

KREIS GÜSTROW

GEMEINDE DIEKHOF

GEMARKUNG DIEKHOF

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DIEKHOF - SIEDLUNG

BEGRÜNDUNG

JAN. 95

Siegel



Bürgermeister

06.02.1995

VERFASSER:

**HEINRICH GELLENBERG ARCHITEKT, AK SAARLAND, AK SACHSEN, BDA
66763 DILLINGEN, LEIDINGER STR. 1, TEL. 06831-73670, FAX 06831-704751**

KREIS GÜSTROW

GEMEINDE DIEKHOF

GEMARKUNG DIEKHOF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DIEKHOF - SIEDLUNG

BEGRÜNDUNG

JAN. 95

* Geändert gemäß Genehmigung
des Landkreises Güstrow
- Der Landrat - vom 09.03.1995



VERFASSER:

**HEINRICH GELLENBERG ARCHITEKT, AK SAARLAND, AK SACHSEN, BDA
66763 DILLINGEN, LEIDINGER STR. 1, TEL. 06831-73670, FAX 06831-704751**

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|--------------|
| 1. Rechtsgrundlage | 1 |
| 2. Geltungsbereich | 2 |
| 3. Veranlassung | 3 |
| 4. Städtebauliche Einordnung | 4 |
| 5. Situationsanalyse und Planungsziele | 5 |
| 6. Abstimmung mit der Landesplanung | 6 |
| 7. Landschaft, Grünordnung und Bebauung | 6 |
| 7.1 Allgemeine geologische Situation und Boden | 7 |
| 7.2 Klima | 7 |
| 7.3 Wasserhaushalt | 7 |
| 7.4 Bodennutzung | 8 |
| 7.5 Lebensräume von Pflanzen und Tieren | 8 |
| 8. Bewertung der Planungsmaßnahme | 9 |
| 8.1 Eingriff- Ausgleichsregelung | 9 |
| 8.2 Landschaftsbild | 10 |
| 8.3 Vegetationsaufnahme | 11 |
| 9. Festsetzungen des Bebauungsplanes | 13 |
| 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 9.2 Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke | 13 |
| 9.3 Verkehrserschließung | 14 |
| 9.4 Immissionsschutz | 14 |
| 9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 17 |
| 9.6 Anpflanzungen / Grünflächen | 18 |
| 9.7 Ver- und Entsorgung | 27 |
| 10. Gestaltungsvorschriften und Gestaltungsplan | 27 |
| 11. Kosten und Finanzierung | 28 |
| 12. Flächenbilanz | 29 |

Gemeinde Diekhof
Bebauungsplan Nr. 1
Diekhof Siedlung

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diekhof hat beschlossen, nach § 2 Abs. 1 BauGB, einen Bebauungsplan Nr. 1 Diekhof Siedlung aufzustellen.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nach § 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Ursprünglich war beabsichtigt, einen wesentlich größeren Wohnbereich bauplanerisch zu sichern.

Bei der erfolgten Abstimmung mit der Landesplanung in Schwerin wurde der Geltungsbereich jedoch reduziert.

Deshalb umfaßt der dem Bebauungsplanentwurf beigefügte Gestaltungsplan einen größeren Flächenbereich.

2. Geltungsbereich

Das Bebauungsgebiet Diekhof Siedlung grenzt südwestlich an die bebau- te Ortslage von Diekhof. Es liegt an der Landstraße I. Ordnung von Güstrow nach Neukrug.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten begrenzt durch die Parzelle 8.

Im Nordwesten begrenzt durch die neue Teilungslinie der ehemaligen Parzelle Nr. 10.

Im Südosten begrenzt durch die Landstraße I. Ordnung 65.

Im Südwesten begrenzt durch die Parzelle 11/4.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind zeichnerisch dargestellt.

3. **Veranlassung**

Um die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbaus planungsrechtlich zu sichern, hat die Gemeinde Diekhof beschlossen, für den bereits näher beschriebenen Geltungsbereich einen Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Aufgrund intensiver Investoreninteressen, der günstigen Lage zu der Landstraße I. Ordnung, der sofortigen Verfügbarkeit des Geländes und der Schaffung eines regional notwendigen Wohnungsbaubereiches, besteht die Zielvorstellung der Gemeinde in diesem Bereich ein Wohnbaugebiet zu errichten. Mit der Durchführung der Planung wurde das

Architekturbüro
Heinrich Gellenberg, Architekt,
AK Saarland, AK Sachsen, BDA

beauftragt.

Nach dem Abklären der Aufgabenstellung und der Ermittlung der planerischen Zielvorstellungen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan von diesem Büro erarbeitet.

4. Städtebauliche Einordnung

Die Gemeinde Diekhof liegt im Landkreis Güstrow des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Als benachbarte Gemarkungen grenzen Liesow im Nordwesten, Knegendorf im Westen, Plaaz im Südwesten und Drölitze im Osten an.

Die Gemeinde besitzt eine Höhenlage zwischen 40 und 50 m über NN.

Urkundlich wurde Diekhof im 17. Jahrhundert erstmalig erwähnt.

Charakteristisch für das Gemeindegebiet sind der hohe Anteil denkmalgeschützter Bereiche wie das 1736 erbaute Schloß, das 1945 zum größten Teil zerstört wurde.

Die Ortslage Diekhof-Siedlung ist der eigentliche Wohn- und Gesellschaftsbereich der Gemeinde Diekhof und wurde in den 30er Jahren angesiedelt.

Das Gebiet der Gemeinde trägt einen landwirtschaftlichen Charakter und ist zum größten Teil von Mischwald umgeben.

Die Ortslage Diekhof wird von der L I O 65 in Richtung Neu Heinde und Güstrow durchquert.

5. Situationsanalyse und Planungsziele

Im Augenblick ist es nicht möglich, strukturell integrierten Wohnungsbau zu betreiben, obwohl in diesem Bereich ein wesentlicher Bedarf besteht. Erst über den vorgezogenen Bebauungsplan kann eine geordnete Entwicklung und eine adäquate Erschließung planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden deshalb folgende Zielvorstellungen angestrebt:

- Sicherung der Verkehrserschließung durch möglichst geringen Flächenverbrauch
- Sicherung der Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes,
- Intensive Durchgrünung innerhalb des Bebauungsplanes mit Großgehölzen - besonders auch zur Vermeidung von Störungen im Landschaftsbild bei Einblicken von Ferne,
- Bau von individuellen Einfamilienhäusern in trauf- und giebelständiger Anordnung
- Berücksichtigung der Biotopfunktion von Grünflächen auf angrenzenden Flächen durch Verflechtung mit der internen Durchgrünung und Sicherung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung,
- Bodenschutz durch Minimierung der Versiegelung zur Sicherung der internen Biotopstandorte,
- Arrondierung der vorhandenen Splittersiedlung.

