

DUMMERSTORF

Gemeinde im Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 4

für das Wohngebiet

„MEIEREIWEG“

begrenzt nördlich durch die vorhandene Regenwasserleitung, östlich durch
landwirtschaftliche Nutzfläche, westlich und nordwestlich durch vorhandene
Bebauung und südwestlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche

BEGRÜNDUNG

Dummerstorf, 16. 12. 1998




Sperber
Bürgermeister

INHALT

1 EINLEITUNG	3
2 GELTUNGSBEREICH	3
3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
4 RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
6 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
7 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
8 STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	7
9 VERKEHRERSCHLIESSUNG, PARKPLÄTZE UND STELLPLÄTZE.....	8
10 STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	9
10.1 Wasserversorgung.....	9
10.2 Löschwasserversorgung	9
10.3 Abwasser.....	9
10.4 Regenwasser	9
10.5 Energieversorgung	10
10.6 Straßenbeleuchtung	10
10.7 Heizung	10
10.8 Fernsprechanlagen	10
10.9 Hausmüll- und Abfallbeseitigung.....	10
11 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE EINBINDUNG UND ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN.....	11
11.1 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	11
11.2 Öffentliche Grünflächen	11
11.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
11.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	11
11.5 Pflanzenliste	12
11.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung	13
11.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
12 IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
12.1 Schall/ Lärm	14
12.2 CO ₂ - Emissionen.....	14
13 HINWEISE	14
13.1 Kampfmittel	14
13.2 Altlasten.....	14
13.3 Denkmalschutz.....	15
13.4 Vorbeugender Gewässerschutz/ Wasserwirtschaftliche Anlagen.....	15
13.5 Hydrogeologie/ Trinkwasserschutzzone.....	15
13.6 Baugrund.....	16
13.7 Lagefestpunkte.....	16
14 FLÄCHEN DES WOHNGEBIETES	16

1 EINLEITUNG

Durch die Gemeinde Dummerstorf wird beabsichtigt, ein neues Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnraum zu erschließen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.04.1996 hat die Gemeinde Dummerstorf für das Gebiet Dummerstorf „Meiereiweg“ in der Flur 2 Dummerstorf beschlossen, einen Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB a.F. aufzustellen.

Der Beschluß 37-2/1996 wurde am 15.11.1997 im Bekanntmachungsblatt „Amtsanzeiger“ des Amtes „Warnow-Ost“ veröffentlicht.

2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Dummerstorf und verläuft parallel zum Wohngebiet „Ahornallee“ in Nord - Südrichtung. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt.

Das Wohngebiet wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Regenwasserleitung (Drosselleitung), sowie durch ein Teilstück Meiereiweg, im Osten durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, Teilfläche Flst. 13/222. Im Westen und Nordwesten durch den Grünstreifen der vorhandenen Bebauung „Ahornallee“, Flst. 13/142, 24/13, 25/30, sowie die südliche Straßenbebauung Meiereiweg Flst. 25/21, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Teilfläche Flst. 25/32 in Verlängerung der Grundstücksgrenze der südlichen bestehenden Straßenbebauung Meiereiweg.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,5 ha.

3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte parallel zur Arbeit am Flächennutzungsplan, die Planungsziele für das Wohngebiet entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und stimmen mit den Festlegungen der Flächennutzungsplanung überein (§ 8 (4) BauGB). Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Erweiterung des Ortes zu sichern.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte als Auslegung vom 24.11.97 bis 05.12.97 im Amt „Warnow - Ost“ in Dummerstorf, Bauamt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.98 beteiligt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen faßte die Gemeinde in ihrer Sitzung am 08.04.98 den Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf wurde am 16.05.98 in Kraft gesetzt, womit der B-Plan nunmehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 02.06.98 bis 06.07.98 öffentlich ausgelegen.

