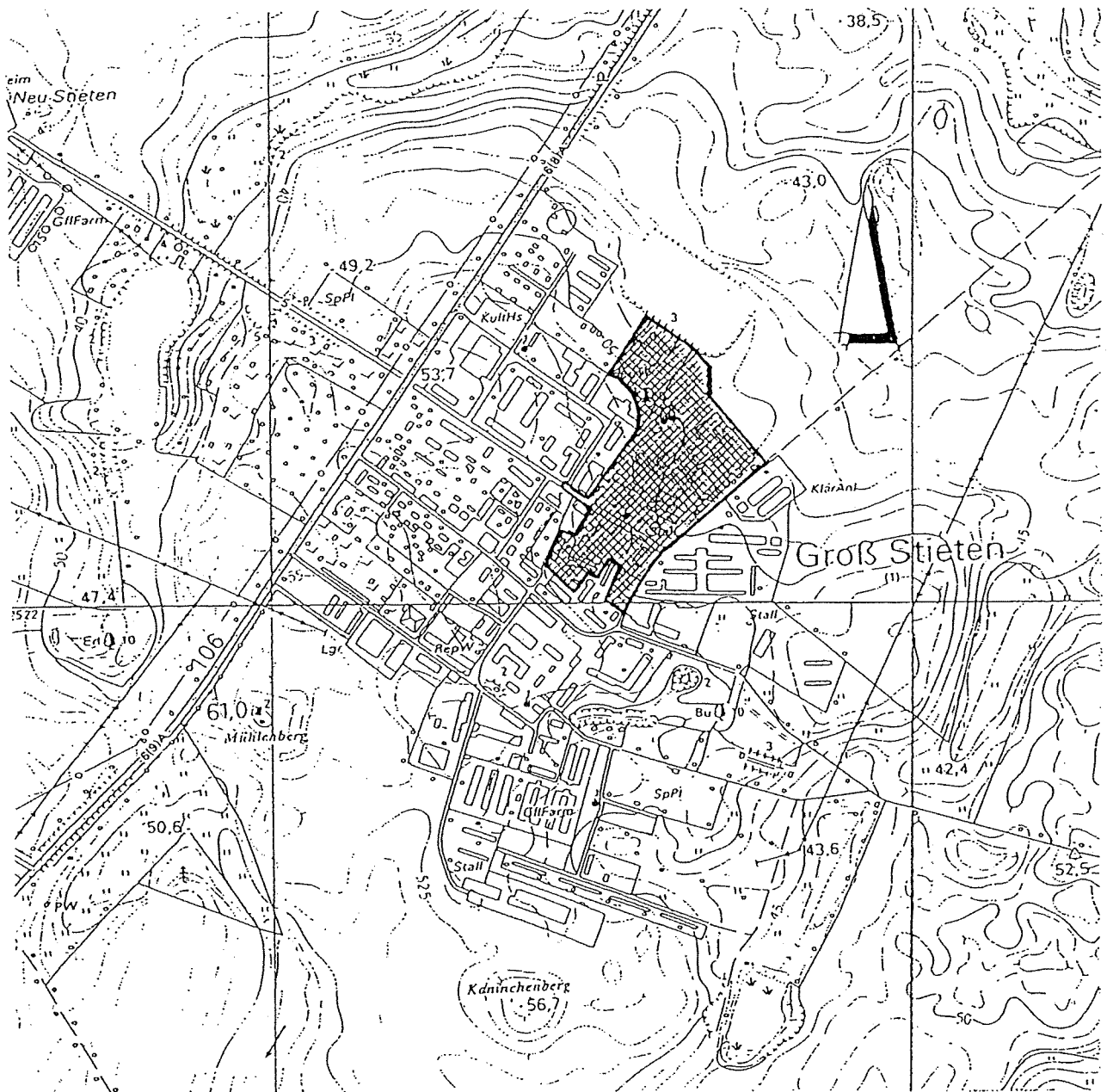


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Groß Stieten

"Wohngebiet Groß Stieten"



INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsfläche
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Bodendenkmale
10. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Groß Stieten stellt mit ca. 1147 Einwohnern (Stand 30.06.1994) den Hauptwohnsitz der flächenmäßig kleinen Gemeinde, zu der lediglich noch die Ortlage Neu Stieten zählt, dar.

Die Gemeinde Groß Stieten gehört zum Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Dorf Mecklenburg und befindet sich an der Bundesstraße B 106 in der Verlängerung der Siedlungsachse des Mittelzentrums der Hansestadt Wismar zum Ländlichen Zentralort Dorf Mecklenburg im Ordnungsraum Wismar.

