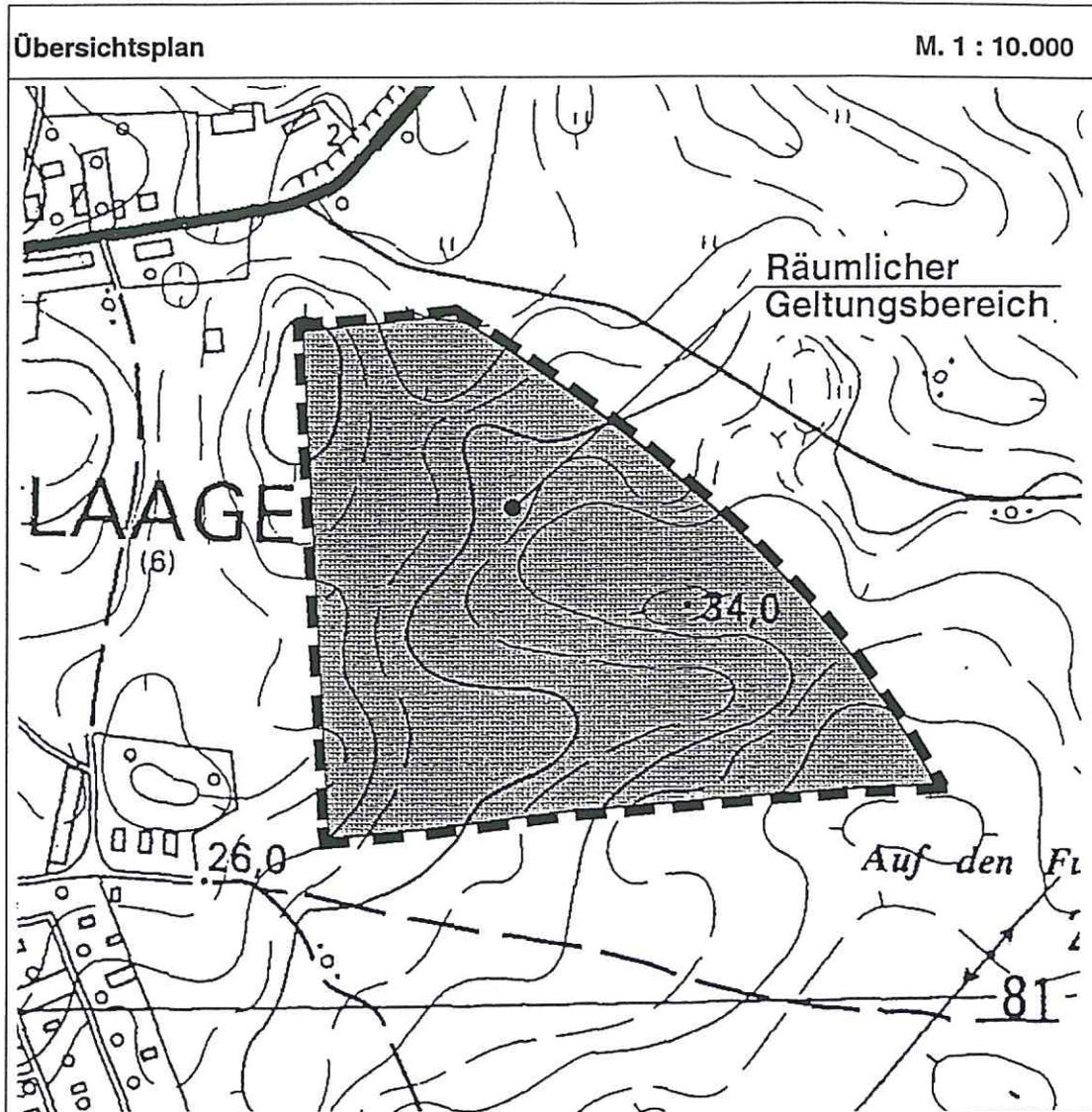


BEGRÜNDUNG



Stadt Laage

Bebauungsplan Nr. 17

“Auf den Fußstücken“

Inhaltsverzeichnis:

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	4
1.3	Planungsanlass, Planungsziele und Standortauswahl.....	4
1.4	Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	6
2	BESTANDSBESCHREIBUNG, RESTRIKTIONEN UND STÄDTEBAU- LICHES KONZEPT	7
2.1	Bestandsbeschreibung.....	7
2.2	Restriktionen	7
2.3	Städtebauliches Konzept	9
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen.....	12
3.4	Bauweise und Baugrenzen	12
3.5	Verkehrsflächen	13
3.6	Kinderspielplatz.....	14
3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
3.8	Öffentliche Grünflächen	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dachform.....	16
4.2	Grundstückseinfriedung	17
4.3	Satellitenanlagen.....	17
5	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	18
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
6.2	Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	20
6.2.1	Erforderlichkeit einer Prüfung	20
6.2.2	Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls	21
6.3	Auswirkungen auf die Nachbarschaft.....	22
6.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft.....	22
6.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	23
6.6	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	23

