



Landkreis Bad Doberan

zum

Behauungsplan Nr. 6

Schlager Streuobstwiesen

Figure 1 is a line graph showing the percentage of total energy expenditure (TEE) for different activities over a 24-hour period. The Y-axis is 'Percentage of TEE' (0-100) and the X-axis is 'Time of day' (0-24). The legend indicates: Sleeping (solid line), Sedentary (dashed line), Light (dotted line), Moderate (dash-dot line), and Vigorous (long-dashed line). Sleeping is highest at night (~30-40%), while Vigorous activity peaks during the day (~10-20%).

34,07.00



Bürgermeister

Gliederung

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz
11. Flächenbilanz
12. Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten

Bearbeitungsstand: entsprechend Beschluß der Gemeindevertretung vom 9.5.2000

Bebauungsplan bearbeitet durch:

APM Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL, DASL, AK M-V 514-91-1-a- & 515-91-1-d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher, Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d

Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 24 20 846, 24 20 80 Fax.: (0381) 24 20 811

1. Anlaß der Planung

Der Verein ME-LA-TE Dummerstorf entwickelt mit Unterstützung der Gemeinde Dummerstorf und anderer Partner auf dem Gelände der ehemaligen Obstplantage südlich von Schlage in der Gemeinde Dummerstorf eine Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte. In diesem Zusammenhang sind bauliche Anlagen zu errichten.

Da das Planungsgebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und die ursprüngliche Nutzungsart „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden soll, ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Die Gemeinde Dummerstorf hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6 beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf, in dem der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wurde entsprechend den Zielstellungen für die Entwicklung und Nutzung des Geländes geändert; die Änderung wurde genehmigt.

2. Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.6 „Schlager Streuobstwiesen“ gehören die Flurstücke 178, 179/1 und teilweise 177 der Flur 1 der Gemarkung Schlage im eingezäunten Bereich der ehemaligen Obstanlage und der im Norden anschließende Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeindestraße von Pankelow nach Göltenitz.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücksgrenze zwischen der Gemeindestraße und dem Flurstück 63/2 der Flur 1 der Gemarkung Schlage,

im Osten durch die Trasse des Zauns am öffentlichen Weg „Am Obstgarten“,

im Süden und im Westen durch die Trasse des Zauns zwischen der ehemaligen Obstanlage und den angrenzenden Ackerflächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 24,5 ha, davon 0,2 ha Verkehrsfläche.

3. Bestand

Bauliche Anlagen und Flächennutzung

Die umzugestaltende Fläche ist eine ehemalige Obstanlage, die vorhandene Wasserflächen (von nassen Wiesen umgebene Gräben und zwei Wasserlöcher) und ca. 1,5 ha Unland umschließt und die (außer an der Nordseite) fast vollständig von einer Pappelreihe umgeben ist. Im südlichen Bereich besteht noch ein Teil eines Gebäudes, das als Sozial- und Lagergebäude der Obstanlage genutzt wurde.

Im Zuge der geplanten Umgestaltung des Geländes wurden bereits auf großen Teilflächen die Obstbäume gerodet und folgende Anlagen geschaffen:

Gehege für heimische Tierarten, ein kleines Kassen- und Aufsichtsgebäude, ein kleines Schulungsgebäude, ein Sanitärcontainer, ein provisorischer Eselstall mit Futterlager, ein Spielplatz, eine Hecke an der Nordgrenze, eine Anlage zur Züchtung von Obstbäumen (Erhaltung alter einheimischer Obstsorten), Ersatz eines Teils der Pappelreihe durch eine Feldhecke.

Fünf kleine Übernachtungshütten mit je rund 25 m² Grundfläche sind im Bau.

Baugrund und Hydrogeologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im Plangebiet wird nach dem Kenntnisstand des Geologischen Dienstes eine Baugrundschwächezone im südlichen Bereich des Geltungsbereichs erwartet. Hier werden die bindigen Böden von setzungsgefährdeten Flachmoortorfen überlagert.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im Wesentlichen unterhalb eines Stauer 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 (HK 50) > als 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten. Nach den Unterlagen des Geologischen Dienstes befindet sich der Planungsraum in der Trinkwasserschutzzone III o der Warnow.

4. Nutzungsziel

Der Verein ME-LA-TE (Mecklenburger Landschafts- und Territorialentwicklung Warnow-Ost e.V.) Dummerstorf beabsichtigt in Übereinstimmung mit der Gemeinde Dummerstorf im Rahmen einer Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte im Streuobstwiesenpark Schlage folgende Einrichtungen und Anlagen in Abschnitten herzustellen und zu betreiben:

Obstlehrgarten über alte Obstsorten,
Naturlehrpfad zu den Themen Obstarten und Wildfrüchte sowie deren Verwertung, Artenschutz für die heimische Fauna und Flora,
Lehrkabinett und Schauteil mit Nutzinsekten, u.a. Hummeln und Bienen,
Bauerngarten,
Kleingewässer und Feuchtbiotop zum Schutz gefährdeter Fischarten, Lurche und Kriechtiere,
Jugendfarm mit Eselhof und Übernachtung,
Igelstation zur Lebenserhaltung von nicht überwinterrungsfähigen Igeln,
Rebhühnzucht und Auswilderungsstation,
Greifvogelstation und Falknerei für die Pflege und Auswilderung kranker und verletzt aufgefundenen Tiere, für die Greifvogelzucht und für Flugvorführungen,
Grünlandwirtschaft (Streuobstwiese), Nutztierhaltung im Freiland, Wildgehege für eine landwirtschaftliche Wildhaltung, Obst- und Gemüseproduktion,
Gaststätte, Obstverarbeitung, Verkaufseinrichtung.

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Im städtebaulich-gestalterischen Konzept werden die o.g. Einrichtungen und Anlagen so geordnet, daß die unterschiedlichen Funktionen sich nicht gegenseitig beeinträchtigen und daß die baulichen Anlagen, die Pflanzungen und die Freiräume sich in die umgebende Landschaft einfügen und eine gestalterische Einheit bilden.

Für die konzentrierte Errichtung von Gebäuden werden das Sonstige Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (SO 1) im Nordteil des Geltungsbereichs, d.h. in der Nachbarschaft zur Ortslage Schlage, und das Sonstige Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (SO 2) im Südteil des Planungsgebiets, d.h. im Bereich des vorhandenen Gebäudes und in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Bauernhofes am Weg „Am Obstgarten“, ausgewiesen.

Die im Gebiet SO 1 zu errichtenden Gebäude für Lehrkabinett, Verwaltung, Gastronomie, Übernachtung und Sanitäreinrichtungen und der Eselstall sollen innerhalb der im Teil A des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenze konzentriert werden, um die Bebauung gestalterisch zusammenzufassen und um eine rationelle Erschließung zu ermöglichen. Die geringe geplante Bebauung des Baugebiets SO 2 bildet eine Ergänzung der gegenüberliegenden alten Hofanlage und ist deshalb keine neue Einzelanlage in der freien Landschaft.

Das festgesetzte Großgrün in den Randbereichen des Planungsgebiets und die vorgesehenen Obstgehölze auf Teilflächen nehmen die gestalterische Struktur der ehemaligen Obstplantage mit den Pappelreihen an den Grenzen auf und entwickeln sie durch die vielfältige Gehölzauswahl weiter.

Die Gebäude sollen in eingeschossiger Bauweise mit einem Satteldach errichtet werden.

Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. In diesen Bereichen sind die Hauptdachflächen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunem oder braunem Farbton zu decken. Bei Dächern mit einer Neigung von 15° bis 22° sind Deckungen mit Welltafeln, Dachdeckungsbahnen oder in schindelartiger Form in den Farbtönen rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Holzhäuser und Holzverkleidungen von Massivhäusern sind zulässig, wenn Gründe des Brand-schutzes nicht entgegenstehen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.6 werden entsprechend dem Nutzungsziel und dem städtebaulich-gestalterischen Konzept folgende Nutzungen zugelassen:

Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (SO 1) sind nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig:

Anlagen für die Haltung und Vorführung von heimischen Tieren wie Gehege, Koppeln, Unterstände, Ställe;

Gebäude für Beherbergung mit Übernachtungsmöglichkeit für 2 Schulklassen mit Betreuern, für Sanitäranlagen, für Gastronomie einschließlich einer Wohnung für den Betreiber, für Verwaltung und für Ausstellung nur innerhalb der Baugrenzen;

Spielplätze und Sportplätze;

notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf.

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen im SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 900 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 250 m² nicht überschreiten. (Siehe § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO)

Für das gesamte Gebiet SO 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (SO 2) sind nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig:

Gebäude für den Aufenthalt von Mitarbeitern und von Besuchern, für Ausstellungen, für Werkstätten und Lager, zum Abstellen von Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten, für Sanitäranlagen, für die Obstverarbeitung und für eine Verkaufseinrichtung;

notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf.

Die Errichtung von Gebäuden im SO 2 ist nur innerhalb der Baugrenzen und mit einer Grundfläche bis zu 500 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 300 m² nicht überschreiten. (Siehe § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO)

Für das gesamte Gebiet SO 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Überschreitung der im Teil A festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um den Umfang der Versiegelung der Flächen der SO-Gebiete auf das für die festgesetzte Nutzung notwendige Maß zu beschränken. (Siehe § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Sonstigen Sondergebieten zulässig. (Siehe § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird aus gestalterischen Gründen auf ein Höchstmaß von 20 m begrenzt. (Siehe § 22 Absatz 4 Satz 1 BauNVO)

Die Traufhöhe von 4,5 m im SO 1 und von 4,75 m im SO 2 gilt als Höchstmaß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Das vorhandene Gelände gilt auch als Bezugshöhe für die Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß. (Siehe § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.5 LBauO M-V)

In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante der Straße „Am Obstgarten“ zulässig.

