendächer z. B. von untergeordneten Anbauten eine andere Firstrichtung als das Hauptgebäude erhalten können.

3.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Im Plangebiet soll die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unmittelbar auf den Grundstücken selbst realisiert werden. Auf die Festsetzung von diesbezüglichen Flächen wird allerdings verzichtet, da diese Einrichtungen auch ohne derartige Planfestsetzungen errichtet werden können.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Ausgeschlossen werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen allerdings auf den auf den Baugrundstücken gelegenen Flächen für Anpflanzungen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden auch nicht unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen; hier ist mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. So wird die Möglichkeit gegeben, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zur Straße hin einzugrünen.

Im öffentlichen Straßenraum sind elf öffentliche Parkplätze vorgesehen, die im Begleitgrünstreifen parallel und auch senkrecht angeordnet werden. Diese können aufgrund ihrer Lage auch von den Besuchern der Theodor-Körner-Gedächtnisstätte genutzt werden.

3.8 Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beschränkt sich bezüglich der äußeren Gestaltung auf die Punkte, deren Regelung durch Festsetzung notwendig, aber auch ausreichend sind, um eine der örtlichen Situationen und der Lage des Plangebietes, dem Ortskern, angemessene und in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Gleichzeitig sind zum Teil Variationen zulässig, die eine Anpassung der Bebauung an die Vorstellungen der individuellen Bauherren bzw. Erwerber zulassen.

Im Gebiet sind **Satteldächer einschließlich Krüppelwalme** mit symmetrischer Dachneigung für Hauptgebäude zugelassen. Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 10-15 % der Gebäudegrundfläche sind auch andere Dachformen (auch Flachdächer) zulässig.

Durch die Beschränkung der **zulässigen Sockelhöhe** auf max. 0,50 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante vor dem Baugrundstück; Bezugshöhe für die Gebäude an der Bundesstraße ist die Oberkante (OK) des Seitenstreifens) wird verhindert, dass einzelne Gebäude durch weit aus dem Boden gehobene Kellergeschosse und die damit in Zusammenhang stehenden künstlichen Geländeanhöhungen das angestrebte Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen.

Dachbegrünungen sind bei Garagen und Carports einschließlich Abstellräumen zugelassen, da sie günstige Auswirkungen auf das Kleinklima und die kleinen Wasserkreisläufe besitzen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen entweder maximal 1,50 m hohe lebende **Hecken** oder maximal 1,00 m hohe **Natursteinmauern** oder **Holzzäune** mit senkrechter Belattung zulässig (die Bezugshöhen sind zu messen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück; Bezugshöhe für die Gebäude an der Bundesstraße ist die Oberkante (OK) des Seitenstreifens). Als Einfriedigungen sollen vorrangig Hecken, möglichst als freiwachsende Blüten- und fruchttragende Hecken, gepflanzt werden. Wenn heimische Pflanzen den "exotischen" Pflanzen vorgezogen werden, können neben der günstigen optischen Wirkungen auch noch (Ersatz)- Lebensräume geschaffen werden.

Die **Außenhaut** der Gebäude und Garagen soll nur in rotem / rotbraunem Verblendmauerwerk oder in Sichtfachwerkkonstruktion ausgeführt werden. Die Mauerfenster von Fachwerkgebäuden sind ebenfalls aus roten bis rotbraunen Verblendmauerwerk herzustellen. Giebeldreiecke, können mit Holz verkleidet werden. Carports sollen auch als Holzkonstruktion zulässig sein.

Die **Dächer** der Gebäude sind ausschließlich mit Reet oder roten bis rotbraunen Pfannen zu decken. Bei den Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche sind auch andere Dachmaterialien (z. B. Glasdächer bei Wintergärten oder extensive Dachbegrünungen) möglich.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sollen so angelegt werden, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens weitgehend gewährleistet bleibt. Der Boden kann so vor unnötiger Versiegelung geschützt werden. PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind daher aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf maximal 0,5 betragen.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Verkehrskonzept

Im Punkt 3.1 der Begründung wurde bereits auf wesentliche Bindungen und Planungsprämissen hingewiesen.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Erschließungskonzept zugrunde:

- **Zufahrten**

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Bundesstraße B 106 her.

Da das Bebauungsplangebiet zwar einerseits der ehemalige Dorfkern war, andererseits auch als Dorfrand an die freie Landschaft anschließt sind außerdem lediglich noch Feldzufahrten vorhanden. Diese stehen jedoch ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung.