In ihrer nächsten Sitzung wird die Gemeinde nach Abwägung der während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen den Satzungsbeschluß fassen.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.96 (BGBI. I S. 1189)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518/GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- f) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249)

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock, verbindlich durch die Landesverordnung vom 18.10.94 und nach den gesetzlichen Festlegungen zur Kreisgebietsreform 1994 liegt die Gemeinde Dummerstorf in der Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock, im Landkreis Bad Doberan, an der Siedlungsachse vom Oberzentrum Rostock zum Unterzentrum Laage (B103/ Eisenbahnlinie Rostock - Berlin), im Ordnungsraum und im Mittelbereich des Oberzentrums Rostock.

Dummerstorf ist im Siedlungsnetz als ländlicher Zentralort festgelegt, dessen Nahbereich neben der Gemeinde Dummerstorf die Gemeinde Damm, Kavelstorf, Lieblingshof und Prisannewitz umfaßt.

Dummerstorf ist Sitz der Amtsverwaltung für die Gemeinden Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin, Lieblingshof und Prisannewitz.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf befand sich bei Planungsbeginn in Aufstellung. In seiner Fassung vom 05.08.98 ist eine Wohnbaufläche von ca. 11,2 ha ausgewiesen. Dieser F-Plan wurde teilgenehmigt unter Versagung der geplanten Wohnbaufläche. Die Gemeinde hat gegen diese Versagung Klage beim Verwaltungsgericht in Schwerin eingereicht. Am 17.02.1998 hat die Gemeindevertretung den Beschluß gefaßt, die ursprünglich geplante Wohnbaufläche zu reduzieren. Über diese Veränderung ist der betroffene Grundstückseigentümer und der Landkreis informiert und bis 10. 03. 1998 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Der Beschluß und die Stellungnahmen wurden mit der Bitte um Nachgenehmigung an das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt gesandt. Durch den zuständigen Bearbeiter, Herrn Degen, wurde mündlich nach Abarbeitung der Maßgaben und Auflagen eine Genehmigung der reduzierten, durch den hier vorliegenden B-Plan überplanten Fläche, in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde hat die Maßgaben und Auflagen abgearbeitet, den Flächennutzungsplan zur Genehmigung eingereicht und diesen nach erfolgter Genehmigung am 16.05.1998 in Kraft gesetzt.

6 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes soll dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortslage Dummerstorf Rechnung getragen werden.

Dummerstorf ist nach den Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock ländlicher Zentralort für den Nahbereich Damm, Kavelstorf, Lieblingshof und Prisannewitz und Siedlungsachsenschwerpunkt mit besonderer Ausprägung des Wohnens.

Damit erwachsen der Gemeinde aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung, der Verwaltungsfunktion, der infrastrukturellen Ausstattung, der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten, sowie der kulturellen und wissenschaftlichen Beziehungen für diesen Bereich besondere Aufgaben. Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Dummerstorf, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden soll, entspringt dem derzeitigen Bedarf und zielt in geringem Maße auf erkennbaren zukünftigen Bedarf am Ort selbst.

Die Deckung eines fremdbestimmten Bedarfs ist weder Auslöser noch Ziel der Planung.

Nach den in der Gemeinde vorliegenden Nachfragen und Erkenntnissen begründet sich der Bedarf für ca. 100 Wohnungen zu etwa

- 15 % aus der Erweiterung des (Landes-) Forschungsinstituts für die Biologie landwirtschaftlicher Nutztiere und der Verlagerung (Landes-) Anstalt für Landwirtschaft und Fischerei nach Dummerstorf,
- 20 % aus der Entwicklung der Justizvollzugsanstalt, dort auch mit der Inbetriebnahme des offenen Vollzugs,
- 15 % aus der Erweiterung der Einrichtungen der Landespolizei,
- 20 % aus der weiter notwendigen Verbesserung der Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnungen gehobener Qualität (Nachhole- und Auflockerungsbedarf),
- 20 % aus Nachfragen der umliegenden gewerblichen Einrichtungen besonders des zu versorgenden Nahbereichs, und
- 10 % aus Ansiedlungsbegehren des Jagdgeschwaders Flugplatz Laage.