7. Verkehrserschließung

Die Schlager Streuobstwiesen grenzen im Norden an die Gemeindestraße von Pankelow nach Göldenitz im Bereich der Ortslage Schlage (Lindenstraße). Angrenzend an die südliche Flurstücksgrenze dieser Straße wurden bereits Flächen als Gehwege und als Parkplatz mit Schotter befestigt. Im Teil A wird dieser Bereich auch als Verkehrsfläche ausgewiesen; hier besteht die Möglichkeit, daß Busse mit Besuchern der Streuobstwiesen halten und parken.

Die Verkehrserschließung der Streuobstwiesen, speziell der Sonstigen Sondergebiete, erfolgt vom befestigten Weg „Am Obstgarten“. Die Einmündung dieses Weges liegt unmittelbar östlich des Ortseingangsschildes der Ortslage Schlage. Die im Teil A des Bebauungsplans entsprechend der erforderlichen Anfahrtsicht dargestellte Sichtfläche ist freizuhalten, d.h. auf dieser Fläche dürfen bauliche Nebenanlagen und Pflanzungen nur hergestellt werden, wenn sie eine Höhe von 0,7 m über Oberkante Fahrbahn im Einmündungsbereich des Weges „Am Obstgarten“ nicht überschreiten.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind entsprechend dem Bedarf im östlichen Bereich der Sondergebiete mit kurzer Zufahrt zum Weg „Am Obstgarten“ zu schaffen, dabei ist auch der Bedarf an Stellplätzen für Pkw von Behinderten zu berücksichtigen.

Als einzige Zufahrt zum Gebiet SO 2 ist die vorhandene nördliche Einfahrt im Teil A des Bebauungsplans festgesetzt, um eine Zufahrt gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung auf dem ehemaligen Bauernhof zu vermeiden.

Die Pkw-Stellplätze und die erforderlichen Erschließungswege und -flächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenschotter, Rasengitter, sandgeschlämmte Schotterdecke) hergestellt werden, um das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern zu lassen.

8. Stadttechnische Erschließung

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung für das Sondergebiet 1 kann durch die vorhandene Anschlußleitung der ehemaligen Obstanlage DN 32 PE-HD, die aus der Trinkwasserleitung DN 100 PVC in der Straße Göltenitz-Schlage gespeist wird, gesichert werden. Die Anschlußleitung ist bei Bedarf durch eine Leitung mit größerer Dimension zu ersetzen. Für das Sondergebiet 2 kann kein Anschluß an die Trinkwasserleitung DN 50 St, die der Versorgung der Häuser am Weg „Am Obstgarten“ dient, nicht erfolgen. Die Versorgung des Sondergebiets 2 muß entweder über das Sondergebiet 1 mit einer internen Leitung erfolgen oder über eine neue, im öffentlichen Bereich zu verlegende Trinkwasserleitung. Die Entscheidung über die durchzuführende Variante soll in Abhängigkeit von der Entwicklung des Bedarfs im Sondergebiet 2 erfolgen.

Wasser für die Tierhaltung und für Bewässerungszwecke sollte aus Wassergewinnungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereitgestellt werden.

Für die Löschwasserbereitstellung ist südlich des Baugebiets SO 1 eine Löschwasserteich erforderlich, da eine Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nicht möglich ist. Nach der Richtlinie TRW 405 ist eine Wasserreserve von 48 m³ /Stunde für 2 Stunden vorzuhalten. D.h., der naturnah zu gestaltende Teich ohne Befestigung des Beckenrandes bzw. Teichufers soll einen nutzbaren Inhalt von 100 m³ haben und muß deshalb eine Mindestgröße von 100 m² Wasserfläche bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m erhalten. Zu der Löschteichanlage gehört eine befestigte Zufahrt und ein Saugschacht. Für die Füllung des Teiches soll der oberflächige Zufluß des in einer Senke liegenden Teiches genutzt werden. Eventuell ist die Einleitung von Regenwasser der Dachentwässerung der nächstliegenden Gebäude erforderlich. Eine Einspeisung von Wasser aus der benachbarten Vorflutleitung ist wegen der großen Tiefenlage dieser Leitung offenbar nicht möglich.

Für das Baugebiet SO 2 soll das Löschwasser aus dem anzustauenden Teich entnommen werden. Das zu errichtende Entnahmebauwerk ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwasserableitung und -behandlung:

Das Schmutzwasser, das in den SO-Gebieten anfällt, soll durch eine Kläranlage in jedem SO-Gebiet gereinigt werden; das gereinigte Wasser soll versickert werden. Für spätestens 2006 ist der Anschluß des Ortsteils Schlage an die zentrale Schmutzwasserentsorgung vorgesehen. Damit entsteht mindestens für das Gebiet SO 1 die Anschlußpflicht an dieses Netz. D.h. die Kleinkläranlagen sind dann stillzulegen.