• Straßen

Die Haupteerschließungsstraße, die Theodor-Körner-Straße, wird künftig als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Sie schließt sich mit zwei Einmündungen u-förmig an die Bundesstraße an. Der mindestens 5,0 m breite Fahrstreifen gliedert mit Straßenbegleitgrün und öffentlichen Stellplätzen den Straßenraum. Ein separater Fußweg ist nur straßenbegleitend von der nördlichen Einfahrt der Theodor-Körner-Straße in das Plangebiet vorgesehen. Dieser Fußweg läuft nach Norden hin aus dem Bebauungsplangebiet hinaus weiter und schließt an der Rosenstraße an. Diese noch an den Zuschnitten der Flurstücke zu erkennende historische Wegeverbindung soll mit begleitendem Grün wiederhergestellt werden. Dies sieht auch der übergreifende Dorferneuerungsplan so vor und gewährleistet somit die Fortführung der Planung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Von der Theodor-Körner-Straße abzweigende geplante Erschließungswege sind vorzugsweise mit wassergebundenen Decken zu versehen. Auch diese Wege folgen dem Prinzip der Mischnutzung. Das bedeutet, dass sowohl Kinderspiel, Gehen und Fahren auf einer Fläche möglich sein wird. Das setzt voraus, dass das gesamte Gebiet, auch die Theodor-Körner-Straße, als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Straßenbegleitgrün für die Wege wird nicht zusätzlich festgesetzt, da der Bestand an Großgrün auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ausreichend ist.

Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30-Zonen werden von den Straßenverkehrsbehörden ohne entsprechende bauliche Gestaltung nicht genehmigt. Geplante Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen werden deshalb frühzeitig mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Ein Beschilderungsplan wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme eingereicht.

Mindestsichtdreiecke im Bereich der Bundesstraße sind nicht notwendig, Diese entfallen bei einem Tempolimit von 30 km/h im Zusammenhang mit einer Einmündung von Hauptsammelstraße in eine Sammelstraße bzw. Anliegerstraße. Außerdem würden die Sichtdreiecke nicht in die Bauflächen fallen, da die Bundesstraße im Bereich beider Einmündungen durch einen breiten Sommerweg begleitet wird.

Der geschwungene Verlauf der Erschließungsstraßen und Wege sichert im verkehrsberuhigten Bereich ein niedriges Geschwindigkeitsniveau. Dies hat auch zur Folge, dass die beiden angrenzenden Baugrundstücke ihre Zufahrten von den privaten Wohnwegen erhalten müssen.

Der Verlauf der Erschließungsstraße und Wege ist für dreiachsige Müllfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet.

Teilweise ist entlang der Erschließungsstraßen und -wege Straßenbegleitgrün festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird gewährleistet, dass durch das Straßenbegleitgrün hindurch auch Grundstückszufahrten angelegt werden können. Aus gestalterischen Gründen wird deren Breite jedoch auf max. 5 m begrenzt.

Die öffentliche Erschließung wird ergänzt durch private Wohnwege, die im Bebauungsplan als Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger bzw. mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind. Durch diese Erschließungsform wird der öffentliche Erschließungsaufwand wesentlich

reduziert. Außerdem werden durch diese Art der Erschließung möglichst wenig Flächen versiegelt. Damit kann eine bessere Durchgrünung des Geltungsbereiches erreicht werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass diese Grundstücke durch die Müllabfuhr auch nicht direkt angefahren werden können. Deren Bewohner müssen deshalb die Müllbehälter an der nächsten, für die Müllabfuhr befahrbaren Verkehrsfläche bereitstellen. Hierfür stehen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend Aufstellmöglichkeiten zur Verfügung.

4.2 Verkehrsaufkommen

Im Folgenden wird versucht, das Verkehrsaufkommen und seine Auswirkungen in die angrenzenden Bereiche abzuschätzen. Grundlage hierfür ist der Anhang 2 der "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95".

In der morgendlichen Spitzenstunde werden ca. 10 PKW das Plangebiet über die Zufahrt verlassen. Es wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Theodor Körner Straße bzw. der anschließenden Bundesstraße aufgenommen werden kann.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Bebauung wird derzeit durch hauseigene Kleinkläranlagen beseitigt.