Die vorhandenen Blickbeziehungen von orts- und landschaftsräumlich bedeutsamen Punkten erfordern bei der Einbindung der Wohnanlage

- innerhalb des B-Planes sind insgesamt 50 Häuser zu errichten, davon 34 Einzelhäuser - in die umgebende Landschaftsstruktur eine besondere Berücksichtigung. Dazu ist eine intensive Bepflanzung mit gebietsprägendem Großgehölz notwendig.

6. Abstimmung mit der Landesplanung

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes war das Ergebnis der Abstimmung mit der Landesplanung anhand eines Strukturkonzeptes eines Planungsbüros.

Statt eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde aus Gründen einer intensiveren Bürgerbeteiligung der Weg eines vorgezogenen Bebauungsplanes gewählt.

Entsprechend den Zielvorstellungen sind ^{*}50 Gebäudeeinheiten vorgesehen.

7. Landschaft, Grünordnung und Bebauung

In den Strukturüberlegungen Grünordnung / Landschaft / Bebauung werden die landschaftsplanerischen Verflechtungen zwischen der bebauten Ortslage, der Feldgemarkung und der geplanten Nutzung dargestellt. Sie zeigen die intensive Vernetzung der geplanten Grünzüge mit der freien Landschaft, den Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, die Integration des geplanten Neubaubereiches und den Anschluß an die bebaute Ortslage. Das entwickelte Erschließungssystem berücksichtigt die vorhandene Topographie, so daß die geplanten Einzelhäuser und Hausgruppen an den landschaftlichen Gegebenheiten orientiert werden können.

Die 1-2 geschossige Bebauung wechselt zwischen traufständigen und giebelständigen Hauptgebäuerichtungen und trägt somit zu einer interessanten, abwechslungsreichen Raumbildung bei.

Die Grünzüge selbst sollen landschaftsgerecht gestaltet werden. Es ist an eine extensive Pflege gedacht.

In die öffentlichen Grünflächen sind Fußwege integriert, die die bebaute Ortslage über den Neuplanungsbereich verbinden. Damit werden nahezu fahrverkehrsfreie Fußwege geschaffen.

7.1 Allgemeine geologische Situation und Boden

Die Ortslage der Gemeinde Diekhof befindet sich im Bereich von Geländeformen und Bodenschichtungen (das Ergebnis der letzten Eiszeit) in der Endmöränenlandschaft (im Übergang zur Grundmoräne) des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit, speziell auf der 'Ackerplatte Vorpommerns'. Besonders im westlichen und südwestlichen Bereich des Gebietes werden die ausgeprägten Endmoränenzüge deutlich.

Im allgemeinen herrscht eine durchschnittliche Ackerzahl von 30-45 vor.

7.2 Klima

Diekhof liegt im Übergangsbereich von maritimem Klima im Nordwesten zu kontinentalem Klima im Südosten. Der Einfluß der Ostsee ist in abgeschwächter Form noch durch die höhere Luftfeuchte spürbar.

| | |
|------------------------------|------------------|
| Mittlere Niederschlagsmenge: | über 560 mm/Jahr |
| Mittlere Lufttemperatur: | Sommer 13,0°C |
| | Winter 2,7°C |

7.3 Wasserhaushalt

Das Oberflächenwasser des Gebietes wird durch die Schaalbeke aufgenommen. Diese verbindet sich mit anderen kleinen Bächen weiter nördlich zure Recknitz, welche die Wassermengen dann in die Ostsee abführt.

Die Grundwasserentwicklung ist wie auch in anderen Gebieten rückläufig. Dies kann unter anderem auf die Meliorationsmaßnahmen der Landwirtschaft zurückgeführt werden. Aus diesem Grund sollte ein Versickern des Niederschlagswassers im Boden angestrebt werden.

Lt. Wasserhaushaltsgesetz sind alle Versiegelungen genehmigungspflichtig und bedürfen des Ausgleichs.

7.4 Bodennutzung

Ursprünglich war die Grundmoränenlandschaft bewaldet mit laubholzbestimmtem, artenreichem Wald (Buche auf Lehm/Eiche auf Sand).

Das heutige Landschaftsbild ist geprägt von der intensiven ackerbaulichen Landnutzung.

Wegen der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens wurde der Wald immer mehr zurückgedrängt. Wald gab es dann vornehmlich dort, wo der Ertrag gering oder die Bewirtschaftung schwieriger war. Durch übertriebene Großraumwirtschaft wurde die Landwirtschaft auch noch von Flurgehölzen gereinigt und bietet so entblößt der Erosion mehr Angriffsflächen und ist Auslöser von Klimaveränderungen. Trotzdem sollte auch weiterhin wegen der guten Ackerwertzahlen der Schwerpunkt auf der landwirtschaftlichen Nutzung liegen. Zu bedenken ist allerdings, daß auch die Landschaft durch eine naturhaft ausgeglichene Umgebung nur profitiert und auf Dauer nur leistungsfähig bleibt, wenn Wasserhaushalt und Klima ausgeglichen gestaltet werden.

7.5 Lebensräume von Pflanzen und Tieren

Da es sich beim Bearbeitungsgebiet um eine relativ geringe Flächengröße handelt, kann dieser Punkt komplex behandelt werden und wird nicht unterteilt. Den größten Teil des Geländes nimmt eine ehemalige Ackerfläche ein, welche jedoch schon einige Jahre brach liegt. Dadurch konnte sich eine erhebliche Artenvielfalt (floristisch) entwickeln, welche auch Lebensraum für Insekten, Kriechtiere und kleine Säugetiere bietet. Auch die anschließenden Hecken, welche möglichst erhalten werden sollen, bieten reichlich Schutz- und Lebensraum für Vögel und Säugetiere.

8. Bewertung der Planungsmaßnahme

8.1 Eingriff- Ausgleichsregelung

Als Bewertung der Beeinträchtigungen wurde eine Bilanz zur Eingriffs-Ausgleichsrechnung angefertigt. Dazu wurde nach dem hessischen Modell die Punktebewertung durchgeführt.