7	HINWEISE	24
7.1	Altstandorte und Altablagerungen.....	24
7.2	Denkmalschutz.....	24
7.3	Planungsrechtliche Hinweise	24
7.4	Fluglärm	24
7.5	Pflanzliste.....	24
7.6	Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage	26
8	FLÄCHENBILANZ	26
9	VERFAHRENSVERMERKE	27

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laage in der Sitzung am 21.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf den Fußstücken“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 befindet sich im Hauptort Laage direkt im östlichen Anschluss an das Baugebiet „Am Fischteich“. Die Flurbezeichnung lautet „Auf den Fußstücken“ woraus sich auch der Name dieses Bebauungsplanes ergibt. Der Abstand des Plangebietes zur Pinnower Straße im Norden beträgt ca. 80 m. Im Süden verläuft die Paul-Korff-Allee in einer Entfernung von ca. 70 m. Der Geltungsbereich umfasst eine im wesentlichen dreieckige Fläche mit einer Größe von ca. 9,5 ha. Der genaue Zuschnitt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsanlass, Planungsziele und Standortauswahl

Die Stadt Laage verfügt zur Zeit über keine kurzfristig aktivierbaren Flächen für den Einfamilienhausbau. Gründe dafür sind darin zu sehen, dass zum einen in einigen unbebauten Bereichen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen Baurecht ausschließlich für den Geschosswohnungsbau existiert, zum anderen stehen aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur die Flächen für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Eine ausführliche Darstellung der planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen und deren Aktivierungsmöglichkeiten ist im Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laage enthalten.

Die Stadt Laage sieht zur Sicherung ihrer Funktion als Unterzentrum die Notwendigkeit, Bauland für Interessenten im Bereich des Einfamilienhausbaus bereitzustellen. Dadurch kann gerade jungen Familien ein attraktives Angebot gemacht werden, um eine Abwanderung in benachbarte Ortschaften zu verhindern.

Demnach besteht das städtebauliche Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf den Fußstücken“ in der Bereitstellung von Flächen für den Einfamilienhausbau. In Fortführung der westlich des Plangebietes gelegenen Neubausiedlung „Fischteich“ bietet sich hierfür die Nutzung der direkt östlich an dieses Gebiet angrenzenden Flächen mit der Flurbezeichnung „Auf den Fußstücken“ an. Der Vorteil einer städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist v.a. darin zu sehen, dass eine konsequente Erweiterung der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung aus dem Baugebiet „Fischteich“ verfolgt wird. Das Plangebiet befindet sich entweder im Besitz der Stadt Laage oder kann kurzfristig von privaten Eigentümern erworben werden. Es ist bauplanungsrechtlich momentan als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen. Daher wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aus dem Jahr 1994, aufgestellt durch den Regionalen Planungsverband, wird die Stadt Laage als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt bildet den Endpunkt einer Siedlungsachse innerhalb des Ordnungsraumes Rostock, die von der Stadt Rostock ausgeht und sich Richtung Südosten erstreckt. Laut Raumordnungsprogramm ist darauf hinzuwirken, dass in zentralen Orten ein ausreichendes Angebot an dauerhaften Arbeitsplätzen bereitgestellt wird. Das Umfeld des Flugplatzes Rostock-Laage wird zudem als Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe außerhalb von Siedlungsachsen dargestellt. In der Folge einer gewerblichen Entwicklung muss die Stadt Laage für eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen Sorge tragen. Dabei sind alle Marktsegmente der Wohnraumversorgung (Eigentumsbildung und Mietwohnungsbau) gleichermaßen zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Laage „Auf den Fußstücken“ unterstützen somit in geeigneter Art und Weise wesentliche Ziele der Raumordnung. Dies wird auch aus den vorliegenden Stellungnahmen vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock zur Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. unten) deutlich.

1.5 Flächennutzungsplan

Zur Zeit führt die Stadt Laage das 1. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 durch. Durch diese Änderung werden die östlichen Teilflächen im Aufstellungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Fußstücken“ die bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen waren, als Wohnbaufläche dargestellt. Die FNP-Änderung ist inzwischen von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Laage beschlossen worden.

2 Bestandsbeschreibung, Restriktionen und städtebauliches Konzept

2.1 Bestandsbeschreibung

Der Bereich des Plangebietes wird zur Zeit vollständig als landwirtschaftliche Fläche (Lehmacker) genutzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen befindet sich die Siedlung Fischteich mit einer Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern.

Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Laage mit den entsprechenden Versorgungsmöglichkeiten beträgt ca. 900 m und ist über die Paul-Korff-Allee auch fußläufig erreichbar.

Das Gelände ist wellig und weist Höhen zwischen 26,0 und 35,0 m ü. NN auf. Die höchsten Punkte liegen dabei im Nordwesten und Südosten des Plangebietes. Insbesondere von der Pinnower Straße (L 18) aus gesehen befindet sich das Plangebiet in leicht erhöhter Lage.

Eine geeignete Erschließungsmöglichkeit für das Gebiet besteht in Form der Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße aus dem Gebiet Fischteich in Richtung Osten. Die Fritz-Reuter-Straße hat einen Regelquerschnitt von 8,80 m bei einer Fahrbahnbreite von 4,80 m, einem kombinierten Park-/ Grünstreifen von 2,0 m und einer Nebenanlage von ebenfalls 2,0 m.

2.2 Restriktionen

Biotop Fischteich

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop Fischteich, ein Stillgewässer, das vor allem von Amphibien zum Laichen genutzt wird. Dieses Gewässer liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ und ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Das Biotop Fischteich wird überwiegend von Niederschlagswasser bzw. Sickerwasser aus dem Bereich des Plangebietes gespeist, das aufgrund des abfallenden Geländes in Richtung Südwesten zum Fischteich abläuft bzw. sickert. Als Ergebnis einer frühzeitigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow ist bei der Überplanung des Gebietes „Auf den Fuß-

stücken" sicherzustellen, dass dem Fischteich auch in Zukunft das erforderliche Wasser zugeleitet wird.

Lärmimmissionen

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von mindestens 80 m die Landesstraße 18 (Pinnower Straße). Die Bauverbotszone entlang von Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt ragt demnach nicht in das Plangebiet hinein. Zu beachten sind allerdings mögliche Lärmemissionen der Landesstraße. Der Schallimmissionsplan der Stadt Laage aus dem Jahre 1998 prognostiziert für das Jahr 2010 auf der Landesstraße 18 (Pinnower Straße) eine tägliche Verkehrsmenge von ca. 3.720 Kfz. Daraus wurde im Bereich des Ortsausganges für die Straßenmittelachse ein Schallemissionspegel von ca. 59 dB (A) tagsüber und 49 dB (A) nachts berechnet.

Für Allgemeine Wohngebiete empfiehlt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Immissionswerte von tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Mit Hilfe des Programms SoundPLAN 5.0 wurde von den Bearbeitern dieser Bauleitplanung eine Umrechnung der Werte des Schallimmissionsplans für Immissionsorte mit größeren Entfernungen von der Pinnower Straße vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits in einer Entfernung von 30 m zur Straßenmittelachse eingehalten werden. Da das Plangebiet im Minimum eine Entfernung von 80 m zur Pinnower Straße aufweist, sind erhebliche Lärmimmissionen, die in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssten, nicht zu konstatieren.

Flughafen Rostock-Laage

Westlich der Stadt Laage, im Bereich des Ortsteiles Kronskamp, befindet sich der Flughafen Rostock-Laage. In seinem Umfeld sind Bauhöhenbeschränkungen gemäß Luftverkehrsgesetz zu beachten. Im Plangebiet sind demnach bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 140 m ü. NN zulässig. Das vorhandene Gelände erreicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 35 m ü. NN. Zusätzlich wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 9 m über dem Niveau der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, so dass Konflikte mit der Bauhöhenbeschränkung gemäß Luftverkehrsgesetz nicht auftreten können.

In Hinsicht auf den Fluglärm befindet sich das Plangebiet außerhalb der Schutz-zonen nach Fluglärmschutzgesetz. Allerdings können bei einem Überflug von Flugzeugen einzelne Lärmereignisse nicht vermieden werden.

Sonstiges

Nordöstlich des Plangebietes ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laage die Trasse einer geplanten innergemeindlichen Verbindungsstrasse vorgesehen, die auch bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (etwas weiter östlich) dargestellt ist. Ob und wann die dargestellte Trasse realisiert wird, steht bislang nicht fest. Ebenso wenig lässt sich bei dem momentanen Stand der Planungen ermitteln, mit welcher Verkehrsbelastung zu rechnen ist und ob ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung reagiert auf diesen Sachverhalt in der Form, als dass keine besonderen Vorkehrungen für den Immissionsschutz getroffen werden und auch keine Flächen für derartige Maßnahmen im Plangebiet vorgehalten werden. Eine andere Vorgehensweise erscheint unter Berücksichtigung insbesondere der Belange der künftigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet als nicht sachgerecht. Falls Flächen für Lärmschutzmaßnahmen vorgehalten würden, die anschließend beim Bau der Straße nicht benötigt werden, hätten die Grundeigentümer den Flächenankauf bereits durch Ihre Erschließungsbeiträge finanziert. Eine derartige Belastung ist aufgrund des derzeitigen Sachstandes bezüglich der Realisierung der Verbindungsstraße nach Ansicht der Stadt Laage allerdings nicht zu vertreten. Daher ist es sinnvoller, die Frage eines möglicherweise notwendigen Schallschutzes dem späteren Planverfahren für die innergemeindliche Verbindungsstraße zu überlassen.