Ein Anschluss der Ortslage Wöbbelin an eine überörtliche zentrale Schmutzwasserentsorgung könnte in kürzester Zeit nicht realisiert werden. Zur Zeit werden zwei mögliche Varianten einer zentralen Schmutzwasserbehandlung geprüft:

- Variante 1 sieht die Behandlung des Abwassers in der Kläranlage Neustadt-Glewe vor;
- Variante 2, die von der Gemeinde favorisiert wird, geht von einer gemeinsamen Kläranlage für die Gemeinde Wöbbelin mit dem Ortsteil Dreenkrögen und der Gemeinde Lüblow aus.

Im Flächennutzungsplan wurde bereits ein möglicher Kläranlagenstandort für die Variante 2 dargestellt.

Die Gemeinde hält es bis zur Realisierung einer zentralen Lösung jedoch nicht für vertretbar, jegliche (ohnehin schon begrenzte) bauliche Entwicklung im Plangebiet auf unabsehbare Zeit zurückzustellen, da es Lösungen gibt – die hier als Übergangslösungen festgesetzt werden –, die technisch und wirtschaftlich darstellbar sind und die ggf. eine zentrale Lösung auch langfristig ersetzen können.

Alle erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden zu gegebener Zeit beantragt werden.

Den Vorschlag, Grundstückskläranlagen als Dauerlösung vorzusehen, konnte die untere Wasserbehörde nicht bestätigen. Auch der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL) hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass diese Lösung nicht seinen Vorstellungen entspreche. Auch ist eine Befreiung des ZKWAL von der Abwasserbeseitigungspflicht (Verpflichtung, das auf den Grundstücken der Gemeinde anfallende Abwasser zu beseitigen und zu diesem Zwecke öffentliche Abwasseranlagen zu errichten) bisher nicht erfolgt.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde kommen für den Ort Wöbbelin Kleinkläranlagen nach der derzeitigen Sachlage nur als befristete Übergangslösungen in Betracht; als langfristige Lösung sind der Betrieb von Grundstückskleinkläranlagen und die Abwassereinleitung in das Grundwasser bereits aus Gründen des Grundwasserschutzes (geschlossenes Siedlungsgebiet mit mehr als 880 Einwohnern) aus Sicht der Wasserbehörde abzulehnen. Hierauf wurde in der Stellungnahme vom 22.11.1999 hingewiesen.

Wasserrechtliche Erlaubnisse zum Betrieb von Kleinkläranlagen sind von der unteren Wasserbehörde dementsprechend nur mit relativ knapper Befristung in Aussicht gestellt worden. Voraussetzung dafür ist aber auch, dass die konkreten Standortbedingungen (Bodenart, maximal zu erwartender Grundwasserstand, ausreichende Grundstücksgröße) solche Anlagen zulassen. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist im Antragsverfahren nachzuweisen.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet lassen die Versickerung des Regenwassers voraussichtlich zu. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit gilt aber auch hier, dass auch hier die oben genannten Standortbedingungen im Antragsverfahren nachgewiesen werden müssen.

5.2 Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie (Versorgungsträger WEMAG), Erdgas und Trinkwasser wird durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze und -einrichtungen erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel sowie 0,4 kV Freileitungen der Westmecklenburgische Energieversorgung AG (WEMAG). Die Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 1998 und der DIN 0211 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 sind zu beachten. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

5.3 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Landkreises über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Standplätze sollten nach Möglichkeit von der öffentlichen Straße / Verkehrsfläche nicht direkt einsehbar sein.

Die öffentliche Straße im Plangebiet ist für Müllfahrzeuge befahrbar. Anlieger der privaten Wohnwege müssen am Abfuhrtag ihre Müllbehälter an der Erschließungsstraße bereitstellen.

Für Wertstoffcontainer werden im Gebiet keine Flächen vorgehalten. Hierfür sind die vorhandenen Sammelstellen im Ort zu benutzen.

6. Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelung

6.1 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden fünf Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich dabei um

- die im südlichen Teil des Rundlings liegende Fläche mit dem größten Teil des ortsbildprägenden Großbaumbestandes und einem Kinderspielplatz,
- die Fläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche für sozial, kulturelle und sportliche Zwecke (Rodelberg)
- zwei weitere, im nördlichen Teil des Rundlings liegende Grünflächen mit altem Baumbestand (z. Zt. privat genutzt) und
- eine momentan als privater Ziergarten genutzte Grünfläche ohne Baumbestand.