Niederschlagswasserableitung:

Das Niederschlagswasser soll im Gelände versickern. Dabei ist die Regelung des Wasserstandes im Teich, im Wasserloch, in dem geplanten Feuchtbiotop und im Löschwasserbecken zu berücksichtigen. Das Baugebiet SO 1 wird im südlichen Teil (zwischen der Baugrenze und der Baugebietsgrenze von einer Vorflutleitung aus Beton mit dem Durchmesser 400 gekreuzt. Diese Leitung führt von der Ortslage Pankelow zum Graben 18/5 und ist beiderseits von Sammlern mit dem Durchmesser 100 begleitet. Für diese Rohrleitung sind die anliegenden Grundstücksbesitzer bzw. Nutzer abschnittsweise in Abstimmung mit den anderen Rohrleitungsnutzern unterhaltungspflichtig. Zur Unterhaltung bzw. zur Auswechslung dieser Leitung sind nach Landeswassergesetz jeweils 7 m nördlich und südlich der Rohrleitungssachse von Bauwerken freizuhalten. Deshalb ist im Bebauungsplan für diesen Bereich eine mit Leitungsrechten zugunsten des Unterhaltungspflichtigen der Vorflutleitung ausgewiesen. Das Anlegen von Spiel- und Sportanlagen im Freihaltebereich wird zugelassen, da diese Anlagen den Bestand und die Unterhaltung der Rohrleitung nicht gefährden und eine Ausgrabung der Leitung nach gegenwärtigen Erkenntnissen langfristig nicht zu befürchten ist.

Elektroenergieversorgung:

Im Planungsgebiet befindet sich eine 20-kV-Freileitung, die noch 1999 demontiert werden soll; die Verkabelung dieses Abschnitts der o.g. Leitung erfolgt außerhalb des Geländes der Streuobstwiesen. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlagen möglich.

Wärmeversorgung:

Soweit eine Versorgung mit Wärme und Warmwasser erforderlich ist, sollte eine dezentrale Erzeugung erfolgen. Aus Gründen des Umweltschutzes sollte Erdgas als Energieträger verwendet werden. Um die Solarenergie für die Gewinnung von Warmwasser und von Elektroenergie zu nutzen, sollten die Dachflächen geplanter Gebäude nach Süden ausgerichtet werden.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Abfallentsorgung:

Die Sondergebiete sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Um die grundstücksbezogene Abfallentsorgung zu sichern, sind die Bereitstellungsplätze für die Restabfallbehälter an den Zufahrten zu den Sondergebieten herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und daß ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt.

9. Grünordnung

Schutzgebiete gemäß § 22 und § 23 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) und geschützte Landschaftsbestandteile nach § 26 LNatG M-V sind nicht betroffen.

Folgende gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V sind im Plangebiet vorhanden: seggen- und binsenreiche Naßwiesen und Sölle.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Schau- und Lehrgärten, Obstzuchtanlagen, Hecken, Wildgehege für eine landwirtschaftliche Wildhaltung, Volieren und Kleinbiotope, wie Feuchtwiese, Trockenmauer, Steinhäufen, Reisighaufen, einschließlich der für die Nutzung und Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen wie Wege, Zäune, Schutzdächer, Schutzhütten, Hinweis- und Schautafeln, Versorgungsleitungen.

Die im Teil A des Bebauungsplans an den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellte Windschutzhecke (Pappelreihe) soll bei Abgang aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen abschnittsweise durch eine breite Feldhecke ersetzt werden; d.h. an der Westgrenze des SO 1 und an den Grenzen der Grünfläche durch eine 10 m breite, fünfreiheige Strauch- und Baumpflanzung und an der Ostgrenze des SO 1 und des SO 2 durch eine 5 m breite, dreireihige Strauch- und Baumpflanzung. Dabei sind mindestens 55 Gehölze je 900 m² Heckenfläche, davon mindestens 20 v.H. als Bäume, nach der Gehölzliste mit der Qualität Bäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit 12 bis 14 cm Stammumfang und Sträucher mit 3 bis 4 Trieben, 60 bis 100 cm hoch, zu pflanzen. (Siehe auch als Anlage beigefügte Pflanzbausteine bzw. Pflanzpläne)

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Gehölze, die ein gutes Wachstum sichern, die eine Basis für die Entwicklung der heimischen Tierwelt bilden und die die Vielfalt der heimischen Flora demonstrieren.

Die im südwestlichen Gelände vorhandene Pappelreihe kann entfernt werden; dabei ist der angrenzende Obstbaumbestand zu erhalten.

Der Ersatz für die zu fällenden Pappeln erfolgt durch die Feldhecken, die als Grenzbepflanzung angelegt werden.