Auf einer Fläche von ca. 7 ha soll der derzeitige städtebauliche Mißstand nach weitgehender Stilllegung der landwirtschaftlichen Betriebe der ehemaligen LPG durch Abbruch der vorhandenen ungenutzten, großflächig angelegten Stallanlagen, Dunglager und Güllegruben sowie des Kohlelagerplatzes beseitigt werden.

Der geplante Wohnungsneubau dient einerseits zur Deckung des Wohnbedarfs als auch als Voraussetzung bzw. Ausgangspunkt einer städtebaulichen Neuordnung des gesamten Ortes.

Durch die Planung soll eine städtebaulich günstige Neuordnung und Abrundung der Ortslage in nordöstlicher Richtung und einer damit verbundenen Erneuerung und Fortentwicklung des Ortes sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig auch örtliche Bauvorschriften erlassen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettowohnbauland	5,53	78,66
2	öffentl. Verkehrsfläche	0,89	12,66
3	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanz.	0,29	4,13
4	Sonstige Grünflächen (Straßenbegleitgrün/Verkehrsrgrün/ Spielplatz) u. sonst. Flächen m. Festsetzungen	0,23	3,27
5	Flächen für die technische Erschließung	0,09	1,28
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		7,03	100

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauo M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130 -6)

Kartengrundlage ist der Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1000 vom 17.04.1996.

Die Planungsabsichten der Gemeinde entsprechen den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die landesplanerische Zustimmung liegt mit Schreiben vom 30.11.1995 vor.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Groß Stieten
Gemarkung Groß Stieten, Flur 1

Plangeltungsbereich: nordöstliche Ortsrandlage von Groß Stieten

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca.7,03 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Acker- und Wiesenflächen
- im Osten durch die Straße nach Petersdorf
- im Süden durch innerörtliche Bebauung und
- im Westen durch Wohngebiet im Bestand und das Plangebiet des B- Planes Nr. 1

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Durch das geplante Wohngebiet wird es möglich, im großen Teil städtebauliche Mißstände zu beseitigen. Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude beschränkt. Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschoße, Trauf-, First- und Sockelhöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes,
die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut),
als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches), als Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens über OK Fahrbahn des zugeordneten Straßenabschnittes).

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser und in festgesetzten Bereichen auch als mögliche Reihenhausbebauung zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen ist die Platzierung des Baukörpers auf dem Baugrundstück flexibel, so daß das Bild einer lockeren Bebauung entsteht.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze ist zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Nebenanlagen und Garagen jedoch mit folgenden Einschränkungen :

- Nebenanlagen und Garagen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig, lediglich Garagen dürfen die vordere Baugrenze unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen um max. 1,50 m überschreiten. Diese Einschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Vehrfahrfläche

5.1. **Straßenverkehr**

Die Haupteinschließung erfolgt im Norden ausgehend von einer z.T. als Parkfläche genutzten Flächenbefestigung mit ausgebauter Anbindung an die Bundesstraße B 106 über eine 5,50 m breite Sammelstraße (Planstraße A) mit paralleler Gehwegführung.

Eine zweite Anbindung des Gebietes erfolgt von der Ringstraße bzw. in deren Verlängerung von der Petersdorfer Landstraße zum einen an die o.g. Planstraße A sowie zum anderen an eine als Mischverkehrsfläche ausgebildete Stichstraße (Planstraße E) zur Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes.

Abgehend von der Sammelstraße (Planstraße A) sind die als Mischverkehrsflächen ausgewiesenen Planstraßen B, C, D und E vorwiegend dem unmittelbaren Ziel- und Fußgängerverkehr (Anwohner und Anlieferung) vorbehalten.

Die Planstraßen B- E werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

Eine entsprechende Differenzierung in der Straßengestaltung wird durch die Festsetzungen der unterschiedlichen Ausbildungen der Planstraßen (Straßenprofile) sowie die baugestalterischen Festsetzungen vorgegeben.

Mit der Straßenausbauplanung sind an den kritischen Bereichen (Kreuzungen , Einmündungen) und für Streckenabschnitte zwischen diesen Bereichen, Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung vorzusehen. Teilaufpflasterungen oder ein Wechsel der Oberfläche (z.B. Pflasterfläche im Zuge von asphaltierten Straßen) sind als geeignete Elemente der Verkehrsberuhigung zu planen.

Die Gliederung aller Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Parkstellfläche ist in Form von Straßenquerschnitten dargestellt.