Tab.1

| Nutzungs-Biototyp nach Biotopwertliste | Wert punkt e je m ² | Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp | | Biotopwert | |
|---|---|---|-----------------|-----------------------|------------------------|
| | | vor Maßn. | nach Maßn. | vorher Sp.2 x Sp.3 | nachher Sp.2 x Sp.4 |
| Sp. 1 | Sp.2 | Sp. 3 | Sp.4 | Sp. 5 | Sp. 6 |
| Bestand: | | | | | |
| 09.110 Ackerbrache, mind. 1 Jahr nicht bewirtschaftet | 29 | 35.969,0 | | 1.043.101,0 | |
| 02.200 Hecke trocken bis frische basenreiche | 41 | 85,0 | | 3.485,0 | |
| Ausgleich: | | | | | |
| 02.400 Heckenpflanzung (neu) heimisch-standortgerecht (Wall, Hecke) | 27 | | 4.861,0 | | 131.247,0 |
| 02.400 w.o. (Wohngrün, außer Spielplatz) | 27 | | 788,0 | | 21.276,0 |
| 02.110 Einzelbaum, heimisch, neu (à 4 m ² da Standort in Hecke, 47 St.,Unterpflanzung) | 31 | | 188,0 | | 5.828,0 |
| 04.110 w.o.; 58 St.à 6 m ² ,Pflanzung durch Bauherren,Unterpflanzung | 31 | | 348,0 | | 10.788,0 |
| 04.110 w.o. à 4 m ² ,39 St. Unterpflanzung Standort äußere umlaufende Hecke | 31 | | 156,0 | | 4.836,0 |
| 04.320 Allee,heimisch,neu,45 St. Sorbus o.alternativ à 6 m ² ,bepflanzte Baumscheiben | 45 | | 270,0 | | 12.150,0 |
| 04.320 Allee,heimisch,neu, 10 St. Quercus à 12 m ² bepflanzte Baumscheibe | 45 | | 120,0 | | 5.400,0 |
| 10.520 nahezu versiegelte Fläche; Pflaster neu | 3 | | 4.822,0 | | 14.466,0 |
| 10.540 befestigte u. begrünte Fläche, Rasenpflaster (Parkstellflächen u. Wohnweg) | 7 | | 516,0 | | 3.612,0 |
| 10.710 Dachfläche nicht begrünt | 3 | | 8.481,0 | | 25.443,0 |
| Summe/Übertrag | | 36.054,0 | 20.550,0 | 1.046.586,0 | 235.046,0 |

Tab.1

| Nutzungs-Biototyp nach Biotopwertliste | Wert punkte je m ² | Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp | | Biotopwert | |
|---|-------------------------------------|---|--|-----------------------|------------------------|
| | | vor Maßn. | nach Maßn. | vorher Sp.2 x Sp.3 | nachher Sp.2 x Sp.4 |
| Sp. 1 | Sp.2 | Sp. 3 | Sp.4 | Sp. 5 | Sp. 6 |
| Übertrag | Ds | 36.054,0 | 20.550,0 | 1.046.586,0 | 235.046,0 |
| 11.221 Kleine öffentliche Grünanlagen (Spielplatz) | 14 | | 448,0 | | 6.272,0 |
| 11.22. Arten- u. Strukturarme Haus- gärten (neu) | 14 | | 14.981,0 | | 209.734,0 |
| 05.345 Periodische/temporäre Becken (neu) | 25 | | 75,0 | | 1.875,0 |
| <i><u>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes</u></i> | | | | | |
| 09.110 Ackerbrache, mind. 1 Jahr nicht bewirtschaftet | 29 | 14.417,0 | | 418.093,0 | |
| 04.600 Feldgehölz, Baumhecke, großflächig | 58 | | 5.217,0 | | 302.586,0 |
| 09.150 Feldraine, Wiesenraine linear durch Liegenlassen (keine Büsche, Sukzessionsfläche) | 36 | | 9.200,0 | | 331.200,0 |
| Summe/Übertrag | | 50.471,0 | 50.471,0 | 1.464.679,0 | 1.086.713,0 |
| Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme | | | Biotopwertdifferenz: 377.966,0 | | |

Bemerkung:

Am Abschluß der Tabelle 1 ergibt sich eine Punktedifferenz von ca. 400.000. Durch die zuständigen Behörden wurde eine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt, welche unmittelbar an das Bebauungsgebiet grenzt. Dadurch wurde es möglich, die umlaufende Feldgehölzhecke um 5 m (auf 10 m Breite) zu verbreitern. Zusätzlich wurde ein ca. 10 m breiter umlaufender Streifen entlang der Hecke als Sukzessionsfläche ausgebildet. Eine direkte Berührung der Hecke durch ackerbauliche oder private Nutzung wird so verhindert und zusätzlicher wertvoller Lebensraum geschaffen. Durch die Punktebewertung wird der gegenwärtige Zustand jedoch mit 29 Pkt. sehr hoch eingestuft, wodurch sich die entstehende Differenz von 377.966,0 auch durch intensivste Maßnahmen durch den Investor kaum ausgleichen läßt. Würde man jedoch die Wertigkeit der Ackerbrache reduzieren und einen Mittelwert von 22 Punkten der Bilanz zugrundelegen, wäre ein Ausgleich nahezu erreicht. (21 Punkte entspricht z.B. einer neuen Kräuterwiese.)

8.2 Landschaftsbild

Die Ortslage Diekhof bietet einen gut durchgrüntem Eindruck. Die Wohnbebauung im Südwesten des Planungsgebietes ist von einem starken

Bestand an 80-100jährigen Kiefern durchzogen. Des weiteren hat die Kastanienallee als östliche Grenze einen vitalen und bei Straßenbaumaßnahmen unbedingt schützenswerten Charakter. Im äußeren Süden der Dorflage befindet sich ein äußerst interessantes Feuchtgebiet. Die Fläche wird durch Staunässe charakterisiert. Als Gehölzbestand kommen Eiche, Birke, Erle und Ulme vor, wobei durch den hohen Wasserspiegel selbst die Erle im Absterben ist.

Die eigentliche Planungsfläche wird durch interessante und gut durchgrünte Ortsbebauung (teilweise Siedlungsbau mit Obstgärten) gesäumt.

8.3 Vegetationsaufnahme

Die Planungsfläche wird zum größten Teil aus mehrjähriger Ackerbrache gebildet.

