

GEMEINDE KAVELSTORF
Landkreis Bad Doberan

Begründung

zum

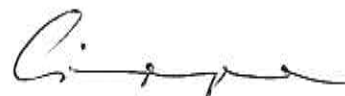
Bebauungsplan Nr.3

**für das Wohngebiet „Schmiedekoppel“
in Kavelstorf**

südlich der Bebauung an der Kirche,
westlich der Bebauung an der Klingendorfer Straße

Kavelstorf, August 1998




Bürgermeister

Gliederung

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

Bearbeitungsstand: 8/1998

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

Grünordnungsplan bearbeitet durch:

Büro für Landschaftsarchitektur
Kai Lämmel
Goethestraße 17, 18055 Rostock,
Tel. (0381) 4909982 Fax.: (0381) 4909983

1. Anlaß der Planung

Im Zusammenhang mit der relativ umfangreichen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe am Standort Kavelstorf (insbesondere östlich und westlich der Autobahn A 19) ist die Ausweisung einer Fläche für den Wohnungsbau erforderlich. Der wachsende Wohnungsbedarf kann durch die Schließung der nur in geringem Umfang in Kavelstorf vorhandenen Baulücken nicht abgedeckt werden. Geeignete Baugebiete, die zum Wohngebiet umgenutzt werden können, stehen nicht zur Verfügung, so daß auf Flächen im bisher unbebauten Bereich zurückgegriffen werden muß.

Da die Ortslage Kavelstorf zu einem großen Teil von unbebaubaren feuchten Wiesenflächen umgeben ist und weil die sonst für eine bauliche Entwicklung infragekommenden Bereiche im Südosten des Dorfes durch die nahegelegene Eisenbahnstrecke Rostock-Berlin und durch die Bundesautobahn A 19 stark verlärmte sind, stehen nur Flächen am Südwestrand des Dorfes für den Wohnungsneubau zur Verfügung. Um hier Baurecht für den Wohnungsneubau zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Kirche,
im Osten: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße nach Klingendorf und durch die Westgrenze des Friedhofs
im Südenwesten und Westen: durch Weideflächen nördlich des Grabens 17.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Flurstück 3/4, einen großen Teil des Flurstücks 5, einen größeren Teil des Flurstücks 93, einen Teil des Flurstücks 7 (ehemaliger Graben) und einen geringen Teil des Flurstücks 77/2 (Straße nach Klingendorf) in der Flur 2 der Gemarkung Kavelstorf.

3. Bestand und geologische Bedingungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende Nutzungen:

- Flurstück 3/4 : Garten- und Wiesenfläche, ca. 1.600 m²;
- Teilfläche des Flurstücks 5 : intensiv genutzte Weidefläche, ca. 5.835 m²;
- Teilfläche des Flurstücks 7 (ehemaliger Graben): intensiv genutzte Weidefläche, ca. 85 m²
- Teilfläche des Flurstücks 93 : intensiv genutzte Weidefläche, ca. 7.190 m²;
- Teilfläche des Flurstücks 77/2 : Gemeindestraße nach Klingendorf, ca. 1.040 m² (wird in der Nutzung nicht verändert).

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,575 ha. Davon werden ca. 1,471 ha für die Ausweisung von Wohnungsbaugrundstücken und für die Herstellung von Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Der Baugrund ist grundsätzlich tragfähig, da der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten besteht.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet in Bereichen mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone verbreitet. Er ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt mehr als 5 bis 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen zur Warnow. Der Planungsraum befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow.

4. Nutzungsziel

Im Entwurf zum Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Kavelstorf für den Ortsteil Kavelstorf aus dem Jahre 1991 wurden der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.3 und angrenzende Flächen als Baugebiet - Fläche für Gemeinbedarf - mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehen. Da die aktuelle Schulentwicklungsplanung für den absehbaren Zeitraum keinen Schulneubau in Kavelstorf erfordert, wird dieses günstig erschließbare Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Dorfzentrums für den Wohnungsbau ausgewiesen. Die Darstellung als Wohnbaufläche (W) wird in den weiterzuführenden Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, anschließend an die vorhandene dörflich geprägte Wohnbebauung auf den bisher unbebauten Flächen Baurecht zu schaffen für eingeschossigen Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser.

Unter Berücksichtigung der umgebende Nutzung, die nach Baunutzungsverordnung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) eingestuft werden kann, wird für die geplanten Baugebiete die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Grundstücksgröße 18 bis 20 Einfamilienhäuser errichtet werden, d.h. maximal 25 % der nach den raumordnerischen Zielstellungen für die Gemeinde Kavelstorf möglichen Wohnungsneubauentwicklung.