5.2. **Ruhender Verkehr**

Anlagen des ruhenden Verkehrs (Parkstellflächen) werden zum Teil im öffentlichen Verkehrsraum der Planstraßen ausgewiesen und sind ansonsten innerhalb der Privatgrundstücke anzuordnen.

Die genaue Lage der Stellplätze kann durch Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten geringfügig von der Darstellung in der Planzeichnung, Teil A, abweichen.

5.3. **Fußgängerweg**

Der Fußweg als Verbindung zwischen der vorhandenen Ringstraße und der Planstraße A innerhalb der Grünfläche F ist mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. sandgeschlämmte Schotterdecke) auszuführen.

5.4. **Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu zu installieren. Es sind insektenschonende Lichtquellen einzusetzen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln.

6.1.1. **Schmutzwasserableitung und -behandlung**

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Planbereich ist erschließungsseitig neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen und Anlagen (Pumpwerk) sind in die Planung aufzunehmen und ggf. nach Prüfung von Kapazität und Zustand zu nutzen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Groß Stieten zugeleitet.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird für Teileinzugsbereiche des Gebietes (nördlicher Bereich) der Betrieb eines Abwasserpumpwerkes erforderlich. Bei der Bemessung des Pumpwerkes sind die Zuflußmengen aus der Bestandsbebauung (vorhandener Geschoßwohnungsbau sowie Eigenheimkomplex nördlich des Planungsraumes) zusätzlich zu berücksichtigen. Rückstauenebene bildet die OF Straße.

Die Kapazität der vorhandenen Kläranlage in Groß Stieten ist ausreichend, um die geplante Wohnbebauung von ca. 100 Wohneinheiten (unter Ansatz von 3,0 EW/WE - somit ca. 300 Einwohnerwerte) zusätzlich anzuschließen. Der Zustand einschließlich der Abbauleistung der vorhandenen Abwasserbehandlungsanlage (2 parallel betriebene Oxydationsgräben) wird als gut bewertet.

6.1.2. **Regenwasserableitung/ - retention und -behandlung**

Zielstellung ist es, wesentliche Anteile des Oberflächenwassers auf den Grundstücken zu versickern bzw. über Retentionseinrichtungen verzögert in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten. Genaue Aussagen zur ggf. möglichen Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage eines Bodengutachtens zu treffen.

Vorhandene Regenwassersammler im Planbereich mit Zuflüssen aus Randbebauungen sind abzufangen und in das neu zu verlegende System einzubinden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Befestigungen ist über Einläufe zu fassen und mittels Regenwassersammler abzuleiten.

Durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens wird ein Retentionsvolumen für das Regenwasser geschaffen und nur ein definierter Drosselabfluß der Vorflut zugeleitet.

Das Rückhaltebecken wird hinsichtlich seiner Funktionalität als Speicherbecken (Sandfang, Ölsperre) ausgebildet und naturnah in die Landschaft integriert.

Das Becken ist konstruktiv für einen Dauereinstau auszubilden.

Die Fläche für die Regenrückhaltung ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Vorhandene Drainagen sind an der Bebauungsgrenze abzufangen, wobei die Funktionssicherheit der in der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche vorhandenen Entwässerungsanlagen zu erhalten ist. Ein Rückbau ggf. vorhandener Drainagen im Baugebiet ist vorzunehmen.

6.2. **Wasserversorgung**

Der Zweckverband Wismar kann die Wasserversorgung des Gebietes absichern. Voraussetzung ist ein Ringschluß an das vorhandene Netz.

Erforderliche Anschlüsse an das vorhandene Ortsnetz sind nach Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar

- ° im Süden an die neuerlegte Trinkwasserleitung DN 100 PE/PVC im Bereich der Petersdorfer Landstraße,
- ° im Südwesten an die neuerlegte Trinkwasserleitung DN 150 PVC im Bereich der Ringstraße (südl. der Sporthalle) sowie
- ° im Norden an die vorhandene Leitung DN 100 des Siedlungsringes,

sobald die Erschließung des geplanten Wohngebietes dies ermöglicht, herzustellen.

Eine Dimensionierung der Leitungen erfolgt innerhalb des Erschließungsprojektes in Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar.

Die Ausbildung eines Ringsystems erhöht die Versorgungssicherheit des Gebietes und reduziert Stagnations- und Wiederverkeimungsvorgänge in Zeiträumen von nur geringen Wasserverbräuchen. Die innere Erschließung erfolgt im öffentlichen Bauraum, soweit vorhanden in den Nebenanlagen über entsprechende Versorgungsleitungen.