Alle Flächen sind gemeindeeigene Flächen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen bei Flächen, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind, der Absicherung bestehender Strukturen.

Außerdem zeigen die Erfahrungen, dass „privatisierte“ Grünflächen stetig ihren ökologischen Status verlieren, von den Nachbarn / Nutzern als Gartenland vereinnahmt werden und somit für die Allgemeinheit nicht mehr als öffentliche Grünflächen erlebbar und nutzbar sind. Eine ordnungsgemäße Pflege durch die Gemeinde entspricht den Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege besser.

6.2 Erhalt von Anpflanzungen

Insbesondere innerhalb des Rundlings befinden sich die bestehenden Gehölze unterschiedlicher Altersstruktur und Gehölzartenverteilung (vorwiegend Linden und Eichen).

Nahezu alle Gehölzstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Das für das Dorf und die Landschaft wichtige Großgrün soll somit auf Dauer gesichert werden. Bestehende Lücken

sollen mit bereits in der Pflanzung vorkommenden Arten ergänzt werden um so fehlende Raumkanten wieder zu schaffen.

Bestehende Einzelbäume und Baumgruppen, die fingerartig in die freie Landschaft ragen, sind ebenfalls als zu erhalten festgesetzt, um die so bestehende, natürliche Verknüpfung zwischen Bebauung und freier Landschaft zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

6.3 Neuanpflanzungen

Neue Einzelbäume sollen einerseits im Straßenraum, andererseits aber auch auf den Baugrundstücken angepflanzt werden. Dadurch wird der Forderung nach einer menschenwürdigen Umwelt, gesunden Wohnverhältnissen und dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Zudem wird somit der dörfliche Charakter dieses Orts- teils bzw. dieses historisch geprägten Ortskerns unterstrichen.

Der Fußweg, der in nördlicher Richtung aus dem Plangebiet hinausgeht und später auf die Rosenstraße trifft soll hier durch naturnahe Pflanzungen aufgewertet werden. Östlich (Fläche 1a) und westlich (Fläche 1b) entlang dieses Fußweges sind unterschiedlich breite Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzung soll sowohl durch Hochstämme als auch Büsche und Sträucher strukturiert werden. Ebenfalls soll sich dort Gras- und Hochstaudenflur bilden können.

Entlang von Flurstücksgrenzen sind zwei weitere Flächen (Flächen 2 und 3) für Anpflanzungen festgesetzt. Auch diese Flächen sind durch Büsche und Sträucher anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die oben genannten vier Anpflanzungsflächen soll unter anderem auch Lebens- und Nahrungsraum für Wirbellose geschaffen werden.

Auf die in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft geplanten Anpflanzungen wird noch eingegangen.

Außenwände, die im Erdgeschoss über mehr als 5 m Länge keine Fenster und Türen aufweisen sowie Garagen und Carports sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Auf diese Weise können mit geringem Aufwand ökologisch, klimatisch und gestalterisch positive Auswirkungen erzielt werden.

Je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die textlichen Festsetzungen über Anpflanzungen im Plangebiet im Rahmen der Grünordnung enthalten Pflanzenlisten. Aus den jeweils vorgeschlagenen Arten sollten im Rahmen der jeweiligen Pflanzverpflichtung möglichst die zu pflanzenden Arten ausgewählt werden. Die Verwendung der dort genannten Pflanzen soll dazu führen, dass der mit den festgesetzten Anpflanzungen angestrebte Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch tatsächlich erreicht wird. Nur durch Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze können z. B. Ersatzlebensräume und Nahrungshabitate für Kleintiere entstehen.

Auch im Rahmen der Gartengestaltung ist es deshalb im Grundsatz wünschenswert, auf die Vorschläge in den Pflanzenlisten zurückzugreifen.

6.4 Flächen für Entwicklungsmaßnahmen

Wie bereits erwähnt, wird im Westen (Übergang zur freien Landschaft) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft festgesetzt. Ziel ist hier, die vorhandenen Bäume zu erhalten, zwei neue Laubbäume, deren Standort nicht vorgegeben wird, neu zu pflanzen, 50 qm Gehölzfläche anzulegen und die restliche Fläche der Sukzession zu überlassen.

Die ökologische Aufwertung der Flächen (ehem. Weide- und Wiesenland) dient außerdem zum Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (siehe unten).