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende gestalterische Zielstellungen:

Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen dörflichen Bebauung soll eine lockere Bebauung aus Einfamilienhäusern in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Entsprechend den im umgebenden Bereich bereits vorhandenen Gebäuden sollen Steildächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 38° und 48° und mit Ziegeldeckung in den Farbtönen rotbraun, braun oder anthrazit angewendet werden.

Die geplante Bebauung rundet die vorhandene Dorflage ab; damit wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. An diesen Dorfrand schließen große Weideflächen an, so daß die Bebauung insbesondere von der Straße nach Klingendorf weithin sichtbar sein wird. Deshalb ist ein geordneter baulicher Dorfrand auszubilden. Um dies zu erreichen, wird für das Rand-Baugebiet die Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur erschließenden Straße festgelegt. In den übrigen Baugebieten wird die Firstrichtung nicht festgesetzt; sie sollte möglichst auch parallel oder im rechten Winkel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen verlaufen; in Bereichen mit starkem Geländegefälle sollte die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien angeordnet werden, damit die Sockelhöhe entsprechend der ortsüblichen, dörflichen Gestaltung der Gebäude möglichst niedrig gehalten werden kann. Die Grundstücksgrößen sollten 500 m² nicht unterschreiten, um eine der gewünschten dörflichen Struktur entsprechende relativ lockere Bebauung zu ermöglichen. Die Verkehrsstruktur und die Begrenzung des Bebauungsplans sind so gewählt, daß die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Dorflage Kavelstorf soll die Fassadengestaltung der Neubauten überwiegend mit hellem Putz und/oder Ziegelmauerwerk erfolgen. Teile der Fassaden, insbesondere die Giebelbereiche oberhalb der Traufhöhe und die Wände der Gauben, können als Holzverkleidung ausgeführt werden. Eine Holzverkleidung für das gesamte Wohnhaus wird nur zugelassen, wenn alle Fassaden des Hauses einen weißen Farbton erhalten, damit sich das Gebäude in die geplante Bebauung gestalterisch einfügt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Nutzung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke werden die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 Abs.3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe sollen nicht zugelassen werden, da sie eine rationelle Nutzung des potentiellen Baulandes verhindern würden. Tankstellen werden ausgeschlossen, um den Verkehr im Neubaugebiet gering zu halten.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt maximal 0,4.

7. Verkehrserschließung

Um die Fläche für öffentliche Verkehrsanlagen möglichst gering zu halten, wird zur Erschließung der Neubauten die Herstellung von Stichstraßen und -wegen vorgesehen. Das Stichstraßennetz wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs an die Straße nach Klingendorf angeschlossen. Dabei ist vorgesehen, diese Anbindung (Planstraße A) als Anliegerstraße mit einer Gehbahn zu errichten; die weiterführende Stichstraße (Planstraßen B) kann auch eine Gehbahn erhalten, da die Breite der Verkehrsfläche mit 8 m wegen der erforderlichen Trassenbreiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt wird. Mit dem Wendeplatz an der Planstraße B wird die Erschließung der anliegenden Grundstücke verbessert und das Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ermöglicht. Die übrigen Erschließungsstraßen (Planstraßen C und D) sind als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) gedacht, d.h. die befestigte Fläche in einer Breite von höchstens 4 m (die das Begegnen oder Überholen von Pkws zuläßt) ist durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge zu benutzen. Ein Begegnen von Lkw und Pkw ist auf diesen kurzen Abschnitten nicht zu erwarten bzw. nicht erforderlich. Um die Verbindung aus dem Neubaugebiet zum Dorfkern zu verkürzen, ist die Anlage eines Weges (Planstraße E) in Verlängerung der Planstraße D vorgesehen, der nur Fußgängern und Radfahrern dient; außerdem ist diese Trasse für die Führung von Erschließungsleitungen erforderlich.

Die öffentlichen Parkstellplätze (11 Pkw-Stellplätze) werden im Bereich des Wendeplatzes (am Ende der Planstraße B) und an der Zufahrtstraße (Planstraße A) vorgesehen.

8. Stadttechnische Erschließung

Das Neubaugebiet wird durch Leitungstrassen in den Verkehrsflächen, d.h. im öffentlichen Raum, erschlossen und an die vorhandenen Leitungen in der Dorfstraße und an der Straße nach Klingendorf angeschlossen. Das gilt für folgende Ver- und Entsorgungssysteme: Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation.