Sonstige störende Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Errichtung eines Baugebietes aus Einfamilien- und Doppelhäusern vor, was der tatsächlichen Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Laage entspricht. Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich um ca. 650 m², teilweise sind auch Grundstücke mit mehr als 700 m² vorgesehen.

Als Übergang in die freie Landschaft ist im Norden und Osten des Plangebietes eine Randeingrünung vorgesehen. Den Übergang im Süden gewährleistet ein ca. 30 m breiter Grünzug, der vor allem eine Verbindung zum westlich angrenzenden, geschützten Biotop Fischteich herstellen soll.

Die Erschließung wird von Westen über die Fritz-Reuter-Straße gesichert. In der Verlängerung dieser Einfahrt wird die Wohnsammelstraße des Baugebietes entwickelt (Planstraße A). Von der Planstraße A zweigen in Richtung Süden fünf Stichstraßen ab. Der Bereich nördlich der Planstraße A wird durch zwei Ringstraßen (Planstraße B und Planstraße C) erschlossen.

Um eine zukünftige verkehrliche Anbindung in Richtung Osten und Süden zu ermöglichen, werden zwei Erschließungsstraßen bis an den Rand der Wohnbauflächen geführt. Die Stadt Laage betont allerdings, dass momentan keine weiteren Absichten einer städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Plangebietes bestehen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Festsetzung hat zum Ziel, Betriebe mit einem großen Flächenbedarf bzw. einem gewissen Störpotential aus der neu entstehenden Nachbarschaft fernzuhalten, da die Lage im städtebaulichen Gesamtgefüge für derartige Nutzungen nicht geeignet erscheint. Folgende Nutzungen sind demnach zulässig bzw. unzulässig:

zulässig sind:	nicht zulässig sind:
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften • nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenbaubetriebe • Tankstellen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes
ausnahmsweise zulässig sind	
<ul style="list-style-type: none"> • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen 	

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,3 und bewegt sich damit unterhalb des zulässigen Höchstmaßes für Allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgröße von jeweils ca. 650 m² reicht die festgesetzte Grundflächenzahl für den Bau eines üblichen Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte aus. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden bei der Planung vorgesehen. Allerdings sollten nach Auffassung der Stadt Laage keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorgenommen werden.

Für Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl daher um 50 % überschritten werden, so dass eine maximale Versiegelung des Baugrundstückes von insgesamt 0,45 nicht überschritten werden darf.

Die Gebäudehöhe wird auf ein für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser übliches Maß von max. 9 m Höhe (bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße) festgesetzt. Damit ist selbst bei einem Gebäudesockel von 0,9 m und einem Vollgeschoss der Ausbau eines Dachgeschosses problemlos möglich. Entsprechend der maximalen Gebäudehöhe setzt der Bebauungsplan ein Vollgeschoss fest.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf eine Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von maximal 90 cm über bzw. unter der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Hiermit wird sowohl die Höhenlage des gesamten Gebäudes als auch die Höhe des Sockels festgeschrieben, was ebenfalls zum Ziel hat, das Siedlungsbild einheitlich zu gestalten und auffällige Tief- oder Hochlagen der Gebäude zu unterbinden.

3.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird des weiteren festgesetzt, dass in den Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erfolgt diese Einschränkung aus folgenden Gründen:

Zum einen wird nur eine Siedlungsintensität angestrebt, die dem Charakter einer locker bebauten Einzelhaussiedlung entspricht. Ein Überhandnehmen von „Mini-Appartements“ sowie einer unerwünschten städtebaulichen Verdichtung kann mit dieser Festsetzung entgegen getreten werden. Zum anderen wird dadurch eine unverhältnismäßig hohe Verkehrsbelastung ausgeschlossen. Einliegerwohnungen unter dem Motto des „Generationenwohnens“ werden durch diese Festsetzung jedoch ermöglicht.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Bauteppiche sind großzügig dimensioniert und so angeordnet, dass den künftigen Nutzern eine relativ große Gestaltungsmöglichkeit ihres Grundstücks verbleibt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die überbaubaren Grund-

stücksflächen einen Abstand von 3 m ein, zum westlich angrenzenden Baugebiet Fischteiche wird ein Abstand von 5 m gewahrt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge könnte dadurch zwar 50 m betragen, allerdings ist aufgrund der Einschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus (vgl. oben) eine Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge auch nicht mehr erforderlich.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden entsprechend den Erläuterungen des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Für die Erschließungsanlagen sind folgende Regelquerschnitte vorgesehen. Eine Abbildung der Querschnitte ist im Anhang 1 zu dieser Begründung enthalten.