6.5 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 1a Baugesetzbuch). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass für das Gebiet ein Grünordnungsplan auszuarbeiten ist. Grundlage soll der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 1996) sein. Die Schutz- und Pflegemaßnahmen gefährdeter Biotop sind im Flächennutzungsplan behandelt. Ein eigenständiger Landschaftsplan existiert nicht.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind deshalb durch einen Grünordnungsplan ermittelt und bewertet worden. Dieser enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die als Anlage beigefügte Grünordnungsplanung (Textteil und Plankarte) ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten, insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird deshalb auf diese Anlage verwiesen.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die wesentlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Wiederherstellung des Rundlingscharakters durch Zusammenfassen bestehender, Einzelgrünflächen. (Bestehende Straßen bzw. Wege, die sternförmig den Rundling kreuzen und

somit die Grünfläche zersplittern, werden aufgehoben jedoch zur Sicherstellung der Erschließung der bestehenden und künftig geplanten Bebauung dem Rundlingscharakter entsprechend neue Wegeführungen in die Planung aufgenommen.)

- die Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer eng an der geplanten Bebauung orientierten Grundflächenzahl;
- die Sicherung wertvoller Gehölzstrukturen;
- die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten wie öffentlichen Flächen;
- die Versickerung des gering belasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken;
- die Entwicklung einer Maßnahmenfläche mit der Realisierung der bereits angeführten Festsetzungen hat das Ziel ein Landschaftsfenster zu schaffen und damit das Einbinden des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen.

Nach den Ergebnissen der rechnerischen Überprüfung des Grünordnungsplanes durch eine Kompensationsberechnung kann eine Kompensation der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sein wird, im Plangebiet selbst erreicht werden.

Insgesamt kann somit die Gemeinde Wöbbelin davon ausgehen, dass die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden können.

7. Altlasten

Anhaltspunkte für eine Belastung der überplanten Flächen mit Altlasten irgendwelcher Art sind der Gemeinde Wöbbelin nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen sind dann mit den zuständigen Behörden im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub sollte in solch einem Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag sowie Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die fachgerechte Entsorgung ist mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin, d.h. mit dem Landrat des Landkreises Ludwigslust abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

8. Immissionsschutz

8.1 Bundesstraße

Der Plangeltungsbereich wird im Osten von der verkehrsreichen Bundesstraße (B 106) begrenzt. Ansonsten grenzt ein- und zweigeschossige Wohnnutzung unmittelbar bzw. mittelbar an den Geltungsbereich an. Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionsschutzmaßnahmen dient eine Untersuchung zur Verkehrs- und Lärmbelastung der Klasse 9 (Realschule Wöbbelin) aus dem Jahr 1996.

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es kann hierbei von den Lärmimmissionsrichtwerten nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - [tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) (gewerblich) bzw. 45 dB(A) für den Verkehrslärm] ausgegangen werden.

Für die zur Ludwigsluster Straße (B 106) in erster Baureihe hin orientierten Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)). Zur Ludwigsluster Straße orientierte Schlaf- und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen. Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluß bilden sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Für die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereiche kann somit davon ausgegangen werden, dass die Immissionen durch die getroffenen Maßnahmen ausreichend gemindert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

8.1 Stallanlagen

Das Gesundheitsamt des Landkreises Ludwigslust hat im Verfahren auf die in ca. 150 - 200 m Entfernung zum Plangebiet liegenden Stallanlagen hingewiesen. Auf den in Richtung der Stallanlagen zugewandten Flächen sind nach Auffassung des Gesundheitsamtes Belastungen durch die Abluft der Stallanlagen sowie Geruchs- und Fliegenbelästigungen nicht auszuschließen.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich einerseits um eine vorgefundene Situation bzw. findet im möglichen Einwirkungsbereich der Stallanlagen lediglich eine bestandsabdeckende Überplanung statt. Andererseits liegt aber auch für Rinderhaltung derzeit keine anwendbare VDI-Richtlinie mit Abstandsvorschriften vor. Der vorhandene Abstand wird für ausreichend gehalten, zumal der Gemeinde irgendwelche Beschwerden aus dem Plangebiet selbst nicht bekanntgeworden sind. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass insoweit keine Notwendigkeit zur Erstellung einer Immissionsprognose bzw. zur Änderung der Planung besteht.