Nach den zur Vorbereitung der Erschließungsplanung durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, da in geringer Tiefe bindiger Boden ansteht und da ein großer Teil des Geländes eine relativ starke Neigung aufweist. Überschüssiges Niederschlagswasser von den Grundstücken und die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen in den Vorfluter (Graben 17/1) eingeleitet werden; entsprechend der Auflage des Wasser- und Bodenverbands „Untere Warnow - Küste“ dürfen nur 5 l/s Niederschlagswasser in den Graben 17/1 eingeleitet werden; d.h., es ist eine Rückhaltung bei Starkregen erforderlich. Entsprechend Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde beim Landrat des Landkreises Bad Doberan wird für die Regenrückhaltung das nordwestlich des Plangebiets liegende Kleingewässer im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen an diesem Gewässer genutzt. Eventuell ist eine vorgeschaltete Versickerung (Sickermulde, Sickergraben) im Bereich der Wendeanlage am Ende der Planstraße C erforderlich.

Der Teil der vorhandenen Entwässerungsleitung, der das Baugebiet 3 zerschneidet, soll zurückgebaut und durch eine Leitung in der Planstraße B ersetzt werden. Soweit die Erhaltung dieser Leitung im Baugebiet 1 erforderlich ist, wird hier eine mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kavelstorf zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Bereitstellung von Löschwasser für das geplante Wohngebiet in einer Menge von 24 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wird in einem Vertrag zwischen der Gemeinde Kavelstorf und der EURAWASSER GmbH vereinbart.

Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Bad Doberan entsprechend der Abfallsatzung entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Der Beginn der Wohnnutzung ist für jedes Grundstück dem Umweltamt des Landkreises Bad Doberan anzuzeigen.

9. Grünordnung

Die Einbindung des Bebauungsgebietes in die Umgebung, die Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung. Diese werden im Grünordnungsplan detailliert dargestellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

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

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Verkehrsflächen der Zweckbestimmungen "Geh- und Radweg" und "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.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

Innerhalb der Verkehrsflächen werden Straßenbäume in Reihen gepflanzt. In der Planstraße A sind Winter-Linden und innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs und am Geh- und Radweg Vogelbeeren festgesetzt. Damit wird eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauung erreicht und das Kleinklima in den Verkehrsflächen wesentlich verbessert. Die Artenfestsetzung richtet sich nach der Breite der Straßenräume. Mit der Festsetzung der Mindestqualität soll ein erfolgreiches Anwachsen und eine stabile Entwicklung gewährleistet werden. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben mit 6 m².

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 2 m die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze vorgeschrieben, während kleinere Flächen auch mit anderen Arten, die für den Standort geeignet sind, begrünt werden können.

Entlang des Südwestrandes ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 5m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Diese schirmt die Bebauung zur offenen Landschaft ab und kann sich zu ei-

nem wertvollen, linearen Lebensraum entwickeln. Mit der Festsetzung eines Mindestanteils von Bäumen wird ein typischer, grüner Dorfrand gestaltet. Innerhalb der sich aufweitenden Verkehrsfläche im Nordwesten wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sollen Bäume und Sträucher in lockeren Gruppen gepflanzt werden. Durch die Eigenentwicklung kann sich hier ein Feldgehölz entwickeln, welches im Zusammenhang mit der Hecke und dem nördlich angrenzenden Kleingewässer mit altem Baumbestand einen Biotopverbund bildet.

Für die Anpflanzungen im Bebauungsplan-Gebiet 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.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Zu erhaltende Bäume gibt es an der Klingendorfer Straße, am Fußweg zum Dorfczentrum und im Gartenbereich (Flurstück 3/4).

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu begrenzen. Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß keine Grabungen im Kronen-Traubereich sowie einem zusätzlichen 1,5 m breiten Streifen durchgeführt werden. Die ansonsten unvermeidlichen Schädigungen der Wurzeln können den Bestand des Baumes erheblich gefährden. Auch Aufschüttungen sind in Stammnähe zu vermeiden.

Im Bereich des Flurstücks 3/4 ist ein wesentlicher Teil der Hecke zu erhalten.