Gehölzliste:**Baumarten:**

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Holz-Birne	- Pyrus communis
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Elsbeere	- Sorbus torminalis
Walnuß	- Juglans regia

Straucharten:

Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	- Cornus mas
Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hartriegel	- Cornus sanguineum
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hundsrose	- Rosa canina
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Sauerdorn	- Berberis vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus
Holunder	- Sambucus nigra
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Blasenstrauch	- Colutea arborescens
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Johannisbeere	- Ribes alpinum

Im Bereich der Freiflächen zum Spielen dürfen nach DIN 18034 keine giftigen Pflanzen und Gehölze angeordnet werden. In einem speziellen Pflanzenquartier für Informations- und Schulungszwecke sollten Heil- und Giftpflanzen vorgestellt werden.

Die Pappeln, die am Randes des Feuchtbereichs stehen, sollen mit der Erneuerung der Teichanlage durch standorttypische Gehölze und Stauden ersetzt werden, da das schwer zersetzbare Laub eine ständige Verlandung fördert. Der Ersatz dieses Eingriffs wird entsprechend der Gesamtplanung der Anlage von Pflanzungen und zur Herstellung von Biotopen vorgenommen. Die Rodung der Pappeln darf erst vorgenommen werden, wenn die entsprechenden Ersatzpflanzungen gesichert sind.

Uferbereich:

Rot-Erle	- Alnus glutinosa
Esche	- Fraxinus excelsior
Silber-Weide	- Salix alba erectum
Stiel-Eiche	- Quercus robur

in der Wasserwechselzone:

Sumpf-Schwertlilie	- Iris pseudacorus
Schilf	- Phragmites communis
Igelkolben	- Sparganium
Breitbl. Rohrkolben	- Typha latifolia

Zum Schutz des Natur- und Landschaftshaushaltes sind Pkw-Stellplätze und Wegeflächen mit geringer Belastung in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.

Eingriffsbilanzierung

Sind nach § 8a BNatSchG „...Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Die oben erwähnten Biotope werden nicht angegriffen, sondern im Sinne des Charakters der geplanten Streuobstwiese in ihren Eigenarten betont und ausgebaut.

Weiterhin werden zusätzliche Biotope und Lebensräume geschaffen, wie z.B. extensiv genutzte Wiesen, Wildstaudenflächen, Gehölzgruppen, eine Trockenmauer und ein Gemüsegarten.

Insgesamt sollen ca. 2,9 ha der ehemals intensiv genutzten Obstplantage (Gesamtfläche 24,05 ha) in ökologisch wertvolle, strukturreiche Lebensräume umgewandelt werden.

Eine zusätzliche Versiegelung in den Sondergebieten beträgt ca. 2.500 m².

Da die Bestandsfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche keine sehr hohe ökologische Bedeutung hat und die versiegelte Fläche flächenmäßig 11 x durch 2,9 ha ersetzt ist, die ökologisch sehr viel wertvoller ist, gilt der Eingriff durch die Schaffung der Streuobstwiese in ihrer ganzen Vielfalt als ausgeglichen.

Das Holtsoll ist möglicherweise ein echtes glazigenes Soll, das im Laufe der Zeit durch die Bildung einer relativ mächtigen Torfschicht verlandet ist und von Gräben durchzogen wird. Dieses Feuchtgelände soll durch geringfügiges Überstauen zu einer Wasserfläche umgestaltet werden, dabei sind ursprüngliche Stauanlagen im Bereich des Abflusses wieder herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind keine Ausbaggerungen vorzunehmen.

Die Pappelfällungen, die abschnittsweise vollzogen werden und immer gleich durch die Heckenpflanzungen ersetzt werden, gelten nach der Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan als ausgeglichen, wenn die Pflanzstreifen in den oben angegebenen Breiten und mit den entsprechenden Gehölzarten und Qualitäten angelegt werden.

10. Immissionsschutz

Bei der Beurteilung der Lärmemissionen der Sondergebiete 1 und 2 ist im Allgemeinen davon auszugehen, daß bei den geplanten Nutzungen nicht mehr Lärm auftritt als bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Obstplantage). Lediglich im nördlichen Teil des Planungsgebietes (SO 1) wird durch den Besucherverkehr und durch die Tierhaltung in den Gehegen zeitweise ein höherer Lärmpegel auftreten, der wahrscheinlich dem städtebaulichen Orientierungswert des Beurteilungspegels für Dorfgebiete (MD) von 60 dB tags und 45 dB nachts nach DIN 18005 Teil 1 entspricht. Diese Werte liegen innerhalb der Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete von 45 dB bis 65 dB tags und von 35 dB bis 65 dB nachts nach DIN 18005. Die nachbarschaftliche Zuordnung von Dorfgebieten (hier als Lärmcharakteristik für das Gebiet SO 1) und Wohnbauflächen (hier: die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen südlichen Baugebiete der Ortslage Schlage) ist allgemein zulässig; dabei ist zu berücksichtigen, daß der Bestand in der südlichen Ortslage einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) entspricht und daß die nach der Innenbereichssatzung Schlage mögliche Wohnbebauung wegen der Lage an der Verbindungsstraße Schlage-Göldenitz einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht; d.h. die für diese Baugebiete geltenden Orientierungswerte sind 5 dB niedriger als die für die SO-Gebiet anzunehmenden Werte; diese Differenz kann akzeptiert werden, da das dem SO-Gebiet nächstgelegene Wohngebäude ca. 70 m entfernt ist und ansonsten der Abstand zu vorhandenen und geplanten Wohngebäuden mehr als 100 m beträgt.