9. Denkmalschutz

Im südlichen Teil des Rundlings unterliegen zwei Gebäude sowie eine Gesamtanlage (Ensemble) dem Denkmalschutz. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

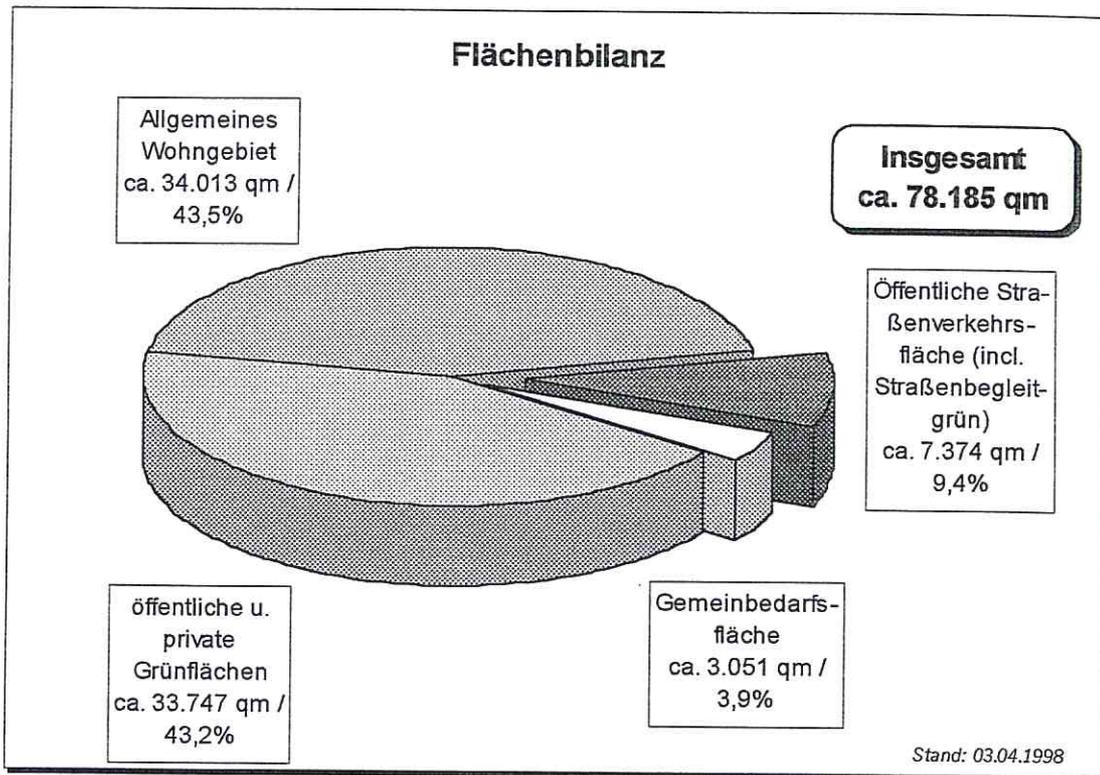
Im ausgewiesenen Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde 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 und evtl. auftretende Funde gem. § 22 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

10. Flächenbilanz

Das folgende Diagramm gibt die prozentualen bzw. die absoluten Anteile in qm der im Bebauungsplan festgesetzten Flächenarten wieder:



11. Kosten

Über die Kosten, die der Gemeinde durch die Erschließung, Grunderwerb u.ä. entstehen, können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

12. Liste der geeigneten Pflanzen (Vorschlagsliste)

Artenvorschläge zu Text Nr. II.4.1 (Maßnahmeflächen)

Sträucher, Stammbüsche

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hasel	- Corylus avellana
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre

Bäume

Artenvorschläge wie zu Text Nr. II.3 (Bäume)

Artenvorschläge zu Text Nr. II.3 (Sträucher und Stammbüsche)

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hasel	- Corylus avellana
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Faulbaum	- Rhamnus frangula

Artenvorschläge zu Text Nr. II.3 (Bäume)

Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Birke	- Betula pendula

bodenständige Obstbaumsorten

Artenvorschläge zu Text Nr. I.2 (Fassadenbegrünung)

Blauregen	- Wisteria sinensis
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Pfeifenwinde	- Aristolochia macrophylla
Clematis	- Clematis i. S.
Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus "Veitchii"

Anlage: Grünordnungsplan

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 17.12.1999 gebilligt.

Wöbbelin, den

.....
Bürgermeister