Gehölzliste:

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

Baumarten

Großkronige Bäume
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Winter-Linde
Spitz-Ahorn

Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata
Acer platanoides

Klein- bis mittelkronige Bäume

Schwedische Mehlbeere
Vogelkirsche
Rotdorn
Weißdorn

Sorbus intermedia
Prunus avium
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Crataegus laevigata

Straucharten

Roter Hartriegel
Schlehe
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Hasel
Schneeball
Wein-Rose
Hunds-Rose

Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Corylus avellana
Viburnum opulus
Rosa rubiginosa
Rosa canina

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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur eingeschränkt möglich. Es bleibt ein Defizit in Höhe von ca. 40.000,- DM (siehe Grünordnungsplan). Dieses Defizit ist durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (durch Renaturierung des Kleingewässers nordwestlich des Plangebiets und durch Sanierung der Gehölzbestände im Umfeld) zu kompensieren. Diese sind entsprechend dem Grünordnungsplan und dem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Kavelstorf und dem Vorhabenträger durchzuführen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen und spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließung abzuschließen. 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 den Erschließungskosten zugeordnet. Die Ermittlung der Kosten für die Baugrundstücke ergibt sich aus der Grundstücksgröße und der Grundflächenzahl.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob die vorgesehene Bebauung durch unzulässige Immissionen beeinträchtigt wird.

Die an einem Grundstück des Bebauungsplangebiets vorbeiführende Gemeindestraße verbindet Kavelstorf mit dem Ortsteil Klingendorf. Wegen der geringen Einwohnerzahl dieses Dorfes ist keine starke Verkehrsmenge auf der Gemeindestraße zu erwarten, so daß eine Überschreitung des für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 empfohlenen Orientierungswertes von 55 dB tags und 45 dB nachts für Verkehrslärmimmissionen nicht zu befürchten ist.

Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans benachbarten Baugebiete sind als Kleinsiedlungsgebiete (WS) einzustufen. D.h., in diesen Gebieten werden auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen betrieben, die zeitweise Emissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auslösen können. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Emissionen geringfügig sind und die in einem allgemeinen Wohngebiet in dörflicher Umgebung zu erwartende Wohnqualität nicht unzulässig beeinträchtigen.

11. Kostenschätzung

Eine genaue Kostenermittlung für die außerhalb der Baugrundstücke durchzuführenden Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die folgenden Kostenangaben sind Schätzungen auf der Basis der aus dem Bebauungsplan abzuleitenden Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen und beruhen auf Erfahrungswerten in Bezug auf die Kostenkennziffern.

In der Kostenschätzung ist der Grunderwerb nicht enthalten.

Verkehrsanlagen:

Fahrbahnen der Planstraßen A, B, C und D und des Wendeplatzes, ca. 1.470 m ²	190,- TDM
öffentliche Parkstellplätze, ca. 140 m ²	20,- TDM
Geh- und Radwege, ca. 260 m ²	25,- TDM
Bäume im öffentlichen Straßenraum, ca. 20 St.	10,- TDM
Sträucher und sonstige Begrünung auf Verkehrsfläche, ca. 1.000 m ²	20,- TDM

Ver- und Entsorgungsleitungen

(außer Elektroenergie, Gas, Fernmeldewesen):

Straßenbeleuchtung, ca. 300 m	50,- TDM
Regenwasserleitung, ca. 670 m einschließlich Umlegung der vorhandenen Leitung	100,- TDM
Regenrückhaltung	40,- TDM
Schmutzwasserleitung, ca. 280 m	110,- TDM
Trinkwasserleitung, ca. 300 m	80,- TDM

Summe Erschließungskosten ca. 640,- TDM

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebiet 40,- TDM

12. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	11.230 m ²
gepl. Verkehrsfläche zur Erschließung des Neubaugebiets	3.470 m ²
vorhandene Verkehrsfläche im Bebauungsplan- Gebiet (Straße nach Klingendorf)	1.050 m ²

13. Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bekannte Bodendenkmale angetroffen. Wenn in ein Bodendenkmal eingegriffen werden soll, so ist im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme die fachgerechte Bergung und Dokumentation des betroffenen Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten zu tragen hat (§ 7 Abs.7 in Verbindung mit § 6 Abs.5 DSchG M-V). Daher ist es notwendig, sämtliche mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen während des Mutterbodenabtrags archäologisch durch fachkundiges Personal zu betreuen, am sinnvollsten zunächst während des Abschubs der Versorgungsleitungstrassen. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit: Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Nur so kann genauere Planungssicherheit bezüglich der notwendigen archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten und deren Umsetzung vor dem eigentlichen Baugeschehen oder baubegleitend erreicht werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu vermeiden.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub und unbelasteter Bauschutt sind wiederzuverwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist weitgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle zu gewährleisten.

Bei auftretendem Altlastenverdacht (bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen) ist das Umweltamt des Landkreises Bad Doberan zu informieren.