Bestandsaufnahme Juni '94:

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Agropyron repens | Quecke |
| Agrostemma githago | Kornrade |
| Arctium lappa | Klette |
| Artemisia vulgaris | Beifuß |
| Bromus inermis | Wehrlose Trespe |
| Carduus crispus | Krause Distel |
| Carduus nutans | Nickende Distel |
| Chrysanthemum tanacetum | Reinfarn |
| Cirsium arvense | Ackerkratzdistel |
| Cirsium oleraceum | Kohlkratzdistel |
| Dactylis glomerata | Knautgras |
| Epilobium parviflorum | Kleinblütiges Weidelröschen |
| Erodium cicutarium | Gemeiner Reiherschnabel |
| Festuca rubra | Rotschwengel |
| Geranium pusillum | Kleiner Storchschnabel |
| Holcus lanatus | Wolliges Honiggras |
| Lactuca serriola | Stachellattich |
| Melilotos | Steinklee |
| Myosotis arvensis | Ackervergißmeinnicht |

Poa pratense

Wiesenrispe

Polygonum aviculare

Vogelknöterich

Rumex acetosella

Ampfer

Taraxacum officinale

Löwenzahn

Die südlich anschließende freiwachsende Hecke besteht überwiegend aus *Salix smithiana* und *Rosa canina*.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nettobaupläche werden entsprechend ihrer Lage im Siedlungs- und Landschaftsgefüge differenziert festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse, der Dachform, dem Haustyp und der Dachneigung in Form eines "Festsetzungsschlüssels" geregelt. Hierbei sollen die zulässigen Höchstwerte der BauNVO nicht immer herangezogen werden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern. Aus Gründen der Einfügung des Gebietes in den Landschaftsraum wird die Höhenentwicklung durch Mindest- und Höchstgrenzen für die Anzahl der Geschosse, die Sockelhöhen, die Dachaufbauten und die Dachneigung begrenzt.

9.2 Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die überwiegend vorgesehene offene und Reihenhaus-Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter in den Allgemeinen Wohngebieten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Stellung der baulichen Anlagen als Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände (Firstrichtungen) festgesetzt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen werden die Mindestabstände geregelt.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine sinnvolle Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen zu erreichen.

Die zulässigen Dachformen sind variabel gedacht.

Bei den Hausgruppen wird entsprechend der vorhandenen Topographie eine Giebelstellung festgesetzt. Haupt- und Nebenfirstrichtungen erlauben eine differenzierte Dachgestaltung.

9.3 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Diekhof ist verkehrstechnisch für den Individual- und Wirtschaftsverkehr gut erschlossen. Auch der öffentliche Personenverkehr ist im Bereich der Innerortslage angebunden.

Die dörfliche Erschließung selbst ist ausreichend gesichert, wenn auch die vorhandenen Straßen teilweise erneuerungsbedürftig sind.

Eine schienengebundene Anbindung besteht nicht. Dagegen ist die überregionale Erschließung über die Straße ausgezeichnet. Ein Großteil der Ortslage erstreckt sich entlang der Landstraße I. Ordnung 65, die die Verbindung zwischen Güstrow und Neukrug darstellt. Das geplante Baugebiet ist an zwei Stellen an das bestehende Straßennetz angebunden.

Durch eine Ringerschließung, Stichstraßen mit verkehrsberuhigtem Charakter und eine zentrale "grüne Mitte" wird das neue Baugebiet intern erschlossen. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Eine Ausnahme bilden die öffentlichen Parkplätze.

Fußläufige Verbindungen sind entlang der Straßen, in den verkehrsberuhigten Bereichen vorgesehen.

9.4 Immissionsschutz

Um die Ausbreitung von Geruchs- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden störungsbezogene Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Die Versorgung mit Gas sollte gesichert werden.

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A.

Für Immissionsorte im gemäß B.-Plan Nr.1 "Wohnbebauung Gemeinde Diekhof" ausgewiesenen Bebauungsgebiet sind die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß DIN 18005 Bl.1 von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterbieten.

Die Geräuschsituation im Bebauungsgebiet wird maßgeblich durch

Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf der LIO 65 bestimmt.

Ohne Lärmschutzwall werden an den zur LIO 65 nächstgelegenen Immissionsorten die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes aufpunktabhängig tags um 2 bis 5 dB(A) überschritten und in der Nacht um 1 bis 4 dB(A) überschritten.

Mit dem geplanten Lärmschutzwall kann bis zu einer Aufpunkthöhe von 2,8 m die verkehrsbedingte Schallimmission um bis zu 2 dB(A) vermindert werden. Für höher gelegene Aufpunkte (ausgebautes Dachgeschoß) ist der konzipierte Lärmschutzwall wirkungslos.

Eine Verringerung der verkehrsbedingten Schallimmission um 2 dB(A) kann durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf 50 km/h auf dem betreffenden Streckenabschnitt der LIO 65 erzielt werden. Die geschwindigkeitsabhängige Pegelminderung ist dabei unabhängig von der betrachteten Aufpunkthöhe.

Aus der Sicht des Schallschutzes ist die mit dem konzipierten Lärmschutzwall erreichbare Pegelminderung von 2 dB(A) zu gering. In der Regel werden mit schallmindernden Maßnahmen dieser Art Pegelminderungen von mindestens 5 bis 6 dB(A) angestrebt. Um die Wirkung des Lärmschutzwalls zu erhöhen, müßte der Wall näher an die Fahrbahn der LIO 65 angeordnet werden. Im vorliegenden Fall sind jedoch andere Belange (Freihaltung einer Gasleitung, Straßenausbau) mit zu berücksichtigen.

Durch Gestaltungsmöglichkeiten der lärmabgewandten Raumorientierung können Belange des Schallschutzes weitgehend unterstützt werden. Einzel- und Doppelhäuser werden im Grundriß so zur Hauptverkehrsader angeordnet, daß möglichst wenig Seiten dem Verkehrsärm zugewandt sind und benachbarte Grundstücke nicht durch Reflektionen zusätzlich beeinträchtigt werden. Zudem wird die Eigenabschirmung der Gebäude ausgenutzt, um ruhebedürftige Wohnbereiche und Außenflächen vor dem Verkehrslärm zu schützen.

Zur Abgrenzung von Wohnbereich und Verkehr der LIO 65, sowie zur Unterstützung des Schallschutzes bietet der konzipierte Erdwall interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Zu beachten ist auch, daß das subjektive

Lärmempfinden bereits durch Unterbrechung der Sichtverbindung zwischen Lärmquelle und Immissionsort positiv beeinflusst wird. Obwohl keine merkliche Pegelminderung erzielt wird, werden Lärmquellen als weniger störend empfunden. Bepflanzungen des Erdwalls unterstützen diesen Effekt und fügen den Lärmschutzwall auch optisch in die natürliche Wohnumwelt ein. Ein Erdwall bietet auch in der vegetationslosen Jahreszeit Sichtschutz gegenüber der Hauptgeräuschquelle.