Das Forschungsinstitut für die Biologie landwirtschaftlicher Nutztiere ist ein wesentlicher Ansiedlungsfaktor.

Hier entsteht durch den Umzug aus Gülzow und die Ansiedlung des Oskar-Kellner-Instituts ein zusätzlicher Bedarf von 60 Arbeitskräften in Dummerstorf.

Ebenso befindet sich als Landeseinrichtung das Lehr- und Versuchsgut mit 15 Arbeitskräften im Aufbau.

Der ASB-Ortsverband Warnow-Ost e.V. erweitert seine Geschäftsstelle.

Der Verein auf der "Tenne" e.V., die Mecklenburger Landschafts- und Territorialentwicklung, der Förderverein "Rittergut Bandelstorf e.V.", der Landschaftspflegeverband Unteres Warnowland e.V. und die Arbeitsgemeinschaft für Urlaub und Freizeit auf dem Lande erweitern ihren Tätigkeitsbereiche mit entsprechenden Personalaufstockungen. Hieraus sind etwa 10 Arbeitskräfte mehr zu erwarten.

Die Dienststelle des Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR (Gauck-Behörde) wird um etwa 5 Arbeitskräfte aufgestockt.

Bei der Bereitschaftspolizei in Waldeck (Ausbildung/ SEK) wird ein Umlaufzuwachs von 10 Arbeitskräften erwartet.

Die Justizvollzugsanstalt Waldeck wird durch die Aufnahme des offenen Vollzugs (40 Arbeitskräfte) und die Einrichtung der Abschiebehaft (25 Arbeitskräfte) wesentlich wachsen.

Die weitere Ansiedlung im Gewerbegebiet in Waldeck (Fa. Krupp/ Produktion) wird etwa 35 Arbeitsplätze in die Gemeinde Dummerstorf bringen.

Aus dem Potential von etwa 800 Arbeitsplätzen des Fliegerhorstes in der Stadt Laage ist mit einer Ansiedlung in Dummerstorf von etwa 5 % der dort Tätigen (40) zu rechnen.

Dieses Potential von kurzfristig entstehenden 240 Arbeitsplätzen bzw. Ansiedlungsinteressierten ist mit Sicherheit mit einer entsprechenden Ansiedlung im Ort verbunden. Die entsprechenden Anfragen dazu liegen vor. Teilweise sind die Ansiedlungen auch an die Verfügbarkeit entsprechender Wohngebietsflächen gebunden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß je nach Einrichtung oder Gewerbe mit Arbeitskräften verschiedener sozialer Schichten zu rechnen ist und dabei ein hoher Anteil mit Interesse an einer Eigentumsbildung zu erwarten ist.

7 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies erfolgte bei Tankstellen wegen der zu erwartenden Belastungen aus dem Verkehr und bei Gartenbaubetrieben wegen des ungewollten Verbrauchs wertvollen und knappen Wohnbaulandes, das zur Deckung des dringenden Bedarfs im ländlichen Zentralort und Siedlungsachsenschwerpunkt benötigt wird. Der Ausschluß sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe erfolgte im Hinblick auf die verfügbaren Flächen in festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten der Gemeinde Dummerstorf.

Dort sind solche Einrichtungen ebenso anzusiedeln, ohne das verfügbare Wohnbauland, das dringend benötigt wird, seiner eigentlichen Zweckbestimmung zu entziehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Norden und im Osten wird die Möglichkeit einer offenen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern offengehalten. Die westliche Bebauung an der HAUPTerschließungsstraße wurde mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Alle übrigen Grundstücke sollen mit Einzelhäusern bebaut werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Abhängigkeit von der Lage zur vorhandenen Bebauung und zur geplanten Grundstücksgröße, die mit der Attraktivität der Lage im Gebiet zunimmt, festgesetzt.

Die Dichte der Bebauung nimmt von Norden nach Süden parallel zur Attraktivität der Bebauungsstandorte ab. Im Norden und Westen des Gebietes ist eine GRZ von 0,4 angedacht, die stufenweise nach Süden und Osten auf 0,25 reduziert wird.

Die festgesetzte Geschosßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ermöglichen den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken.

Um den dörflichen Charakter des Wohngebietes zu wahren, wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen festgesetzt.

8 STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Durch die Bebauung im Geltungsbereich des B- Planes wird im Südosten der Gemeinde Dummerstorf ein neues Wohngebiet geschaffen, welches entsprechend der örtlichen Gegebenheiten zu gestalten ist.

So ist im nördlichen und östlichen Bereich des Gebietes die Errichtung von Reihenhäusern möglich.

Westlich der Haupteerschließungsstraße wurden Einzel- bzw. Doppelhäuser geplant, die den Anschluß zur Bebauung des Wohngebietes „Ahornallee“ darstellen.

Im südlichen Bereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, welche den neuen Ortsrand und den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Aus gestalterischen Gründen werden in einzelnen Baufeldern Satteldächer festgelegt, in den übrigen Gebieten sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für alle Gebäude wird die maximale Fußbodenhöhe auf 0,5 m über Fertigstraße festgelegt. Die Traufhöhe wird auf 4,5 m festgesetzt. Dadurch ist eine Dachgeschosßausbildung mit Drempe möglich, die mehr Wohnfläche im Dachgeschosß - interessant gerade für kleine Grundstücke mit kleinen Häusern - ergibt.

Die Gebäude sollen in Anlehnung an das bestehende Wohngebiet in Verblendmauerwerk oder Putz in hellen Farben gestaltet werden. Ebenfalls sollen Holzhäuser zugelassen werden. Zur Auflockerung des Gebietes sollen 10% der Außenwandflächen begrünt werden. Die Hauptdachflächen sollen mit Dachziegeln/ -pfannen oder Betondachsteinen in rot, braun oder anthrazit gedeckt werden.

Die Dachneigung beträgt 38°-49°.

Garagen sollen sich in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anpassen, hier dürfen jedoch auch Flachdächer errichtet werden.

Zur Eingrenzung der Grundstücke sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zu verwenden. Maschendrahtzäune sollen an der Grenze zum öffentlichen Raum mit Hecken eingegrünt werden. Stellflächen für Müllcontainer sind einzugrünen.

Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Verkaufsautomaten usw.) genutzt werden.

9 VERKEHRSERSCHLIESSUNG, PARKPLÄTZE UND STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt anschließend über den Meiereiweg. Da der Meiereiweg auch weiterhin durch die Agrarproduktions und Handels GmbH Gut Dummerstorf als Zufahrt für die Landwirtschaftsfahrzeuge zu den am östlichen Ortsrand gelegenen Ackerflächen benutzt wird, wurde die Fahrbahnbreite mit 5,60m festgelegt. Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt 10,60m. Vom Meiereiweg erfolgt die Anbindung des Wohngebietes über 2 Planstraßen (B) mit einer nutzbaren Fahrbahnbreite von 5,60. Von diesen Planstraßen wird das Wohngebiet über 3 Stichstraßen und 1 Verbindungsstraße (Planstraße C) mit 4m nutzbarer Fahrbahnbreite erschlossen. Am nördlichen Ende der Hauptstraße (Planstraße B) ist eine Wendefläche für LKW (Bau, Müll, Umzugsfahrzeuge u.a.) Die vorhandene Verbindung zum Wohngebiet Ahornallee dient vorrangig dem Fußgängerverkehr.

Im Interesse der Verkehrsberuhigung und der Reduzierung der Lärmbelastigungen wird nach Durchführung des Vorhabens auf vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen verzichtet.

Die Gestaltung der Straßenräume soll die dörfliche Struktur widerspiegeln und einem ruhigen Wohngebiet entsprechen.

Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren festzulegen

Entlang der Planstraßen ist eine einseitige Bepflanzung mit klein- bis mittelgroßkronigen Bäumen vorgesehen. Für die einzelnen Straßen werden in den grünordnerischen Festsetzungen Baumarten festgesetzt.

Zwischen den Bäumen sind Parkstände einzuordnen (siehe Straßenprofile). Aus gestalterischen Gründen und als verkehrsberuhigende Maßnahme wird die Haupteerschließungsstraße verschwenkt - Wechsel des Grünstreifens.

Entlang der Planstraße B sind im Bereich der Stichstraßen (Planstraße C) Stellflächen für die Müllentsorgung vorzuhalten. Die Stellflächen für die Müllcontainer dürfen die erforderlichen Sichtdreiecke an den Knotenpunkten nicht beeinträchtigen.

Die Stichstraßen, die Parkplätze und die Gehwege sollen ein fugenreiches Pflaster erhalten.

Für die Befestigung der Zufahrten sind Betonverbundsteine, Rasengitterplatten oder Klinkerplatten zu verwenden.

Die Haupteerschließungsstraße wird aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Beruhigung des Straßenverkehrs verschwenkt angeordnet und so erfolgt ein Wechsel des Grünstreifens, in dem die öffentlichen Kfz- Parkplätze einzuordnen sind.

Im Interesse von behinderten Bauherren sollen die öffentlichen Straßen und Wege behindertengerecht (für Rollstuhlfahrer) entsprechend DIN 18924 Teil 1 und 2 ausgebildet werden. Öffentliche behindertengerechte Stellplätze werden im öffentlichen Bereich nicht bereitgestellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, daß von seinen Bewohnern und deren Besuchern frequentiert wird. Die für diese Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen.

10 STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserversorgung

Dummerstorf wird durch das Wasserwerk der Nordwasser GmbH in Bandelsdorf versorgt. Wasserleitungen sind im Pankelower Weg und im Meiereiweg vorhanden, die Wasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde abgesichert werden.

10.2 Löschwasserversorgung

Eine begrenzte Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (ca. 24 m³/h) ist bei entsprechender Dimensionierung der Trinkwasserleitungen im Planungsgebiet möglich.

Für die Löschwasserentnahme aus dem Netz der Wasserversorgung werden in den Straßen Hydranten eingebaut.

Zusätzliche Löschwasserreservoirs stehen mit dem Regenwasserwasserrückhaltebecken und einer unterirdischen Feuerlöschzisterne im Bereich öffentliche Grünfläche - Spielplatz zur Verfügung.

Sollte sich im Zuge der weiteren Bearbeitung und der Erschließung des Gebietes die Möglichkeit der ausreichenden Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz ergeben, ist zu prüfen, inwieweit auf die unterirdische Zisterne verzichtet werden kann.

10.3 Abwasser

Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem erschlossen. Alle Grundstücke sind an diese Zentralentwässerung anzuschließen. Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind dem Kanalnetz und damit dem auf dem Gelände der Kläranlage Dummerstorf vorhandenen Abwasserpumpwerk zuzuleiten. Die Abwasserbehandlung erfolgt nach vorheriger Überleitung auf der Kläranlage Rostock/ Bramow mit hoher Effektivität.

10.4 Regenwasser

Im Einvernehmen mit dem WWAV wird eine zentrale Regenentwässerung vorgesehen. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist bedingt durch die Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Das Regenwasser wird in einem Regenwasserrückhaltebecken am Tiefpunkt des Geländes gesammelt. Das geplante Becken wird mit dem bereits vorhandenen Becken gekoppelt. Die Ableitung erfolgt zeitlich verzögert in die vorhandene Vorflut.

Für die Grundstücksentwässerungen und die Entwässerung der öffentlichen Bereiche wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet und der unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist der hydraulische Nachweis für die Möglichkeit der Mitbenutzung bereits vorhandener Systeme zu erbringen. Gegebenenfalls sind neue Entwässerungsanlagen zu schaffen. Für die Einleitung von gefäßigem Niederschlagswasser in die Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 LWaG zu beantragen. Diese Gewässerbenutzung setzt die Zustimmung des Eigentümers des Gewässers voraus.

Gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LWaG ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 7 m ab Böschungsoberkante eines Gewässers verboten. Diese ist bei entsprechenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Vorhandene Entwässerungsleitungen werden nicht überbaut.

10.5 Energieversorgung

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG (Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft Rostock) ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlagen möglich.

10.6 Straßenbeleuchtung

Zur elektrischen Straßenbeleuchtung werden Standleuchten errichtet, deren Stromzufuhr über ein Erdkabel erfolgt.

10.7 Heizung

Durch den Versorgungsträger ist die Versorgung mit Erdgas als Energieträger bei gegebener Wirtschaftlichkeit vorgesehen. Ein Anschluß kann über die vorhandenen Leitungen im Meiereiweg und im Wohngebiet „Ahornallee“ erfolgen. Die Forderungen des Versorgungsträgers sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10.8 Fernsprechanlagen

Die Bereitstellung der Fernsprechanschlüsse werden von dem entsprechenden Versorgungsträger geprüft.

10.9 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für das B-Plangebiet erfolgt eine zentrale Müllabfuhr.
Zu diesem Zweck werden handelsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt.
Die Entsorgung erfolgt durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises.
Für die nicht direkt anfahrbaren Grundstücke in den Planstraßen C werden im Zuge der Ausführungsplanung entsprechende Bereitstellungsplätze im öffentlichen Raum der Planstraße B ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird auf ihre Festsetzung verzichtet, dazu sind erst in der Ausführungsplanung die Voraussetzungen gegeben.

Für die Standplätze von Recyclingcontainern bestehen erste Vorstellungen im Bereich öffentlicher Grünflächen. Ihre genaue Anordnung wird mit der Erschließungsplanung festgelegt, es wird berücksichtigt, daß die Abstände zur nächsten Wohnbebauung so groß gewählt werden, daß Belästigungen der Anwohner ausgeschlossen werden.

Alle Standplätze von Abfallsammelanlagen sind baulich so zu gestalten, daß eine leichte Reinigung möglich ist, um einer Ungezieferentwicklung vorzubeugen.

11 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE EINBINDUNG UND ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

11.1 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Die Einbindung des Bebauungsgebietes in die Umgebung sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung.

11.2 Öffentliche Grünflächen

Im B-Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Damit wird der durch die Neubebauung entstehende Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kinder vor allem der jüngeren Jahrgänge gedeckt.

Weiterhin werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Naturnahe Grünfläche“ und „Regenrückhaltebecken“ im Norden des ausgewiesen. Neben der technischen Funktion dienen diese Flächen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

11.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden. Dazu sind die Böschungen mit einer wechselnden Böschungsneigung von 1:3 bis 1:5 auszubilden. Der ständige wasserführende Bereich soll Flach- und Tiefenwasser aufweisen. Durch Anpflanzung von Röhricht und Hochstauden kann ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen, der die Funktionen des Wasserrückhaltens und der Löschwasserbereitstellung erfüllt.

Die im nördlichen Bereich festgesetzte naturnahe Grünfläche dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier soll ein lockeres Feldgehölz entstehen.

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Verkehrsflächen der Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“, PKW-Stellplätze und Wege mit geringer Belastung dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades. Damit bleiben Flächen für die Grundwasserneubildung, wenn auch mit einer verminderten Wirksamkeit, erhalten.

11.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Straßen ist die einseitige Bepflanzung mit klein- bis mittelgroßkronigen Bäumen vorgesehen. Die zu pflanzenden Arten wurden für die einzelnen Planstraßen festgesetzt, um ein ausgewogenes, charakteristisches Straßenbild zu schaffen. Speziell für die einzelnen Planstraßen C werden unterschiedliche Baumarten festgesetzt. Damit wird eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauung erreicht und das Kleinklima in den Verkehrsflächen wesentlich verbessert. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16- 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, vorgeschrieben, um einen guten Anwuchs zu sichern. Die Baumscheiben sind mit einer Fläche von mindestens 6 m² freizuhalten. Durch eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden können die Wuchsbedingungen der Bäume verbessert werden.