Entsprechend den betriebsbedingten Erfordernissen sind Schiebergruppen für die Außerbetriebnahme /Trennung einzelner Rohrstränge vorzusehen.

Trinkwasser wird nur dort verwendet, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

6.3. **Brandschutz**

Zur Sicherstellung des Grundschutzes der Gebäude ist unter Beachtung der Richtlinie DVGW- Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Löschwasser-versorgung eine Wassermenge von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Diese erforderliche Löschwassermenge kann aus hydraulischen Gründen nur zum Teil über das Wasserversorgungsnetz gewährleistet werden. Erforderliche Hydranten sind in den erforderlichen Abständen vorzusehen. Der Schutz und die Zugänglichkeit sind sicherzustellen.

Daher ist ein erforderliches Löschwasserreservoir ($V_{\min} = 100 \text{ m}^3$) über ein ständig zu schaffendes Beckeneinstauvolumen innerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens (Naßbecken) zu gewährleisten. Entsprechende Zufahrts- und Entnahmemöglichkeiten (oberirdischer Sauganschluß für die Löschwasserpumpe) für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasserentnahme am offenen Gewässer sowie notwendige Einfriedungs- und Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen gewährleistet sein.

6.4. **Wärmeversorgung**

Die Festlegung bezüglich der Versorgungsart des Gebietes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Es bestehen grundsätzlich die Möglichkeiten der Nutzung von Nahwärme über das vorh. Blockheizkraftwerk (BHKW) des Zweckverbandes Wismar bzw. die Verwendung von Erdgas im Niederdruckbereich der Hanse-Gas AG über die bestehende Gasdruckregelanlage (GDRA). Über das jeweils erforderliche Rohrnetz, daß im öffentlichen Bereich zu verlegen ist, wäre eine Erschließung des Gebietes möglich.

6.5. **Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung im Betrachtungsgebiet kann durch die HEVAG gewährleistet werden. Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren. Für evtl. erforderliche Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität können Verkehrsgrünflächen im öffentlichen Straßenraum in Anspruch genommen werden.

6.6. **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Fernmeldeamt mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Mit der Erschließungsplanung ist die Koordinierung der Trassenführung aller Versorgungsunternehmen/ Leistungsträger vorzunehmen.

6.7. **Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere Bepflanzungen sind so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern, sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

7. **Immissionsschutz**

Das geplante Wohngebiet schließt sich an die vorhandene sowie geplante Wohnbebauung (B- Plan- Nr. 1 " Am Heizhaus ") in einem ca. 250 m - Abstand zur Bundesstraße B 106 an. Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes B- Plan Nr. 1 wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen durchgeführt, in dessen Ergebnis lediglich im nördlichen Bereich (ca. 110 m - Abstand) eine geringfügige Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum Nacht festgestellt wurde. Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm im B- Plan- Gebiet Nr. 2 (ca. 250 m Abstand zur B 106) sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines " Allgemeinen Wohngebietes " sind einzuhalten.

Innerhalb des Rahmenplanes für die Ortslage Groß Stieten ist das geplante " Wohngebiet Groß Stieten " B- Plan Nr.2 so eingeordnet, daß es ausschließlich durch Wohn- und Mischbauflächen begrenzt wird. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger zugelassen.

Südöstlich des B- Plan- Gebietes an der Straße nach Petersdorf befindet sich die Kläranlage von Groß Stieten. Wie unter Pkt. 6.1.1. der Begründung ausgeführt, wird das anfallende Schmutzwasser des Wohngebietes dieser Kläranlage zugeleitet.

Zur Untersuchung der von der Kläranlage ausgehenden Emissionen sowie zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung im B- Plan Gebiet wurde ein Gutachten erarbeitet.

Dieses Gutachten wurde auf Grundlage des Entwurfs der "Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsemissionen (Geruchsemissions- Richtlinie des Landes Mecklenburg- Vorpommern)" vom 22.08.1997 erstellt. In dessen Ergebnis wurde festgestellt, daß mit dem B- Plan die immissionsschutzrechtlichen Forderungen unter Berücksichtigung der möglichen Geruchsausbreitung nach der Faktor 10- Methode ohne Einschränkungen erfüllt werden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Heizhaus des Zweckverbandes. Da mit Realisierung der Planungsabsichten die immissionsempfindliche Wohnnutzung im Einwirkungsbereich des Heizhauses verdichtet wird, wurde zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach Auswertung der Meßergebnisse bestehen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Da lediglich für Gebäude mit einem Abstand von weniger als 40 m zum Heizhaus eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist, werden für den betroffenen Teilbereich des Baufeldes WA 3 vom Gutachter empfehlende passive Schallschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt. Demnach sind Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind an den dem Heizhaus abgewandten Seiten anzuordnen.