Mit der kombinierten Variante können somit auch an den zur LIO 65 nächstgelegenen Immissionsorten die angestrebten Richtwerte unterschritten werden.

Die Wohngebäude angrenzend an den Lärmschutzwall entlang der LIO 65 sind im EG und im DG mit passivem Lärmschutz der Schallschutzklasse III auf der der Landesstraße zugewandten Seite zu versehen. *

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes werden verschiedene Festsetzungen getroffen.

Die Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort wird durch die Begrenzung der zulässig zu befestigenden Grundstücksfreiflächen gewährleistet.

Mit dem Mindestanteil der damit als Vegetationsstandort zu nutzenden Grundstücksflächen wird eine entscheidende Grundlage für die geforderte Durchgrünung der Baugebiete gelegt.

Nutzungsbedingt wird für die öffentlichen Grünflächen ein höherer Anteil empfohlen als für die Wohn- und Baugrundstücke.

Um Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden, sind bei gefährdenden Nutzungen ausnahmsweise Versiegelungen zulässig. Aus dem gleichen Grund ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ausgeschlossen.

Als Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes wird gewünscht, daß ein Mindestanteil des Oberflächenwassers der Dachflächen über ein gesondertes Leitungssystem in einer auf dem Grundstück gelegenen Rückhalteinlage gesammelt wird. Es kann zur Bewässerung der privaten Grünflächen oder als sonstiges Brauchwasser genutzt werden.

Diese Empfehlung trägt dazu bei,

- einen Teil des Niederschlagswassers der ersten 15 Minuten zurückzuhalten,
- den Trinkwasserverbrauch zu verringern (Grünflächenbewässerung, sonstiges Brauchwasser),

- die Grundwasserabsenkung zu reduzieren,
- und - nicht zuletzt - die Trink- und Abwasserkosten zu verringern.

9.6 Anpflanzungen / Grünflächen

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für die Stellplätze und öffentlichen Grünflächen wird das Grundgerüst der Durchgrünung sichergestellt.

Genau wie bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist hier sowohl von positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild als auch auf ein angestrebtes flächendeckendes Biotopverbundsystem auszugehen. Zur Optimierung der Funktionen für den Biotop- und Artenschutz sind für die Mindestbepflanzung überwiegend standortgerechte Gehölze zu verwenden, die durch Arten, die auch außerhalb der Vegetationsperiode einen guten Sichtschutz gewährleisten, ergänzt werden. Die Mindestbepflanzung der Stellplätze dient der Einpassung dieser Anlagen in das Ortsbild.

Besonders bei der Bepflanzung am Rande des Baugebietes (Heckenstrukturen) soll durch die Verwendung von standortgerechten Sträuchern die Biotopfunktion dieser Flächen entwickelt werden. Bei der internen Begrünung tritt die Biotopfunktion im Verhältnis zur Aufgabe als Abschirmung gegenüber Einblicken von außen zurück.

Durch die Vernetzung der vorhandenen Bepflanzung mit den ausgewiesenen Grünflächen und in Kombination mit weniger intensiv genutzten Teilen der Baugrundstücke kann hier ein Beitrag zum Biotop- und Artenschutz geleistet werden.

Die Festsetzung von Einzelbäumen für die Erschließung erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Planungsgebietes. Die Auswahl der Arten richtet sich nach ihrer Eignung für den Einsatz im Straßenraum.

Durch die Fassadenbegrünung und die prozentuale Festsetzung von Ve-

getationsstandorten in den Baugebieten soll ein Ausgleich für die mit der Bebauung der Flächen einhergehende Bodenversiegelung gefunden werden.

Die Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit dem Kinderspielplatz und Wegen aus wassergebundenen Decken dient der Sicherung eines freizeitorientierten Fuß- und Wanderwegnetzes in der Gemeinde Diekhof.

Die Einschränkungen zur Pflegeintensität sollen sicherstellen, daß diese Flächen gleichzeitig ihrer Bedeutung als Lebensstätten für wildlebende Pflanzen und Tiere gerecht werden.

Bodenaustausch und Bodenmodellierung sind so zu gestalten, daß das morphologische Gefüge der Landschaft nicht grundsätzlich gestört wird. Der vor Baubeginn abgetragene Mutterboden ist zum Andecken der Vegetationsflächen im Wohngebiet zu verwenden. Der überschüssige Füllboden wird zum Bau des Lärmschutzwalls verwendet.

Es ist anzustreben, das Oberflächenwasser möglichst am Ort zu behalten. Lediglich bei der Erschließungsstraße ist es notwendig, das Wasser an das örtliche Abflußsystem abzuführen. In den öffentlichen Grünbereichen und den privaten Baugrundstücken ist ein Versickern in den angrenzenden Grünflächen möglich.

Die umlaufende Erschließungsstraße wird als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Durch Reduzierung der Fahrbahnbreite auf ca. 4 m und Verbreiterung des Gehwegbereiches besteht die Möglichkeit einer umlaufenden Baumreihe, welche für die klimatologische und ästhetische Wirkung eines Wohngebietes von großer Bedeutung ist. Die Straßenbäume erhalten eine Baumscheibe von mindestens 2,0 x 3,0 m. Diese ist mit flachen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Parkstellflächen mit Rasengitterwaben zu befestigen. Die Wohnwege werden als Schotterrasen ausgebildet. Um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, ist pro Grundstück die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes vorgesehen. Bei der Gehölzauswahl sind heimische Arten zu verwenden.

Empfehlung:

- *Acer campestre*
- *Alnus glutinosa*
- *Prunus avium*, mahaleb
- *Salix alba* o.ä.

Wo es geht, sollten die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung überprüft werden.

Pflanzmaßnahmen im Wohngebiet dienen der inneren Gliederung und optischen Bereicherung sowie als Übergangsbilder in die freie Landschaft:

- Heckenstreifen: mind. 5 m, nach Einbindung der empfohlenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 10 m, Verwendung von heimischen Arten (siehe Plan)
- Alleestreifen: heimische Bäume, Stammumfang 16-18 verwenden, Unterpflanzung mit Stauden und flachen Gehölzen
- Lärmschutzwall. Bepflanzung wie Heckenstreifen, am Fuß Pflanzung von heimischen Bäumen (Stammumfang 16-18)
- Innere Grünbereiche: dichte Gehölzbereiche herstellen, Durchsetzung mit Bäumen (Stammumfang 16-18), lockere Bepflanzung nur am Kinderspielplatz (Vorsicht - Keine Giftgehölze), bei Parkstellflächen alle 2 Stellflächen 1 Baum

1) Lärmschutzwall

Verwendung von Sträuchern in 3 Höhenstaffelungen
(siehe Regelschnitt)

| | | | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------|
| flache Sträucher bis 1,0 m: (Anteil: 40 %) | <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere | 1/m ² |
| | <i>Cytisus scoparius</i> | Besen-Ginster | 1/m ² |
| | <i>Ulex europaeus</i> | Stechginster | 1/m ² |
| | <i>Rubus caesius</i> | Blaue Brombeere | 1/m ² |

| | | | |
|---|--------------------|----------------------|-------------------|
| mittlere Sträucher 2-3 m: (Anteil: 40 %) | Berberis vulgaris | Berberitze | 1/m ² |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | 1/m ² |
| | Prunus spinosa | Schlehe | 1/m ² |
| | Ilex aquifolium | Stechpalme | 1/m ² |
| hohe Sträucher bis 5,0 m: (Anteil 20 %) | Corylus avellana | Haselnuß | 1/2m ² |
| | Rhamnus frangula | Gemeiner Faulbaum | 1/2m ² |
| | Prunus mahaleb | Steinweichsel | 1/2m ² |

2) freiwachsende Hecke

| | | | |
|--------------------|---------------------|------|-------------------|
| Rosa canina | Hundsrose | 10 % | 1/m ² |
| Prunus spinosa | Schlehe | 10 % | 1/m ² |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen | 10 % | 1/m ² |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | 10 % | 1/m ² |
| Cornus sanguineum | Gemeiner Hartriegel | 10 % | 1/m ² |
| Viburnum monogyna | Weißdorn | 10 % | 1/2m ² |
| Acer campestre | Feldahorn | 10 % | 1/2m ² |
| Sambucus nigra | Holunder | 10 % | 1/2m ² |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | 10 % | 1/2m ² |

Bäume:

| | | |
|--------------------|-------------|------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | StU. 16-18 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | StU. 16-18 |
| Fraxinus excelsior | Esche | StU. 16-18 |
| Tilia cordata | Winterlinde | StU. 16-18 |

3) Baumpflanzung an der Walkante

Gepflanzt wird im klassischen Alleeabstand von 7 m.

Dabei ist vorab jedoch der vorhandene Leitungsbestand zu prüfen.

| | | |
|---------------|-------------|------------|
| Tilia cordata | Winterlinde | StU. 16-18 |
|---------------|-------------|------------|

4) vorhandene Kastanien (Aesculus hippocastanum)

Die vorhandenen Altbäume sind unbedingt zu schützen. Ihr Kronentraufbereich darf bei den Erschließungs- und Bauarbeiten auf keinen Fall verdichtet oder in irgendeiner Weise beeinflusst werden. Bei unumgänglichen

Maßnahmen im Traufbereich sind die Bäume durch fachgerechte Techniken bis zum Abschluß zu schützen (Stamm, Kronen- und Wurzelschutz).

Dazu zählen:

- Befahren des Wurzelraumes
- Lagerung im Wurzelbereich
- Kabel- und Rohrleitungsgräben im Wurzelbereich
- Abgrabung der Wurzeln
- Bodenauf- und -abtrag

Bei allen genannten Maßnahmen sind die Richtlinien der RAS-LG 4, DIN 18920 und die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu beachten. O.g. Eingriffe sind der Unteren Naturschutzbehörde oder den zuständigen Baumschutzverantwortlichen anzuzeigen.

5) Alleebaumpflanzungen der Zubringerstraße zum Wohngebiet
Pflanzung erfolgt in Pflanzgruben von mindestens 1,50 x 2,0 m. Es ist auf eine fachgerechte Substratqualität zu achten. Die Baumscheiben werden in einer Größe von 3 x 4 m ausgebildet.

Bepflanzung der Baumscheiben mit Bodendeckern:

| | |
|-----------------------|----------------|
| Vinca minor | Immergrün |
| Hedera helix | Efeu |
| Lamium galeobdolon | Goldnessel |
| Asarum europaeum | Haselwurz |
| Geranium macrorrhizum | Storchschnabel |

Bäume:

| | | |
|---------------|------------|------------|
| Quercus robur | Stieleiche | StU. 16-18 |
|---------------|------------|------------|

6) Reihenpflanzung beider Erschließungsstraßen
Pflanzhinweise und Bodendecker wie oben! Die Baumscheiben erhalten eine Größe von 2 x 3 m.

| | | |
|-------------------|------------------|------------|
| Sorbus intermedia | Schwed.Mehlbeere | StU. 16-18 |
|-------------------|------------------|------------|

oder alternativ:

Crataegus laevigata

'Paul's Scarlet'

Rotdorn

StU. 16-18

7) Spielplatz

Der Zuweg und die Spielplatzfläche sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Bäume werden in lockeren Gruppen in den Strauchflächen verteilt.

Sträucher:

| | | |
|--------------------|----------|--------------------------------|
| Sambucus nigra | Holunder | 20 % |
| Prunus spinosa | Schlehe | 20 % |
| Rosa canina | Rose | 20 % Alle 1 St./m ² |
| Rosa multiflora | Rose | 20 % |
| Mahonia aquifolium | Mahonie | 20 % |

Bäume:

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | StU. 16-18 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | StU. 16-18 |

8) Anliegerstraßen mit Stellflächen

Da diese Anliegerstraßen der Erschließung einiger Grundstücke dienen, sind sie dringend notwendig und müssen in einer geeigneten Weise befestigt werden. Da man trotzdem mit einer relativ geringen Frequentierung rechnen kann, werden sie in wasserdurchlässiger Weise gestaltet. Dazu ist ein Schotterrasen oder ein einfacher Schotterbelag (verdichtet) zu empfehlen. Die angrenzenden Parkstellflächen sollten wegen der guten Begrünung mit Rasengitterwaben (Modell Golpla o.glw.) befestigt werden.

Sträucher:

| | | | |
|--------------------|---------------|------|-----------------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | 10 % | 1 St./2m ² |
| Rosa canina | Hunds-Rose | 10 % | 1 St./2m ² |
| Viburnum opulus | Schneeball | 10 % | 1 St./m ² |
| Sambucus nigra | Holunder | 20 % | 1 St./2m ² |
| Rosa multiflora | Rose | 20 % | 1 St./m ² |
| Prunus spinosa | Schlehe | 20 % | 1 St./2m ² |

Bäume:

| | | |
|--------------------|-------|------------|
| Fraxinus excelsior | Esche | StU. 16-18 |
|--------------------|-------|------------|

9) Grünfläche zur Anbindung an die Landschaft

Sträucher:

| | | | |
|---------------------|----------------|------|---------------------|
| Viburnum opulus | Schneeball | 20 % | 1/m ² |
| Rosa multiflora | Rose | 20 % | 1/m ² |
| Prunus spinosa | Schlehe | 10 % | 1/1,5m ² |
| Sambucus nigra | Holunder | 10 % | 1/1,5m ² |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | 10 % | 1/1,5m ² |
| Cornus sanguineum | Hartriegel | 10 % | 1/m ² |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | 5 % | 1/1,5m ² |
| Crataegus laevigata | Weißdorn | 5 % | 1/1,5m ² |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | 5 % | 1/1,5m ² |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 5 % | 1/m ² |

Bäume

| | | |
|--------------------|-------|------------|
| Fraxinus excelsior | Esche | StU. 16-18 |
|--------------------|-------|------------|

19) Ausgleichsflächen

Infolge der großen Punktedifferenz bei der Eingriffs- Ausgleichsrechnung ergab sich die Notwendigkeit, Flächen, welche sich außerhalb des Bebauungsgebietes befinden, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten. Es wurden dazu die vorhandenen und geplanten Heckenstreifen um 5 m verbreitert.

Sträucher:

| | | | |
|--------------------|----------------|------|-------------------|
| Rosa canina | Hundsrose | 10 % | 1/m ² |
| Prunus spinosa | Schlehe | 10 % | 1/m ² |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 10 % | 1/m ² |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | 10 % | 1/m ² |
| Cornus sanguineum | Gem.Hartriegel | 10 % | 1/m ² |
| Viburnum opulus | Schneeball | 10 % | 1/m ² |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | 10 % | 1/2m ² |
| Acer campestre | Feldahorn | 10 % | 1/2m ² |
| Sambucus nigra | Holunder | 10 % | 1/2m ² |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | 10 % | 1/2m ² |

Als Pufferzone wird ein Streifen von 10 m rings um die vorhandene und gepflanzte Hecke brach liegengelassen. Damit wird eine evtl. Nutzung oder Bewirtschaftung der umgebenden Flächen bis an die Heckenkante verhindert. Diese Flächen dienen somit als Sukzessionsflächen für Fauna und Flora.

11) Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken wird mit einer freiwachsenden, heimischen Hecke umgeben, welche eine direkte Anbindung zu den äußeren umlaufenden Hecken erhält. Aus Erfahrung erweist es sich als günstig, das Becken selbst mit einem Koppelzaun zu umgeben, um ein Betreten oder Verschmutzen zu verhindern. Das Becken erhält eine Bepflanzung mit Wasser- und Uferpflanzen. Die Uferbereiche sind flach auslaufend zu gestalten, um die Nutzung durch Amphibien und Kleintiere zu ermöglichen.

Wasserpflanzen:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| <i>Ranunculus aquatilis</i> | Wasserhahnenfuß |
| <i>Hottonia palustris</i> | Wasserfeder |
| <i>Hydrocharis morsus-rana</i> | Froschbiß |
| <i>Nymphaea alba</i> | Seerose |

Sumpfpflanzen:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| <i>Caltha palustris</i> | Sumpfdotterblume |
| <i>Sagittaria sagittifolia</i> | Pfeilkraut |
| <i>Iris pseudacorus</i> | Sumpf-Schwertlilie |
| <i>Lysmachia thyrsoiflora</i> | Strauß-Felberich |

Uferbereich:

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| <i>Typha latifolia</i> | Breitblättriger Rohrkolben |
| <i>Myosotis palustris</i> | Sumpfergissemeinnicht |

Sträucher:

| | | | |
|---------------------------|----------------|------|------------------|
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 10 % | 1/m ² |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen | 10 % | 1/m ² |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche | 10 % | 1/m ² |

| | | | |
|--------------------|----------------|------|-------------------|
| Cornus sanguineum | Gem.Hartriegel | 10 % | 1/m ² |
| Viburnum opulus | Schneeball | 10 % | 1/m ² |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | 10 % | 1/2m ² |
| Acer campestre | Feldahorn | 10 % | 1/2m ² |
| Sambucus nigra | Holunder | 10 % | 1/2m ² |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | 10 % | 1/2m ² |

Bäume:

| | | |
|--------------------|-------------|------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | StU. 16-18 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | StU. 16-18 |
| Fraxinus excelsior | Esche | StU. 16-18 |
| Tilia cordata | Winterlinde | StU. 16-18 |

Pflegehinweise

Alle landschaftsgärtnerische Arbeiten sind von anerkannten Fachfirmen durchzuführen! Die freiwachsenden Hecken sind nach der Pflanzung mit einer ca. 5-7 cm starken Mulchdecke zu versehen. Bei der anschließenden Pflege werden Unkräuter nur herausgezogen (kein Umgraben o.ä.). Die Bäume werden fachgerecht verankert. Die Baumscheibenbepflanzung und die intensiveren Strauchflächen bedürfen bis zur vollständigen Schließung intensiverer Pflege (mehrere Pflegegänge pro Jahr). Bäume müssen während der Vegetationsperiode regelmäßig gewässert werden.

Das Regenrückhaltebecken bedarf der besonders sorgfältigen Pflege. Die Entwicklung der Wasserpflanzen muß beobachtet werden, notfalls sind Nachpflanzungen erforderlich. Die Wasserfläche ist vor Verlandung und Verbuschung zu schützen. Regelmäßige Reinigungsgänge (Unrat und Müll absammeln) sind erforderlich.

Die Sukzessionsflächen müssen 1x jährlich von Buschbewuchs befreit werden (manuell oder Motorsense).

Ausführungsfristen

Die Pflanzung der Hecken (außen, und Wallbepflanzung) und der Baumreihe zur Straße einschl. der Anlage der zentralen Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens können nach Beendigung der allgemeinen Erschließungsarbeiten durchgeführt werden. Spätestens in der folgenden Vegetationsperiode sind alle anderen Arbeiten zu realisieren.

9.7

Ver- und Entsorgung

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt kann gesagt werden, daß Ver- und Entsorgungsprobleme der Realisierung des Bebauungsplanentwurfes nicht entgegenstehen werden.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Hauptleitung DN 200 mm AZ möglich.

Die Entsorgung ist durch Anschluß an die vorhandene biologische Kläranlage möglich. Sie ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die vorhandene Trafostation "Dorf".