Andererseits sind keine Immissionen bekannt, die die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen.

11. Flächenbilanz

Sonstige Sondergebiete	3,78 ha
Grünflächen	19,37 ha
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Lösch- wasserteich)	0,05 ha
Wasserflächen	<u>1,10 ha</u>
Gelände der Streuobstwiesen	24,30 ha
 Straßenverkehrsfläche	 0,21 ha (davon ca. 400 m ² auf Flurstück 179/1)
 Geltungsbereich des Bebauungsplans	 24,51 ha

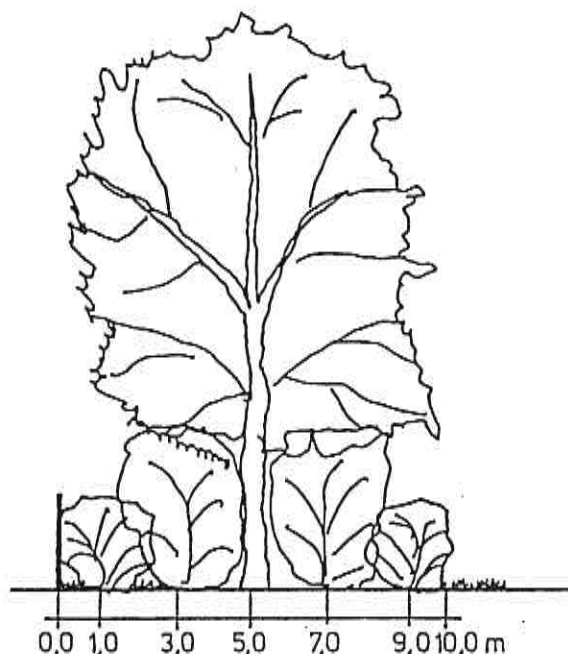
12. Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten

- Der Bebauungsplan entbindet nicht von der Einholung der erforderlichen Genehmigungen für die Vorbereitung, Errichtung und Inbetriebnahme baulicher Anlagen und die Umgestaltung von Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen. Das gilt auch sinngemäß für nach Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz erforderliche Genehmigungen der Oberen Naturschutzbehörde für die Errichtung von Aufzucht- und Auswilderungsstationen.
- Bei der Vorbereitung von Tiefbauarbeiten ist die dargestellte Trasse der vorhandenen Vorflutleitung nach den örtlich sichtbaren Teilen (Schächte an den Grundstücksgrenzen) einzumessen, da die Darstellung dieser Trassen im Bebauungsplan auf Grund der mangelhaften Bestandsunterlagen und des Maßstabes nicht vermessungsgenau sind.
- Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden eine Aufgrabegenehmigung einholen.
- Bei Erdarbeiten können archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden; daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.
- Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
- Bauschutt und Baustellenmischabfälle sind getrennt zu entsorgen. Unbelasteter, recycelfähiger Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen.
- Bei Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauträgers umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Bei der Gestaltung von Spielplätzen sind die DIN 18034 (Spielplätze und Freiflächen zum Spielen) sowie die DIN 7926-1 bis 5 (Kinderspielgeräte) in Verbindung mit der GUV 26.14, Ausgabe Januar 1992 (Spielgeräte in Kindergärten) zu berücksichtigen.
Alle Einzelmaßnahmen, die mit Angelegenheiten der Beherbergung, der Spielplatzgestaltung, der Trinkwasserversorgung, der Abfallentsorgung, der Abproduktenlagerung sowie der Freizeitgestaltung und Unterbringung in Beziehung zu bringen sind, sind dem Gesundheitsamt zur Beurteilung vorzulegen.

Schlager Streuobstwiesen

Erneuerung der Schutzpflanzung

Die Schutzpflanzung wird als fünfreihege Hecke angelegt, wobei in der Mitte die Bäume gepflanzt werden. Die nachfolgende Skizze zeigt im Querschnitt den Aufbau der Hecke.