Für die privaten Grundstücksflächen ist die Pflanzung eines mittel - bis großkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes als Hochstamm je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen. Das bedeutet bei einer normalen Größe der

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen. Damit kann die Durchgrünung des Baugebietes verbessert werden.

Die Restflächen im Straßenraum sind ebenfalls zu begrünen. Die Unterscheidung der Breite der Pflanzflächen erfolgt, da es keine niedrigen und schmalwüchsigen heimischen Gehölze gibt, andererseits aber die landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes eine vorrangige Verwendung einheimischer Gehölze fordert. Daher wird für Pflanzflächen mit einer Breite von mehr als 2m die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze vorgeschrieben, während kleinere Flächen auch mit anderen Arten, die für den Standort geeignet sind, begrünt werden können.

Innerhalb der naturnahen Grünfläche im Norden sollen Bäume, Gehölze und Sträucher in lockeren Gruppen angepflanzt werden. Durch die Eigenentwicklung kann sich hier ein Feldgehölz entwickeln, dadurch wird ein weiterer Lebensraum für Tiere geschaffen und gleichzeitig wirkt es positiv auf das Landschaftsbild.

Entlang des östlichen und südlichen Bebauungsrandes ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 6m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Diese schirmt die Bebauung zur offenen Landschaft ab und kann sich zu einem wertvollen, linearen Lebensraum entwickeln. Mit der Festsetzung eines Mindestanteils von Bäumen kann sich ein typischer, grüner Dorfrand entwickeln.

Westlich des Bebauungsrandes ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 3m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Für die Anpflanzungen im B-Plangebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölze zu verwenden. Damit kann die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen und die Lebensraumfunktionen der Pflanzungen für Tiere gewährleistet werden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

11.5 Pflanzenliste

Für die Pflanzungen im B-Plangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Arten festgesetzt sind.

Baumarten

Großkronige Bäume

Bergahorn

Winter-Linde

Gemeine Esche

Stiel-Eiche

Klein- bis mittelgroßkronige Bäume

Schwedische Mehlbeere

Birke

Vogelkirsche

Acer pseudoplatanus

Tilia cordata

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Sorbus intermedia

Betula pendula

Prunus avium

Straucharten

Roter Hartriegel

Schlehe

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Hasel

Schneeball

Wein-Rose

Kornelkirsche

Sal-Weide

Cornus sanguinea

Prunus spinosa

Crataegus laevigata

Euonymus europaeus

Corylus avellana

Viburnum opulus

Rosa rubiginosa

Cornus mas

Salix caprea

11.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung

Im Rahmen des Antragsverfahrens für Baugenehmigungen sind prüfbare Unterlagen zur Gestaltung der privaten Freiflächen (Freiflächengestaltungsplan) bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Damit kann die Baugenehmigungsbehörde die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kontrollieren.

11.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Beeinträchtigungen erfolgen auf einer Ackerfläche. Eingriffe ergeben sich durch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie durch die Versiegelung unversiegelter Bodenflächen.

Diese Eingriffe sind auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich ist nur teilweise durch die Anlage von Gärten möglich. Als Ersatzmaßnahmen sind die Anpflanzungen von Hecken, einem lockeren Feldgehölz sowie Straßenbäumen vorgesehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensierbar.

Es bleibt ein Defizit in Höhe von ca. 139.000,- DM (siehe Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung im Anhang). Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durchgeführt:

- ⇒ die Anpflanzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 8 der Flur 3 Bandelstorf, entlang der Grenze zu Flurstück 5 Flur 4 Bandelstorf mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, einschließlich einer Einzäunung als Schutz vor Wildverbiß sowie einer 3-jährigen Anwuchspflege, Länge der Hecke ca. 1000m, die Breite wird an das Gelände angepaßt und beträgt 3-5 m
 - ⇒ Sanierung des Kleingewässers Flurstück 9 Flur 1 Klein Schwarfs, Wiederherstellung der ursprünglichen Ausdehnung durch Entschlammung, Sanierung der Kopfweiden.
- Mit der Durchführung dieser Maßnahmen wird eine ausreichende Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Dummerstorf und dem Vorhabensträger zu sichern. Art und Umfang der Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Pächter der o.g. Flurstücke abzustimmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen und spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließung abzuschließen. Die Pflanzungen innerhalb des B-Plangebietes sind ebenfalls durch den Vorhabensträger anzulegen.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf die Grundstückseigentümer entsprechend ihrem Anteil am Eingriff umgelegt werden. Die Kosten zur Kompensation der Eingriffe durch Verkehrsflächen einschließlich der Versiegelungsabgabe werden auf die Erschließungskosten gelegt. Die Ermittlung der Kosten für die Baugrundstücke ergibt sich aus der Grundstücksgröße und der Grundflächenzahl.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Schall/ Lärm

Der Immissionsrichtwert nach DIN 18005 bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für das Allgemeine Wohngebiet 55 / 45 dB (A) (Tag/Nachtwerte).

Für das Wohngebiet wurde der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG - die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche oder die Nutzung beeinträchtigende Umwelteinwirkungen vermieden werden - eingehalten. Das neue Wohngebiet befindet sich direkt neben dem Wohngebiet „Ahornallee“, die Nutzung beider Gebiete als Wohngebiete beeinträchtigt sich gegenseitig nicht.

Aufgrund des nach Norden offenen Geländes wird das geplante Wohngebiet „Meiereiweg“ durch Schallimmissionen von der zukünftigen Bundesautobahn BAB 20 beeinflusst. Die zulässigen Richtwerte werden voraussichtlich nicht überschritten.

12.2 CO₂- Emissionen

Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen vorzugsweise nach Süden orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien (vor allem zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung) optimale Voraussetzungen zu schaffen:

- als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Klimaschutz)
- nicht zuletzt auch in Verantwortung gegenüber den künftigen Bauherren, da fossile Energieträger in naher Zukunft wahrscheinlich nicht mehr zu den heute üblichen günstigen Konditionen zur Verfügung stehen werden.

13 HINWEISE

13.1 Kampfmittel

Das vorliegende Gebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teifbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

13.2 Altlasten

Es liegen keine Informationen vor, aus denen ein branchentypischer Altlastenverdacht für das ausgewiesene Planungsgebiet abzuleiten ist.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen

Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

13.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten, bzw. Auflagen zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs. 3).

13.4 Vorbeugender Gewässerschutz/ Wasserwirtschaftliche Anlagen

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 20 LWaG BEI DER Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Wasserwirtschaftliche Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, hier STAUN Rostock. Diese Genehmigung ist gesondert bei der Behörde zu beantragen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauherren umzuverlegen bzw. anzubinden.
Die Eigentümer des jeweiligen Entwässerungssystems sind davon in Kenntnis zu setzen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan.

13.5 Hydrogeologie/ Trinkwasserschutzzone

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50 000 (HK50) > 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

Nach Unterlagen des GLA befindet sich der Planungsraum in der Trinkwasserschutzzone III/O der Warnow.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen sei auf die Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow Beschl.-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

13.6 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

13.7 Lagefestpunkte

Außerhalb des überplanten Gebietes befindet sich ein Lagefestpunkt. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Diese befinden sich ebenfalls außerhalb des Gebietes.

14 FLÄCHEN DES WOHNGBIETES

	m ²	vom Hundert
Gesamtfläche	70.832	100
Wohnbaufläche	47.058	66,44
private Grünfläche	5.675	8,01
Private Flächen	52.733	74,45
Verkehrsfläche	10.874	15,35
öffentliche Grünfläche	7.225	10,20
Öffentliche Flächen	18.099	25,55