Die fernmeldetechnische Versorgung muß komplett neu ausgebaut werden, da das Netz durch die veraltete Vermittlungstechnik nicht wirksam erweiterungsfähig ist.

10.

Gestaltungsvorschriften und Gestaltungsplan

Zur Gliederung monotoner Gebäudekomplexe wurden Festsetzungen zur Baukörpergliederung, Dachgestaltung und für Werbeanlagen getroffen. Die Vorschriften sollen zu einer besseren Integration der Baugebiete in die Landschaft und zu einer Belebung des Siedlungsbildes beitragen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird dabei der Dachgestaltung (Firstrichtungen) besondere Bedeutung beigemessen.

Eine optische Beeinträchtigung der Straßen- und Grünräume sowie eine Einengung der Gehwege wird durch eine entsprechende Festsetzung der Einfriedungen vermieden.

Zur Sicherung einer ausreichenden gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind prozentuale Anteile gärtnerisch anzulegen. Für die befestigten Flächen soll eine Mindestgliederung in Material und Farbe gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll verhindert werden.

Um zu dokumentieren, wie bei entsprechender Bebauung das Planungs-

gebiet sich gestalterisch aufgliedern könnte, wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist (Gestaltungsplan). Gleichzeitig wird mit dem Gestaltungsplan beabsichtigt, der Gemeinde im Hinblick auf ihre Bauberatung und den Investoren im Interesse ihrer Bauvorhaben einen Orientierungsrahmen zu geben und die Machbarkeit des Bebauungsplanes nachzuweisen.

11. Kosten und Finanzierung

Zur Zeit können noch keine detaillierten Kosten für die Erschließungseinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung) angegeben werden.

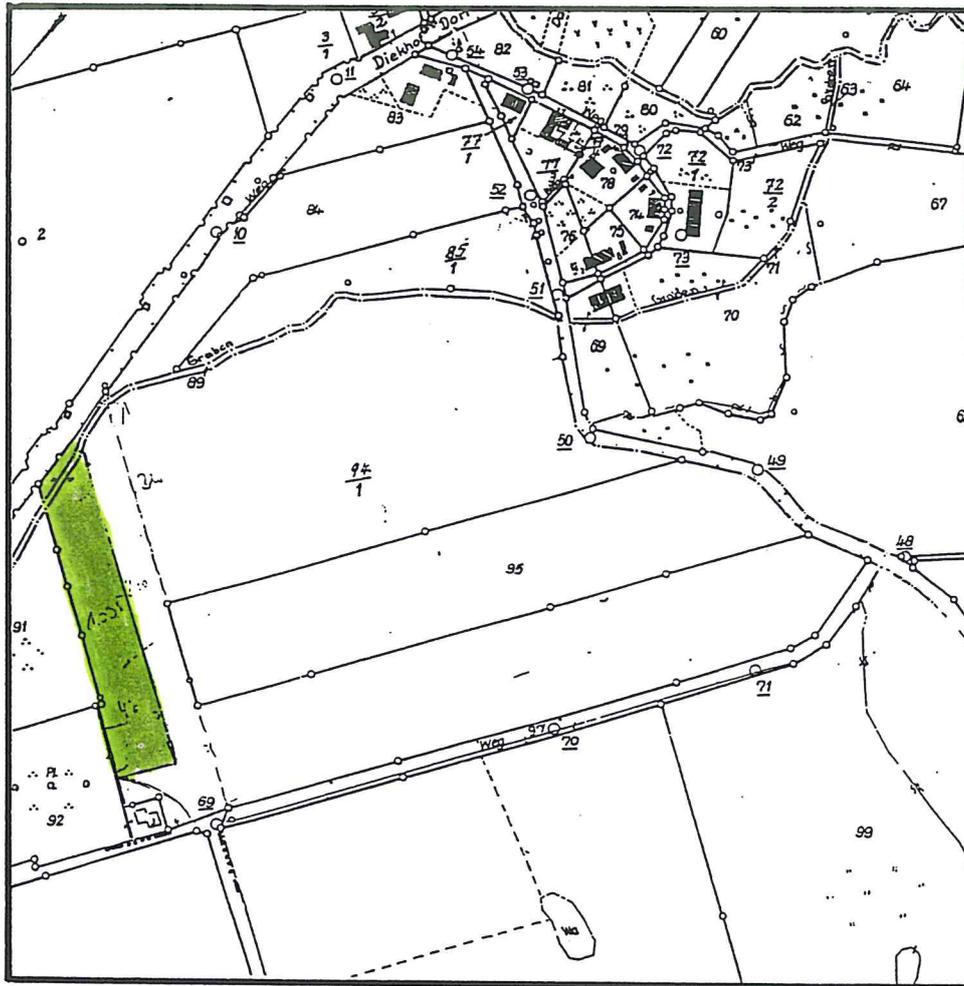
Es müssen noch die notwendigen Fachplanungen erarbeitet werden. Die Finanzierung erfolgt über Investoren. Hierfür sollen Zuschüsse beantragt werden. Die Refinanzierung wird über Erschließungskosten durchgeführt.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

| | |
|--|--------------------------|
| gesamte Fläche Geltungsbereich | 36.430,50 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | 1.269,00 m ² |
| öffentliche Grünfläche | 1.724,00 m ² |
| Parkflächen | 300,00 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 4.295,50 m ² |
| Regenrückhaltebecken | 1.212,50 m ² |

| gesamte Baufläche | davon überbaubar | nicht überbaubar mit Pflanzgebot | restliche nicht überbaub.Fläche |
|--------------------------|--------------------------|--|------------------------------------|
| 27.629,50 m ² | 11.051,80 m ² | 3.977,50 m ² davon Lärmschutzwall: 1.842,50 m ² | 12.600,20 m ² |



TERRITORIALE EINORDNUNG DER ERSATZMASSNAHME
 'EICHENAUFFORSTUNG' IM SW DER ORTSLAGE DIEKHOF
 ANLAGE ZU: GOP ZUM B-PLAN NR.1 'WOHNGEBIET DIEKHOF'
 PLANUNGSBÜRO M.STAGINSKY DEZEMBER 1994
 FLUR 4, FLURSTÜCK 94 *

MITWIRKENDE FACHBÜROS:

Vermessungsbüro Dietmar Gajek, Schwerin

Lärmschutzgutachter RST Rostock, Am Strom 109, 18119 Rostock-Warnemünde

Grünordnungsplanung Manfred Staginsky, Knallerballerweg 14, 18055 Rostock