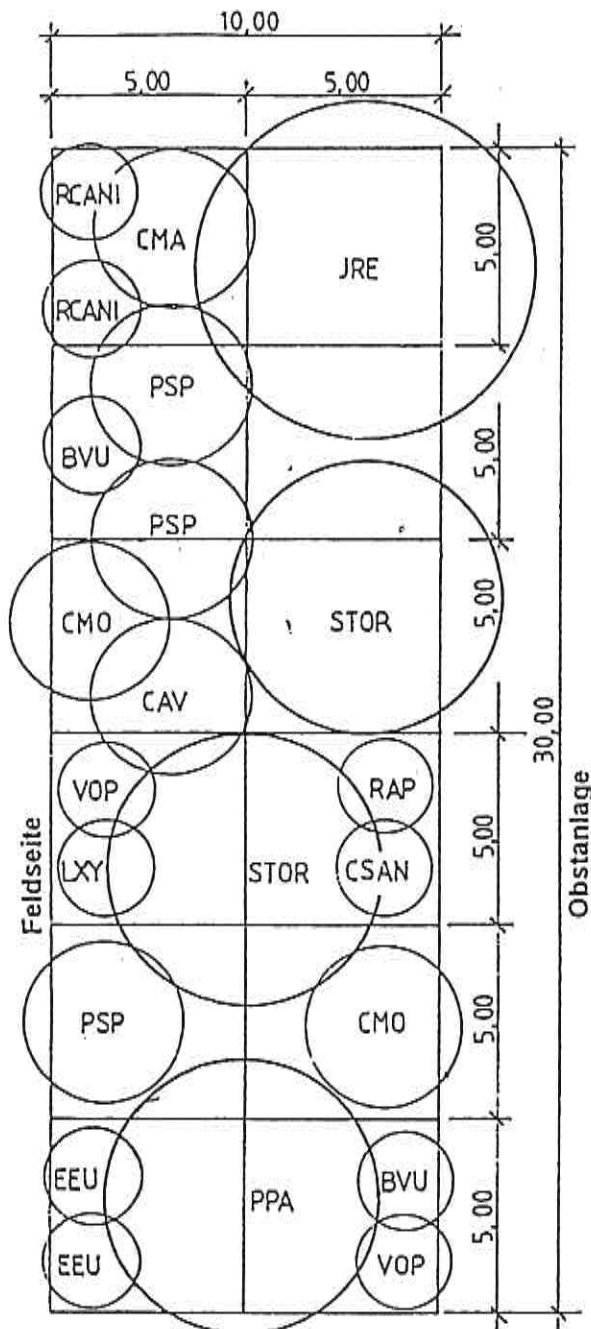


Für die Durchführung der Pflanzung wurden die drei nachfolgenden Pflanzbausteine erarbeitet. In den Maßen 10 x 20 m sind sie variabel verwendbar und eine Wiederholung ist in den unterschiedlichsten Kombinationen möglich.

Die Qualitätsanforderungen an das Pflanzgut muß den BDB-Richtlinien (BDB-Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

Bäume sollten als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang und Sträucher als verpflanzte Sträucher mit 3 bis 4 Trieben, 60 - 100 cm hoch gepflanzt werden.

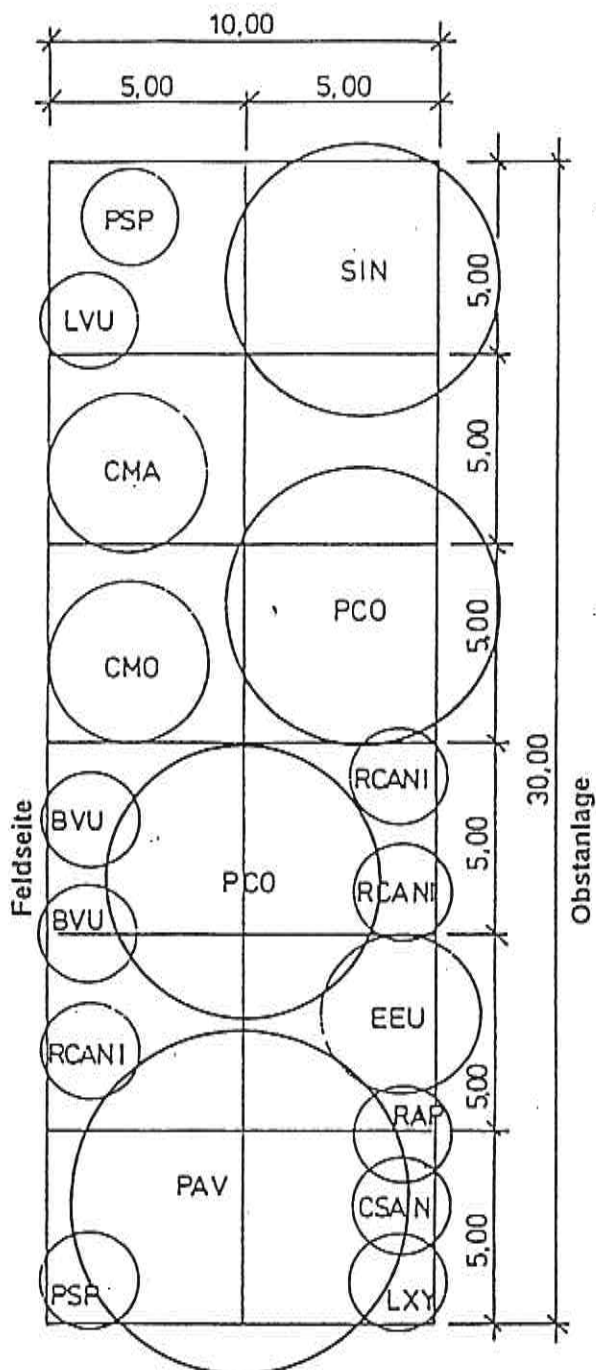
Die Neupflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Eine ausreichende Pflege ist in den ersten 3 Jahren zu garantieren, um ein gutes Anwuchsergebnis zu erzielen und um eine spätere optimale Entwicklung der Schutzpflanzung zu garantieren.