Planstraße A:

Die Planstraße A ist als Wohnsammelstraße des Baugebietes konzipiert. Entwurfsprinzip ist ein Straßenraum im Trennprinzip. Daraus ergibt sich eine Breite der Fahrbahn von 5,0 m (für den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) eine Nebenanlage von 1,5 m und ein kombinierter Grün-/Parkstreifen von 2,0 m. Mit entsprechender Randeinfassung ergibt sich eine Breite von insgesamt 9,0 m. Durch eine einseitige Anpflanzung von Bäumen wird der Straßenraum gefasst und seine Funktion als Wohnsammelstraße gestalterisch verdeutlicht.

Planstraßen B und C:

Die Planstraßen B und C haben eine Funktion als Wohnstraße im Mischprinzip. Eine 3,5 m breite mischfunktionale Fahrbahn soll auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Daran schließt sich ein 2,0 m breiter Grün- und Parkstreifen an. Durch ein Verspringen des Grün- und Parkstreifens von einer Straßenseite zur anderen kann der Straßenraum optisch gegliedert und verkehrstechnisch beruhigt werden. Für seltene Begegnungsfälle Pkw/Lkw sind in der Erschließungsplanung Begegnungsstellen zu sichern. Insgesamt ergibt sich einschließlich der Randeinfassung eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 6,0 m.

Wohnstichstraßen

Die Wohnstichstraßen sind ebenfalls als mischfunktionale Verkehrsfläche ausgebildet. Bei einer Breite von 4,5 m können variable Parkflächen markiert werden, so dass eine Fahrgasse von 2,5 m verbleibt. Die Wohnstichstraßen münden in einem Wendehammer mit 12 m Durchmesser, in dem das Wenden von Pkw möglich ist.

Einige Stichstraßen und private Zufahrten im Plangebiet sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Daher müssen im Rahmen der Erschließungsplanung temporäre Müllsammelplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A, B und C gesichert werden. Die entsprechenden Standortvorschläge sind in der Planzeichnung markiert.

Die fußläufigen Anbindungen an den Grünzug sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) festgesetzt. Die Breite beträgt 3 m, dadurch können auch Pflege- und Wartungsfahrzeuge die Zuwegung zum Grünzug nutzen.

3.6 Kinderspielplatz

Im Bereich der südlich gelegenen Grünfläche wird ein Kinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von ca. 1.000 m² festgesetzt. Damit soll nicht nur eine Versorgung des Plangebietes, sondern auch der umliegenden Baugebiete sichergestellt werden. Aufgrund der Größe kann eine ausreichende Spielmöglichkeit für Kleinkinder und Kinder im Alter bis zu 12 Jahren angeboten werden.

3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zum Zwecke der Erschließung einiger Grundstücke, die keinen direkten Zugang zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben, werden im Norden und Osten des Plangebietes zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Sie können für eine private Erschließung von rückwärtigen Baugrundstücken genutzt werden.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Anpflanzfläche (Randeingrünung)

An der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes soll eine Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen das Baugebiet in die offene Landschaft einbinden. Auf Vorschlag des staatlichen Amtes für Umwelt und Naturschutz, Rostock, werden maximal 10 m lange Unterbrechungen in der Randeingrünung als zulässig festgesetzt. Für die Anpflanzung wird ein Pflanzraster von 1 x 1 m festgesetzt.

Grünfläche

Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein ca. 30 m breiter Grünzug. Der Grünzug hat verschiedene Funktionen. Zum einen soll hier der bereits erwähnte Kinderspielplatz realisiert werden. Zum anderen sind Maßnahmen für die Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Zusätzlich soll der Grünzug durch die Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher in naturschutzfachlicher Hinsicht aufgewertet werden, um eine Funktion als naturnahe Verbindung zwischen dem Biotop Fischteich und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiraum herzustellen.

Grundstücksbegrünung

Um für die Baugrundstücke ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern, wird pro Hausgrundstück die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes bzw. alternativ eines Obstbaumes festgesetzt.

Begrünung des öffentlichen Verkehrsraumes

Zwecks Begrünung des öffentlichen Verkehrsraumes sind in den Planstraße A, B und C pro 100 laufende Meter Straßenfläche jeweils drei Bäume anzupflanzen. Dadurch soll ein Minimum an Durchgrünung im öffentlichen Raum sichergestellt werden, ohne dass in der späteren Erschließung des Baugebietes zu starke Restriktionen (beispielsweise bei der Realisierung der Grundstückszufahrten) zu verzeichnen sind.

4 Örtliche Bauvorschriften

Städtebauliches Ziel der Vorschriften zur Gestaltung gem. § 86 Abs. 4 LBauO Mecklenburg-Vorpommern ist die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der geplanten Wohnsiedlung. Die Stadt Laage knüpft dabei an die Gestaltungsvorschriften in anderen Baugebieten an (beispielsweise an die Örtlichen Bauvorschriften im westlich angrenzenden Baugebiet „Fischteich“). Als Ausdruck des Gestaltungswillens der Stadt soll im Bebauungsplan ein Rahmen für einige wesentliche Gestaltungsaspekte vorgegeben werden, der allerdings für die individuellen Wünsche der künftigen Bauherren einen großen Spielraum offen lässt. Im einzelnen werden Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen:

- Dachform,
- Grundstückseinfriedungen
- Satellitenanlagen.

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich grundsätzlich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Fußstücken“. Dabei werden allerdings für die Bereiche am Rand des Plangebietes etwas restriktivere Vorgaben gemacht, als für die Flächen im Inneren des Plangebietes, die von der freien Landschaft nicht eingesehen werden können. Der Grund für diese Handhabung ist darin zu sehen, dass nach Ansicht der Stadt Laage die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst geringfügig sein sollten. Nach Beschlussfassung in der Stadtvertreterversammlung der Stadt Laage sollen keine Regelungen zur Farbe der Dacheindeckung vorgenommen werden, um die Baufreiheit der Eigentümer nicht über Gebühr einzuschränken.

4.1 Dachform

Als Dachform werden im gesamten Baugebiet Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zugelassen. Nurdachhäuser (Gebäude mit bis auf den Erdboden heruntergezogenen Dachflächen) sind nicht zulässig. Durch die ausschließliche Zulässigkeit der drei erwähnten Dachformen soll eine harmonische Dachlandschaft innerhalb des Gebietes sichergestellt werden. Den erwünschten einheitlichen Gesamteindruck soll die geplante Siedlung insbesondere nach außen demonstrieren. Daher werden für die Grundstücke im Inneren des Baugebietes

zusätzlich Pultdächer zugelassen, die sich in die gewünschte Dachlandschaft einfügen, ohne den einheitlichen Gesamteindruck zu zerstören.

4.2 Grundstückseinfriedung

Die Einfriedungen der Baugrundstücke sind straßenseitig als Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m auszubilden. Zäune sind nur zulässig, sofern sie zur Straße durch eine zusätzliche Hecke verdeckt werden. Durch diese Regelung soll ein harmonisches Bild der Siedlung und die Erlebbarkeit des Straßenraumes sichergestellt werden.

4.3 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten und mit einem Durchmesser von höchstens 30 cm zulässig. Dadurch soll das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes vor einer Beeinträchtigung durch derartige Anlagen bewahrt werden.

5 Oberflächenentwässerung

Zur Oberflächenentwässerung stehen die Regenrückhaltegräben im Bereich des Baugebietes Fischteich zur Verfügung. Diese sind nach Auskunft des Ingenieurbüros Kulta, Güstrow, in ihrer Dimensionierung so ausreichend bemessen worden, dass auch das Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet „Auf den Fußstücken“ aufgenommen werden kann. Die Zuleitung des Oberflächenwassers zu diesen Regenrückhaltegräben erfolgt für den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes getrennt.

Das Oberflächenwasser aus dem nördlichen Teilgebiet (ca. ein Drittel der Gesamtfläche des Plangebietes) wird in Leitungen, die im öffentlichen Straßenraum verlaufen, gesammelt und anschließend durch das Baugebiet „Fischteich“ in die erwähnte Rückhaltung geleitet. Leitungstrassen stehen hier zur Verfügung.

Das südliche Teilgebiet entwässert über Rohrleitungen in Richtung Süden. Ein Teil dieses Wassers soll in das Biotop Fischteich eingeleitet werden, der andere Teil fließt über Gräben in die bereits erwähnten Rückhaltegräben im Baugebiet Fischteich.

Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Zuleitung von Niederschlagswasser in das geschützte Biotop Fischteich wird das Oberflächenwasser im westlichen Teil des vorgesehenen Grünzugs durch einen offenen Graben geleitet. Hier soll mittels einer Reduzierung der Fließgeschwindigkeit eine Vorreinigung des Oberflächenwassers erzielt werden. Ferner sollen aufschwimmende Leichtstoffe (Öle, Fette etc.) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Tauchwand) abgeschieden werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landkreis Güstrow (insbesondere Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde) abzustimmen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Biotopstruktur im Plangebiet ist einheitlich als Lehacker mit derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung anzusehen. Um die maßgeblichen Ressourcen bzw. Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) in planungsrelevantem Umfang erfassen und bewerten zu können, ist im Februar 2001 eine Geländebegehung durchgeführt worden.

In Anlehnung an die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Mecklenburg-Vorpommern, 1999) wurde der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Nach einer bilanzierenden Gegenüberstellung der Bestands- und der Planungswerte verbleibt ein extern zu kompensierender Bedarf von 13.553 Flächenäquivalenten. Dieser Bedarf kann auf Flurstücken kompensiert werden, die im Eigentum der Stadt Laage stehen. Vorgesehen ist eine Aufwertung am Pludderbach bzw. an der Bollenhalterwiese am Ortseingang der Stadt Laage im Bereich des Knotenpunktes Hauptstraße/B 108. Mit den Flurstücken 412, 413, 414, 415/1 und 416 der Flur 12 stehen insgesamt 17.887 m² Grünland, 2.646 m² Gartenbrache und 2.918 m² Pludderbachgraben für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die Flächen befinden sich sämtlich im Besitz der Stadt Laage.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde folgender Maßnahmenkomplex entwickelt:

- Anstau des Pludderbaches um ca. 20 cm,
- Wiedervernässung mit sukzessiver Verschilfung der Bollenhalterwiese,
- Neuanpflanzung standortgerechter Obstbäume im Bereich der etwas höher gelegenen ehemaligen Hausgartenflächen,
- Neuanlage offener Wasserflächen innerhalb kleinerer Senken,
- geringfügige Anhebung kleinerer Bereiche durch Erdanschüttung, um darauf vereinzelt standortgerechte einheimische Laubgehölze pflanzen zu können.

Das durch die ökologische Wertsteigerung erzielbare Flächenäquivalent reicht zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 17 entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus.

6.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

6.2.1 Erforderlichkeit einer Prüfung

Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung des UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 besteht für bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

In Bezug auf Städtebauprojekte - wozu das geplante Wohngebiet auf den Fußstücken zweifelsohne zu zählen ist - unterscheidet das Gesetz hinsichtlich der Größe der Projekte. Beurteilungsmaßstab ist die versiegelbare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Bei einer versiegelbaren Grundfläche > 100.000 m² ist eine UVP durchzuführen. Bei einer versiegelbaren Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m² ist eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ in Hinsicht auf die UVP-Pflicht vorzunehmen. Bei Städtebauprojekten mit einer versiegelbaren Grundfläche < 20.000 m² ist weder eine Vorprüfung noch eine UVP durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Auf den Fußstücken“ umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha. Davon werden ca. 7,08 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Verkehrsfläche beträgt ca. 1,05 ha (vgl. dazu Kapitel 8 Flächenbilanz).

Im Bebauungsplan ist die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Zusätzlich ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen zulässig. Insgesamt ergibt sich also eine maximale Grundflächenzahl von 0,45. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes demnach ca. 31.860 m² versiegelt werden. Hierzu sind die öffentlichen Verkehrsflächen zu addieren, die zu max. 100 % versiegelt werden können. Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes von einer möglichen Versiegelung von ca. 42.360 m² auszugehen.

Damit unterliegt der Bebauungsplan Nr. 17 „ Auf den Fußstücken“ der Stadt Laage der sogenannten Vorprüfungspflicht, um die Erforderlichkeit einer UVP festzustellen. Als zuständige Behörde fungiert die Stadt Laage, da sie auch Plangeber für die Bauleitplanung ist.

6.2.2 Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls

In der Anlage 2 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 ist eine Liste von Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls abgedruckt. Auf eine vollständige Auflistung dieser Kriterien wird hier aus Platzgründen verzichtet. Die folgende Prüfung orientiert sich an den dort aufgeführten Kriterien.

Merkmale des Vorhabens

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein locker bebautes Einzelhausgebiet einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen. Innerhalb des Wohngebietes entstehen zu über 50 % private Gartenflächen. Besondere Auswirkungen auf die Abfallerzeugung, die Umweltverschmutzungen bzw. Belästigungen sowie das Unfallrisiko, die über das übliche Maß eines Wohngebietes hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

Standort des Vorhabens

Wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt, ist der gesamte Bereich des Plangebietes als Lehacker einzuordnen und wird landwirtschaftliche intensiv genutzt. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow Kontakt aufgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu ermitteln. Besondere Wertigkeiten innerhalb des Plangebietes wurden nicht gesehen. Zu beachten ist allerdings der bereits in Kapitel 2.2 geschilderte Sachverhalt bezüglich des östlich angrenzenden Biotops Fischteich, sowie die Bedeutung des Plangebietes als Durchzugsraum für Amphibien, die das Laichgewässer Fischteich erreichen wollen. Unter der Voraussetzung, dass sowohl die Versorgung des Fischteich mit sauberem Oberflächenwasser als auch eine Grünverbindung zwischen dem Fischteich und dem östlich angrenzenden Freiraum dauerhaft gesichert wird, sind durch eine Bebauung des Plangebietes allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu konstatieren.

Schutzgebiete, wie sie in Nr. 2 der Anlage 2 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 aufgeführt werden, sind im Plangebiet

und in seinem Umfeld mit Ausnahme des bereits erwähnten Biotops Fischteich nicht vorhanden.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Unter der Voraussetzung der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotops Fischteich, die im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan ermittelt und beschrieben sowie in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt wurden, besteht kein Grund zu der Annahme, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach dem UVPG eintreten werden.

6.3 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da die angrenzende Bebauung ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt ist. Der Verkehr, der die Zufahrt über die verlängerte Fritz-Reuter-Straße nutzt, wird zu keinen nennenswerten Lärmemissionen führen.

6.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die gesamte Fläche des Plangebietes (9,5 ha) wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Allerdings handelt es sich dabei um Pachtflächen, die nicht im Besitz eines Landwirtes stehen. Da die gesamten zur Zeit verfügbaren Wohnbauflächen der Stadt Laage landwirtschaftlich genutzt werden, kann eine Versorgung der Bevölkerung mit Baugrundstücken nur zu Lasten von Ackerflächen gehen. Diese Beeinträchtigung der Landwirtschaft scheint der Stadt Laage in der Abwägung der Belange allerdings akzeptabel.

Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Wege beeinträchtigt. Die Zuwegungen zu den umliegenden Feldern bleiben wie bisher erhalten.

6.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich im Schul- und Sportkomplex an der Schulstraße. Da die Schülerzahlen in den letzten Jahren rückläufig sind, stehen hier nach Auskunft der Verwaltung der Stadt Laage ausreichend Reserven für die Aufnahme zusätzlicher Schüler bereit.

Ein Kindergarten steht ebenfalls an der Schulstraße zur Verfügung.

6.6 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll wie erwähnt in die vorhandene Regenrückhaltung im Baugebiet Fischteich eingeleitet werden. Zusätzliche Rückhaltungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger können im Raum der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden bzw. sind durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das Plangebiet wird vom Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg / Eurawasser versorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis.

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt z.B. durch die Telekom AG. Die Stromversorgung wird durch die WEMAG sichergestellt.

Für die Beheizung der Gebäude ist eine Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Auf die Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage wird hingewiesen.

7 Hinweise

7.1 Altstandorte und Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen im Planbereich liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Güstrow zu benachrichtigen.

7.2 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

7.3 Planungsrechtliche Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

7.4 Fluglärm

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Laage können durch die Nähe zum Flughafen Rostock-Laage und den Überflug von Flugzeugen einzelne Lärmereignisse nicht vermieden werden. Dieser Lärm liegt unterhalb der gesetzlichen Schwellenwerte.

7.5 Pflanzliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen soll die nachfolgend aufgeführte Pflanzliste berücksichtigt werden.

Gehölze

Aschweide	Salix cinerea
Brombeere	Rubus fruticosus
Bruchweide	Salix fragilis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Gemeine Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zitterpappel	Populus tremula

7.6 Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage

Auf die Verpflichtung zum Anschluss der Baugrundstücke an die Versorgungsleitungen zur Wärmeversorgung gemäß § 4 Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage wird hingewiesen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 9,5 ha auf. Aus der nachstehend aufgeführten Tabelle kann die Aufteilung in einzelne Teilflächen entnommen werden.

Gebietskategorie	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet	70.800
Verkehrsfläche	10.500
Grünfläche	13.800
<i>davon Spielplatz</i>	<i>1.000</i>
<i>Randeingrünung</i>	<i>1.400</i>
Gesamt	95.100

9 **Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 "Auf den Fußstücken", wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laage am 21.03. 2001 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Auf den Fußstücken", hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2001 bis 21.09.2001 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Laage in seiner Sitzung am 14.11.2001 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung beschlossen.

Laage, den *15.11.2001*

[Handwritten Signature]
.....
Dr. Heintze
- Bürgermeister -



Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Laage



INGENIEURE•ARCHITEKTEN•STADTPLANER
Thalen Consult GmbH • Stau 91 • 26122 Oldenburg

Thalen Consult GmbH

Bauassessor O. Freitag

Oldenburg, 15.11.2001

Gedruckt: 15.11.2001 10:34

Anhang 1: Vorgesehene Regelquerschnitte für die Erschließungsstraßen:

LAAGE =

AUF DEN FUßSTÜCKEN