Desweiteren befinden sich in einem Abstand von ca. 200 m zum äußeren Rand des geplanten Wohngebietes die Stallanlagen der Plumex GmbH & Co.KG (Legehennenhaltung) und eine Anlage zum Halten von Rindern.

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Betriebes im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Bestand sowie gegenüber dem geplanten Wohngebiet wurde von der Firma " LMS - Landwirtschaftsberatung GmbH " ein Gutachten erarbeitet. Es konnte festgestellt werden, daß keine negativen Auswirkungen bezogen auf die Wohnnutzung im B- Plangebiet zu erwarten und keine Immissionsschutzmaßnahmen zu planen sind.

Für den südlich der Kläranlage bis an den Petersdorfer Weg heranreichenden Metallbaubetrieb ergibt sich unter Beachtung von Bedingungen, über die Einvernehmen erzielt wurde, die Einhaltung der Richtwerte des VDI, so daß aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf ein detailliertes Gutachten verzichtet werden kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

8. Altlasten

Nach Stilllegung der landwirtschaftlichen Betriebe der ehemaligen LPG befinden sich derzeit auf der Fläche des Plangebietes nunmehr ungenutzte, großflächig angelegte, leerstehende Stallanlagen, Dunglager, Silo's sowie ein Heizhaus mit Kohlenlagerplatz. Die Fläche ist zu mehr als 80 % versiegelt.

Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen, d.h. nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw., zu entsorgen.

Die Verpflichtungen bei Verdacht und zum Verhalten beim Antreffen bisher unbekannter Bodenbelastungen werden als textlicher Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Vor Beginn der Abrißarbeiten am Heizhaus (Schornstein) ist eine Untersuchung entspr. der LAGA - Richtlinie (des jeweils gültigen Standes) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" erforderlich. Aufgrund des vielfältigen Schadstoffpotentials sollte bei dieser Untersuchung besonderes Augenmerk auf anhaftende Rußschichten (Fuchs, Fuchsinhalt und Schornsteinkopf) gelegt werden, da dort erwartungsgemäß lokale Kontaminierungsherde vorliegen können. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über die Verwertung des anfallenden Abbruchmaterials entsprechend den Vorgaben o.g. Richtlinie zu entscheiden.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg - Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstrow- Gülzow, Boldebucker Weg 3, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

9. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird verzichtet, da mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in naturschutzrechtlicher Hinsicht vorbereitet wird.

In der Ortslage Groß Stieten, einschließlich der Fläche des Plangebietes, herrschen zur Zeit durch die vielen desolaten Bauten und deren ungeordneter Anordnung katastrophale Zustände im Bereich Städtebau, Umweltschutz und Wohnumfeld. Die Flächen sind größtenteils vollflächig versiegelt, schützenswerte Biotop und andere Schutzgüter sind nicht vorhanden, d.h. die in Anspruch zu nehmenden Flächen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keinerlei Bedeutung (sh. Anlage - Lageplan Bestand)

Mit Verwirklichung des Bebauungsplanes werden sämtliche versiegelte Flächen abgebrochen.

Durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (hier 0,5) wird der zulässige Versiegelungsgrad bestimmt. Alle übrigen Flächen sind zu begrünen. Festgesetzte Bäume auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen dienen zur Durchgrünung und Gestaltung des neuen Wohngebietes. Als Abschluß und Übergang zur freien Landschaft wurde eine mehrreihige Hecke festgesetzt.

Ermittlung und Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades im Plangebiet

Größe des Plangebietes : 7,03 ha
 Nettobauland : 5,53 ha

Versiegelung	Versiegelungsgrad	Fläche (ha)	Entsiegelung
Bestand			
- Stallanlagen)		
- Silos, Lagerplätze) insg. > 80 %	5,60	
- Dunglager)		
- befestigte Freiflächen)			
Planung			
- Verkehrsflächen	= 0,90 ha)		
- Baufläche) 52,06 %	3,66	1,94 ha
mit GRZ max. 0,5	= 2,76 ha)		
(0,4 x 25 %)			

Ergebnis : Gegenüber dem Bestand werden mit der Planung und Realisierung der
 Bebauung insgesamt **ca. 2,0 ha** (20.000 m²) Fläche **entsiegelt**.

gebilligt durch Beschluß der GV am : 22.4.98

ausgefertigt am : 26.5.98

Anlagen :

- Gutachten

Der Bürgermeister
 - Schwieffmann