Pflanzbaustein ABäume:

JRE	Juglans regia	Walnuß
PPA	Prunus padus	Traubenkirsche
STOR	Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

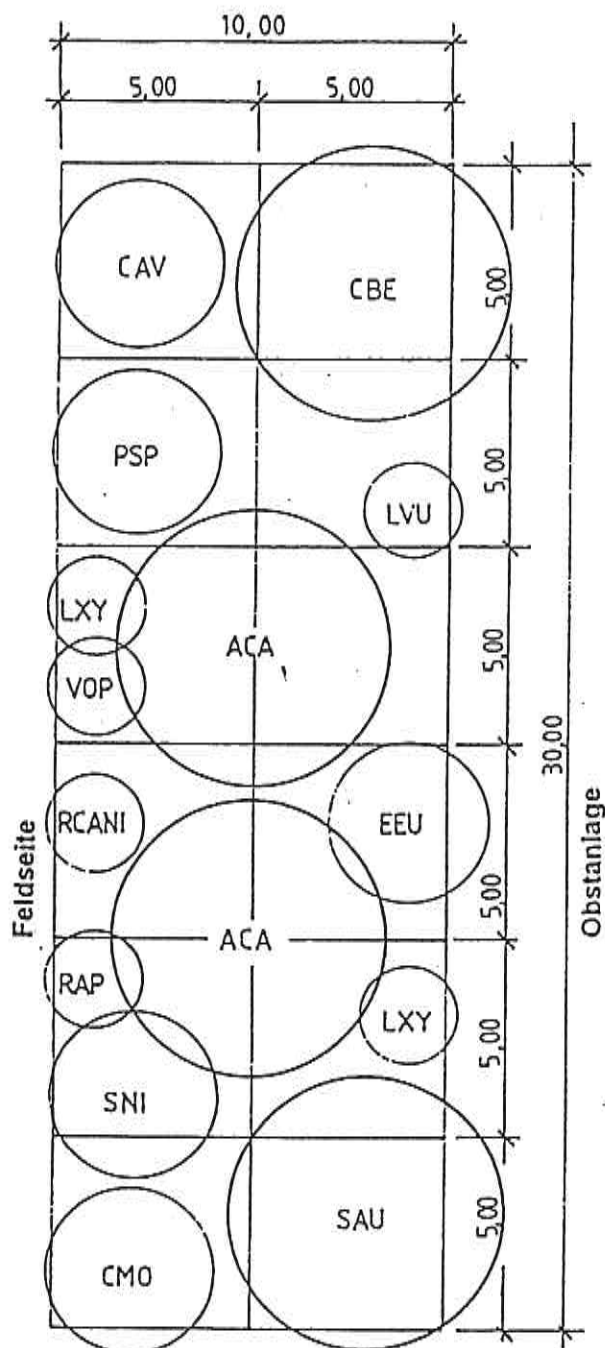
BVU	Berberis vulgaris	Sauerdorn
CARB	Colutea arborescens	Blasenstrauch
CAV	Corylus avellana	Haselnuß
CMA	Cornus mas	Kornelkirsche
CMO	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
CSAN	Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
EEU	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
LXY	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
PSP	Prunus spinosa	Schlehe
RAP	Ribes alpinum	Johannisbeere
RCANI	Rosa canina	Hundsrose
VOP	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzbaustein BBäume:

PAV	Prunus avium	Vogelkirsche
PCO	Pyrus communis	Holzbirne
SIN	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

BVU	Berberis vulgaris	Sauerdorn
CMA	Cornus mas	Kornelkirsche
CMO	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
EEU	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
LVU	Ligustrum vulgare	Rainweide
LXY	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
PSP	Prunus spinosa	Schlehe
RAP	Ribes alpinum	Johannisbeere
RCANI	Rosa canina	Hundsrose

Pflanzbaustein CBäume:

ACA	Acer campestre	Feldahorn
CBE	Carpinus betulus	Hainbuche
SAU	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

CARB	Colutea arborescens	Blasenstrauch
CAV	Corylus avellana	Haselnuß
CMO	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
EEU	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
LVU	Ligustrum vulgare	Rainweide
LXY	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
PSP	Prunus spinosa	Schlehe
RAP	Ribes alpinum	Johannisbeere
RCANI	Rosa canina	Hundsrose
SNI	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
VOP	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball