

BEBAUUNGSPLAN

Stadt Marlow

"Feriendorf"

Begründung

Marlow, den 20.03. 1995


Bürgermeister

INHALT / GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Grünflächen
7. Verkehr
8. Infrastruktur
9. Immissionsschutz
10. Erschließungsaufwand / Flächenbilanz
11. Arbeitsvermerke

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Stadt Marlow als ländlichem Zentralort im besonders strukturschwachen Raum soll nach den Zielen des regionalen Raumordnungsprogramms eine besondere Förderungspriorität eingeräumt werden. Dies gilt - da Marlow in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum liegt - im besonderen Maße auch für die Entwicklung des Fremdenverkehrs, der als wichtiger Wirtschaftsfaktor in dieser Region gesehen wird. Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 38 ha. Das geplante Feriendorf soll in einer aufgelockerten Anordnung im landwirtschaftstypischen Baustil realisiert werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Stadt Marlow hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bereits mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde die Planung des Feriendorfes explizit unterstrichen. Die Planung selbst wurde in ihren Anfängen bereits 1991 mit Strukturuntersuchungen begonnen. Im Flächennutzungsplanverfahren wurde von den Trägern öffentlicher Belange gefordert, für das Feriendorf und den Vogelpark ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Dieses Raumordnungsverfahren wurde 1993 durchgeführt und mit der landesplanerischen Beurteilung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock mit Schreiben vom 8.2.1993 abgeschlossen. Die im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens formulierten 17 Auflagen sind Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Parallel zum Bebauungsplan für das Feriendorf Marlow wurde ein Grünordnungsplan für das Planungsvorhaben erstellt. B-Plan und Grünordnungsplan wurden aufeinander abgestimmt entwickelt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des B-Plan-Entwurfes.

Es ist vorgesehen, ein Parallelverfahren durchzuführen, d.h. die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Bürger werden während der Zeit der öffentlichen Auslegung an der Planung beteiligt.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Marlow. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird begrenzt:

- Im Norden - durch den Vogelpark Marlow als auch vorhandener Bebauung der Stadt Marlow,

- im Westen - durch den Vogelpark Marlow,
- im Süden - durch den Bachlauf als auch eine vorhandene Holzung,
- im Osten - durch die Bad Sülzer Chaussee.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich heute das Schullandheim als auch überkommene ländliche Siedlungsbebauung. Die gesamte Senke des Planungsbereiches wird von einer Reihung von Feuchtbiotopen durchzogen, die zu schützen sind. Die zu beplanenden Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kategorie des Sondergebietes, hier: Ferienhausgebiet, ausgewiesen. In der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, daß weitere Differenzierungen angezeigt sind. So beabsichtigt die Stadt Marlow, die ehemalige Station Junger Naturforscher langfristig als Schullandheim zu nutzen. Die bestehende Bettenkapazität wird auch als Obergrenze für künftige Planungen angesetzt. Aus diesem Grunde wurde hier die Kategorie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gewählt. Die überkommene Siedlungsbebauung von Marlow Ausbau wird mit der Festsetzung des Dorfgebietes erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Zielstellung herausgearbeitet, mit dem Feriendorf wirtschaftliche Impulse für die Region insgesamt zu erreichen und die Ferienhäuser so zu vermarkten, daß diese auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Erholung dienen. Die dafür entsprechende Regelung mit den Käufern der Ferienhäuser ist daraus resultierend in der verbindlichen Planung festzusetzen. Aus diesem Grund wurde in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen formuliert, daß in den Ferienhausgebieten nur Ferienhäuser zulässig sind, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Beherbergungskapazität des Feriendorfes wird auf eine Bettenzahl von 800 begrenzt. Damit sind die Auflagen des Raumordnungsverfahrens diesbezüglich umgesetzt.

In den Ferienhausgebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in denen sich nicht mehr als 2 Ferienwohnungen befinden. Nebenanlagen u.a. bauliche Anlagen werden auf den Grundstücksflächen der Ferienhausgebiete ausgeschlossen. Ebenso wird die Errichtung von Nebenanlagen für die Tierhaltung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die getroffenen Festlegungen zur Bebauungsdichte in Form

der gewählten Grundflächenzahlen entsprechen dem Ziel einer lockeren Bebauung in parkartiger Landschaft.

Die Realisierung des Feriendorfes erfolgt bedarfsorientiert in Bauabschnitten, beginnend mit dem 1. Baufeld, das im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sich befindet und erschließungsseitig am günstigsten zur Stadt und zu den infrastrukturellen Anbindungen liegt. Im Feriendorf selbst werden neben den Ferienhäusern vor allen Dingen unmittelbar erforderliche Dinge für Dienstleistungen und Servicefunktionen untergebracht. Dafür ist die Baufläche SO/FH 1 vorgesehen. Hier befinden sich auch Reception und Verwaltung des Feriendorfes selbst.

5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Die Fläche des künftigen Feriendorfes gliedert sich neben dem Feuchtebereich in einen großen, nach Süden ausgeprägten, Hang, zwei Kuppen, die in nördliche Richtung zum Feuchtegebiet hin abfallen als auch einem Plateau, das im südöstlichen Bereich der Planungsfläche tiefer gelegen ist.

Die Gliederung der Bauflächen erfolgt in 2 Bauabschnitten, einem nördlichen und einem südlichen. Der nördliche Abschnitt teilt sich in diesem Zusammenhang in die Hangbebauung entlang der Bad Sülzer Chaussee sowie eine Bebauung an der Verbindungsstraße zwischen den beiden Baufeldern. Diese Entscheidung ist im Ergebnis einer Abwägung der Bauflächen und Schutzzonen für die Biotopflächen getroffen worden.

Das planerische Ziel beim Aufbau des Feriendorfes auf dieser Fläche ist die Einfügung der Ferienhäuser in mehreren Gruppen in die vorhandene Landschaft. Angedacht ist, daß sich diese Gruppen auf dem hügeligen, insgesamt jedoch nach Marlow-Ausbau abfallendem, Gelände um die Senken herum entwickeln. Dies gibt bei Schutz und Erhaltung der vorhandenen Biotope gleichwohl die Möglichkeit für eine ortstypische Freiraumgestaltung. Mit der Gliederung der Bauflächen wird angestrebt, ein trichterförmiges Hineinführen bzw. eine Durchführung der Naturlandschaft durch das Feriendorf zu erreichen. Gerade der Kontrast und die Wechselwirkung zwischen Naturlandschaft und künstlich gestalteter Landschaft mit Freihaltung der Sichtbeziehung auf den Waldkomplex in östlicher Richtung sollen den Charakter des Ortes prägen.

Die naturbelassenen Abschnitte des Planungsgebietes im Feriendorf beziehen sich dann vor allem auf die feuchte Senke mit den aneinandergereiht liegenden Feuchtebiotopen vom Quellbereich bis hin zum Bachlauf an der Bad Sülzer Chaussee sowie den östlich davon liegenden ehemaligen Ackerflächen, die im Zusammenhang mit den dahinter liegenden Waldmassen eine imposante Landschaft darstellen. Als verbindendes Element zwischen den ausgewiesenen Bauflächen werden die Wegeverbindungen angesehen, an die partiell Sport-, Spiel- und Freizeitflächen angegliedert werden. Somit bestehen zwischen den Bau-

flächen - unabhängig von der übergeordneten Erschließung - eine fuß- bzw. fahrradseitige Verbindung. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die feuchte Senke an einer Stelle im Bereich des angrenzenden Schullandheimes einmal mit einer Brücke zu überqueren.

Ein zusätzlicher Faktor zur Untersetzung dieser geplanten Baustruktur ist der zweckdienliche Abstand zum Vogelpark, um einerseits Lärmbelästigungen durch Tiere und Besucher zu vermeiden, und zweitens die Geruchsbelästigung durch die dort gehaltenen Tiere auszuschließen. Es scheint deshalb angeraten, bei der Planung des Feriendorfes konsequent die gegebene Topographie weitestgehend auszunutzen sowie Schutzpflanzungen anzulegen, um die nötigen Abschirmungen zu gewährleisten und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Im Raumordnungsverfahren ist die Auflage ausgesprochen, daß der Ferienhäuser in ihrer Bauweise dem landschafts- und ortstypischen Charakter anzupassen sind.

Die Hauptdachfläche der Gebäude wird mit einer Dachneigung weniger/gleich 45° ausgeführt. Für jedes Baufeld wurden gesonderte Dachformen festgesetzt. Die Satteldächer sind dabei mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in einheitlicher Farbe je Baufeld zu decken. Die Außenwände der Vollgeschosse der Gebäude erhalten einen Sockel aus Verblendmauerwerk sowie Putz der vorzugsweise in weißer Farbe zu gestalten ist. Dabei wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe mit bis zu 35 cm über dem jeweilig zugeordneten Gehweg festgeschrieben.

Die mit einer bituminösen Deckschicht vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden mit einer Spezialwalze strukturiert. Die Gehwege sowie die PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

Die Brücke über die Feuchtbioptope wird als Holzkonstruktion ausgeführt.

6. GRÜNFLÄCHEN

Im Flächendreieck des Planungsgebietes zwischen der Dettmannsdorf-Kölzower-Chaussee und der Bad-Sülzer-Chaussee liegt eine erstaunliche Vielfalt an Biotoptypen vor. Der Waldkomplex an der Dettmannsdorfer Chaussee verfügt über einen naturnahen Laubwaldrahmen, der im Waldinneren in verschiedene Nadelwald-Monokulturen übergeht.

Im Übergang zu den auf den Planungsflächen befindlichen Naßsenken und den Ackerfluren haben sich artenreiche Traubenkirchen-Erlen-Eschen-Waldstandorte erhalten. Weiterhin ist bestimmend, daß die grundwasserfernen, sandigen Böden der Kuppen- und Hangschultern in Zeiten starker und dauerhafter Niederschläge zur Vernässung neigen. Innerhalb niederschlagsarmer Jahreszeiten müssen diese Standorte als austrocknungs- und winderosionsgefährdet angesehen werden. Grundsätzlich gilt deshalb für das gesamte Konzept der Freiflächen, daß es als vernünftig angesehen wird, das Relief und die Bodenstruktur auf

dem Planungsgebiet weitestgehend zu erhalten. Das Konzept der Freiraumgestaltung sieht im wesentlichen eine solitäre Begrünung in drei Kategorien vor. Das sind zunächst hohe und große dominierende Bäume mit Signalwirkung sowie im weiteren größere Bäume auf öffentlichen Grünflächen sowie letztlich Bäume, die vor allen Dingen im Bereich der privaten Bauflächen sowie zur Gestaltung der Straßen fungieren.

Die Spiel- und Ballplätze werden mit einer Rasenfläche ausgestattet. Die Kinderspielplätze werden mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten vorzugsweise aus Holz ausgestattet. Dabei sind diese Anlagen wie auch die Sportanlagen mit einer aufgelockerten Umpflanzung einzufassen.

Die Versiegelung der privaten Ferienhausgrundstücke ist auf etwa höchstens 10% zu begrenzen. Dies betrifft im einzelnen den Stellplatz, die Terrasse und den Zugang zum Ferienhaus. Die Stellplätze werden als Rasenpflaster oder mittels wassergebundener Decke ausgeführt. Die Abdeckung der Terrassen ist mit Plattenbelag, Pflasterklinker oder Pflastersteinen auszuführen. Die Entwässerung der Stellplätze, Wege und Terrassen erfolgt auf der Fläche selbst oder in Richtung der angrenzenden Vegetationsflächen.

Von der restlichen Grundstücksfläche sind etwa 10% mit Gehölzen zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist aus landschaftsästhetischen Gründen nicht gestattet.

Entlang der Bad Sülzer Chaussee ist eine Lärm- und Immissionsschutzpflanzung teilweise auch auf dem Erdwall erforderlich. Nach überschläglichen Berechnungen, die im Raumordnungsverfahren auch gefordert sind, wird die Dimension des Erdwalls etwa bei einer Sockelbreite zwischen 8 und 10 m liegen, die Höhe wird etwa 1,8 bis 2,5 m betragen müssen. Als Material für die Anlage dieses Schutzwalls sollte vorrangig der Erdaushub genutzt werden, der bei der Anlage des Feriendorfes anfällt.

Ein weiterer Grundzug der Planung besteht darin, wie im Grünordnungsplan herausgearbeitet, daß die unter Bestandserhaltung dargestellten Baumreihen, Gehölze und Feuchtbio- tope grundsätzlich zu erhalten und nachhaltig zu sichern sind. Hier ist es notwendig, jegliche Baumaßnahmen auf diesen Bestandserhaltungsflächen zu unterlassen. Die Flächen müssen während der Bauphase geschützt werden und dürfen nicht durch den Bauprozess beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen, die zur Anlage von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. Das Betreten der Feuchtbio- tope ist zur Vermeidung von Trittschäden und Ruhestörung der Fauna nicht zulässig. Mit der Stadt Marlow wurde dazu Übereinstimmung erzielt, daß der Eigentümer die Benutzer des Feriendorfes und die Feriengäste darauf aufmerksam machen wird und entsprechende Hinweise erteilt, als auch ferner Aufklärungstafeln dazu errichtet. Die Abgrenzung und Abschirmung der Feuchtbio- tope und des Bachlaufes erfolgt durch mehrreihige Schutzpflan- zungen vorwiegend mit niedrigen Sträuchern, so daß die Verschattung der Feuchtbio- tope möglichst gering gehalten wird und vor allem die Sichtbeziehungen erhalten bleiben. Die Schutzpflanzungen sind so anzulegen, daß Gehölzarten mit dichter Verzweigung oder Dor- nen oder Stacheln zum Feriendorf hin gepflanzt werden, um eine optimale Schutzfunktion

zu errichten. In den Bereichen, wo private Grundstücke direkt an die Feuchtbiotope angrenzen, ist eine Einfriedung dieser Grundstücke zu den Feuchtbiotopen mit einem Zaun hin erforderlich.

Entlang der südwestlichen Grenze des Feriendorfes zum Vogelpark hin ist eine mehrreihige Holzpflanzung für den Arten- und Biotopschutz als auch als optische Abschirmung zu realisieren. An der südlichen Grenze wird ein Waldmantel zu dem bestehenden Waldbestand hin entwickelt. Dieser Waldmantel ist mit einem mehrstufigen Aufbau anzulegen, so daß über mittelgroße und kleine Bäume sowie Groß- und Kleinsträucher eine Abstufung vom Wald zum Feriendorf hin erfolgt.

Sämtliche Ackerflächen im Plangebiet, die nicht als Bauflächen, öffentliche Grünfläche, Straßen- und Wegefläche oder Gehölzfläche vorgesehen sind, sollen zu extensiven Wiesen bzw. zu Hochstaudenkulturen entwickelt werden.

7. VERKEHR

Mittel- und langfristig wird davon ausgegangen, daß zwei Bundesautobahnen für die Erschließung des Feriendorfes vorrangig genutzt werden. Das wird zum einen die vorhandene Bundesautobahn von Berlin nach Rostock sein, zum anderen die geplante Küstenautobahn von Lübeck über Wismar, Rostock nach Stralsund. Absehbar scheint, daß der Hauptzubringerverkehr für das Feriendorf von Süden herangebracht wird. In Absprache mit den zuständigen Ämtern wurde eine Erschließung des Feriendorfes gewählt, die davon ausgeht, über die Dettmannsdorfer Chaussee die Hauptzufahrt für das Planungsgebiet zu wählen. Ausgehend von dieser Erschließung über den großen Parkplatz des Vogelparkes erfolgt dann eine Aufgliederung des Verkehrs zu den einzelnen Baugruppen hin. Festgesetzt ist dabei, den gesamten Bereich des Feriendorfes verkehrsberuhigt zu gestalten.

Im Eingangsbereich des Feriendorfes sowie an weiteren ausgewählten Stellen werden für Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ca. 85 öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, daß alle Grundstückseigentümer/Benutzer den Stellplatz für ihren PKW auf dem eigenen Grundstück absichern. Diese Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erübrigt große öffentliche bzw. private Parkflächen, die auch eine Versiegelung des Bodens größtenteils mit sich bringen werden. Garagen werden im Feriendorf konzeptionell ausgeschlossen. Ausgehend von dem Grundprinzip, das Feriendorf als verkehrsberuhigten Bereich zu betrachten, sind die Straßenbreiten ausgewählt. In diesem Zusammenhang wird überwiegend ein Richtungsverkehr auf den Erschließungsstraßen vorgeschlagen. Dies schließt nicht aus, daß z.B. die Verbindungsstraße zwischen den einzelnen Baugebieten vom Richtungsverkehr ausgeschlossen wird.

Der im südlichen Bereich geplante Weg vom Baufeld zur Bad Sülzer Chaussee wird als Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausgewiesen.

Die Versiegelung der Straßen und Wege sollte optimal gestaltet werden.

8. INFRASTRUKTUR

8.1. ELEKTROENERGIE

Das Mittelspannungsnetz im Planungsbereich ist weiter auszubauen. Im Baugebiet befindet sich eine 20 kV-Freileitung, die nicht unterbaut werden darf. Es ist vorgesehen, diese Leitung abzubauen und auf einer veränderten Trasse zu führen. Dazu ist es notwendig, die entsprechende Baufreiheit herzustellen. Mit der HEVAG ist eine Baufreimachtungsvereinbarung abzuschließen, die die Rahmenbedingungen dazu fixiert. Bei der weiteren Vorbereitung des Baugebietes wird die Gemeinde bzw. ein von der Gemeinde beauftragter Erschließungsträger diese Vereinbarung mit der HEVAG abschließen.

8.2. STRAßENBELEUCHTUNG

Die Straßenbeleuchtung ist im gesamten Planungsbereich entsprechend den städtebaulichen und technischen Erfordernissen anzulegen.

8.3. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Alt-Guthendorf. Von der Stadt her ist dazu eine spezielle Neuzuführung einer Wasserversorgungsleitung geplant, die über die Baufläche des Feriendorfes bis hin zum Vogelpark führt.

Der Standort des Feriendorfes befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Alle geplanten Maßnahmen für die Nutzung des Wassers und der Gewässer sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zur Genehmigung einzureichen.

Eine Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz kann durch den Betreiber des Netzes nur bis zu einer Menge von ca. 30 m³ pro Stunde gewährleistet werden.

8.4. LÖSCHWASSER

Die Bereitstellung eines ausreichenden Löschwasserdangebotes als auch die Aufstellung der Hydranten für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz sind in der erschließungstechnischen Planung abzuklären.

8.5. ABWASSER

Die zentrale Abwasserreinigungsanlage befindet sich östlich von Schulenberg am Mühlenbach. Die Anschlußgröße dieser Anlage ist mit etwa 12.000 bis 16.000 Einwohnergleichwerte bemessen. Über ein, im südlichen Bereich des Planungsgebietes befindliches, Pumpwerk wird das Abwasser zu dieser Anlage zugeführt. Die Errichtung des Schmutzwassernetzes erfolgt ausgehend von der allgemeinen Entwässerungskonzeption der Stadt Marlow. Dort ist vorgesehen, daß an dieses Pumpwerk sowohl die Ortslage Marlow-Ausbau als auch der Vogelpark mit anzubinden sind.

8.6. GASVERSORGUNG

Die Stadt Marlow wird an die Gastransitleitung angeschlossen. Es ist vorgesehen, im Feriendorf die Beheizung und Warmwasserbereitung der Ferienhäuser auf der Grundlage von Gas vorzunehmen. Das bedingt eine gasseitige Erschließung des Planungsgebietes.

8.7. ABFALLBESEITIGUNG/ALTABLAGERUNGEN

Die Abfallbeseitigung in der Stadt Marlow wird gegenwärtig von einem Unternehmen aus Ribnitz-Damgarten durchgeführt. In der weiteren Vorbereitung der Bauvorhaben sind entsprechende Absprachen zur Entsorgung zu treffen. Für den Planungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Die Abfallentsorgung während der Bautätigkeit hat so zu erfolgen, daß eine vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle gewährleistet werden kann. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planungsbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Mit den Bauanträgen sind die konkreten Stellplätze für Müll- und Erdstofftonnen auszuweisen.

8.8. SPIELPLÄTZE, SPORTFLÄCHEN

Die Spiel- und Ballplätze sind mit einer Rasenfläche auszustatten. Giftige Pflanzen sind im Bereich der Kinder- und Jugendspielplätze unzulässig. Die Um- und Bepflanzung der Plätze erfolgt mit Sträuchern und hauptsächlich Bäumen der II. Ordnung. Die Kinderspielplätze sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten vorzugsweise aus Holz auszustatten. Die Sportanlagen sind mit einer aufgelockerten Umpflanzung einzufassen.

Die Sport- und Freizeiteinrichtungen sind als offene Anlagen zu führen, um auch der einheimischen Bevölkerung sowie Urlaubern außerhalb des Feriendorfes die Möglichkeit der Nutzung zu geben.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind. Heizungsanlagen sind den Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechend auszulegen.

Bei städtebaulichen Planungen besteht hinsichtlich der Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen auf den vorgesehenen Flächen die Verpflichtung, daß die Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstigen schutzbedürftigen Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der zu beachtenden Ziele des Lärmschutzes entsprechend den o.g. Anforderungen ist eine lärmschutztechnische Stellungnahme zu erarbeiten, die auf nachfolgenden schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung zurückgreift.

Danach sollten dem Plangebiet folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet werden:

a) SO-Ferienhausgebiete

Tagespegel 50 dB, Nachtpegel 40 dB für Verkehrsrgeräusche bzw. 35 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

b) SO Fremdenbeherbergung

Die Schutzbedürftigkeit dieses Gebietes soll zumindest entsprechend der eines allgemeinen Wohngebietes eingestuft werden. D.h.,

Tagespegel 55 dB, Nachtpegel 40 dB entsprechend der unter a) angegebenen Einteilung nach Geräuscharten.

c) Dorfgebiet

Tagespegel 60 dB, Nachtpegel 50 dB bzw. 45 dB entsprechend der unter a) angegebenen Einteilung nach Geräuscharten.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Funktion "Erholung" in der Umgebung des Mischgebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Erkenntnis fußt darauf, daß die als Dorfgebiet gekennzeichnete Fläche durch die Gemeinde bereits mit baulichen Beschränkungen als auch Nutzungsbeschränkungen belegt ist. Um Beeinträchtigungen des Ferienhausgebietes durch Geruchsmissionen aus dem Vogelpark auszuschließen sind allein durch die Ausnutzung der Hauptwindrichtung und der Topografie als auch durch die

Ausbildung der baulichen Anlagen im Vogelpark wirksame Mittel gegen diese ungewünschte Belästigung vorgesehen.

Die Wirkung der elektrischen und magnetischen Felder der Richtfunkstrecke auf das Feriendorf wird durch einen Sachverständigen geprüft. Der Richtfunkstrahl, der sich etwa 20 m über dem Erdboden befindet, überschneidet keine der geplanten privaten Ferienhausflächen und tangiert nur unwesentlich das Bebauungsplangebiet insgesamt.

10. ERSCHLIEßUNGS-AUFWAND/FLÄCHENBILANZ

Die durch diesen Bebauungsplan entstehenden Erschließungskosten sind unabhängig von ihrer Zuordnung zur Gemeinde, zum Vorhabensträger oder Dritten überschläglich ermittelt worden. Sie sind im einzelnen in der Anlage 1 dargestellt.

Flächenbilanz, Grobwerte:

Nr.	Flächen	ca. m ²	ca. %
1.	Private Bauflächen	112.180	29,46
2.	Private Grünflächen	11.240	2,95
A.	Private Flächen gesamt	123.420	32,41
1.	Öffentliche Straßen	22.030	5,79
2.	Öffentliche Wege	4.425	1,16
3.	Öffentliche Parkflächen	1.450	0,38
4.	Verkehrsgrün/inkl. Schutzgrün für Verkehr	7.800	2,05
B.	Öffentliche Straßen, Wege und Parkflächen	35.705	9,38
1.	Geschützte Flächen (z.B. Biotope)	45.620	11,98
2.	Schutzgrün	50.080	13,15
3.	Öffentliche Grünanlagen (Wiesen)	118.786	31,19
4.	Sportflächen	1.600	0,42
5.	Spielflächen	5.600	1,47
C.	Öffentliche Grünflächen insgesamt	221.686	58,21
D.	Grünflächen insgesamt	232.926	61,17
E.	Geltungsbereich	380.811	100,00

11. ARBEITSVERMERKE

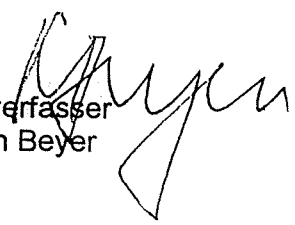
Aufgestellt durch:

Beyer - Koch - Becken
Dipl. Ing., Architekten, Stadtplaner
Am Vögenteich 29, 18055 Rostock

aufgestellt am: 18. April 1994

zuletzt geändert/ergänzt
(Stand) am: 10. Januar 1995

Planverfasser
Martin Beyer



Rostock, 10. Januar 1995

=====

LOS	01	<u>ANLAGE 1</u>	
GEWERK	001	KOSTENSCHÄTZUNG	FERIENPARK MARLOW
TITEL	001	ERSCHLIESSUNG/VER-UND ENTSORGUNG/BEGRÜNUNG/FREIFLÄCHEN	

=====

POSITION	MENGE EINHEIT	EINHEITSPREIS	GESAMTPREIS
----------	---------------	---------------	-------------

0001	Befestigte Straße nicht für den Schwerlastverkehr geeignet, 3,50m breit. Unterbau : Frostschutzschicht Tragschicht aus Schotter Deckschicht : Asphaltbeton 3 cm stark wenn verdichtet. Anschlußflächen, die mit dem Fertiger nicht erreicht werden, sind von Hand einzubauen und in den EP einzurechnen.				
	4.005,00 m	DM	295,00	DM	1.181.475,00

P KGr	Formel/Verweis			Ergebnis
52200	4005,00	=		4.005,000

0002	Parkflächen mit wassergebundener Oberfläche. Nicht für den Schwerlastverkehr geeignet Unterbau : Frostschutzschicht Tragschicht aus Schotter				
	1.450,000 m2	DM	90,00	DM	130.500,00

P KGr	Formel/Verweis			Ergebnis
52200	4005,00	=		4.005,000
52200	-4005,000	=		-4.005,000
52200	1450,000	=		1.450,000

0003	Gehweg mit wassergebundener Oberfläche herstellen. Frostschutztiefe: 40 cm Gehwegbreite : 2,50 m				
	4.425,000 m2	DM	54,00	DM	238.950,00

P KGr	Formel/Verweis			Ergebnis
52400	4425,000	=		4.425,000

0004	Entwässerungsleitungen DN 200 mit Rohrgrabentaushub, einschließlich Verbau und anschließender Verfüllung. Grabenbreite: Rohrleitung DN + 0,7 m Aushubtiefe: bis 1,75 m Bodenklasse: 3 - 5				
	3.015,00 m	DM	350,00	DM	1.055.250,00

Position wird fortgesetzt

=====

LOS	01	<u>ANLAGE 1</u>			
GEWERK	001	KOSTENSCHÄTZUNG	FERIENPARK	MARLOW	
TITEL	001	ERSCHLIESSUNG/VER-UND	ENTSORGUNG/BEGRÜNUNG/FREIFLÄCHEN		

=====

POSITION	MENGE	EINHEIT	EINHEITSPREIS		GESAMTPREIS
----------	-------	---------	---------------	--	-------------

Fortsetzung Position 0004

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	54100	3015,00	=	3.015,000

0005 Kontrollschächte herstellen
einschließlich Erdarbeiten und Verbau.

115	St	DM	1.250,00	DM	143.750,00
-----	----	----	----------	----	------------

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	54100	115	=	115,000

0006 Erstellen und Installieren Pumpwerk
PAUSCHAL.

1	St	DM	88.000,00	DM	88.000,00
---	----	----	-----------	----	-----------

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	31300	1	=	1,000

0007 Bewässerungsleitungen DN 180 mit
Rohrgrabenaushub und anschließender
Verfüllung.
Aushubtiefe : bis 1,25 m
Bodenklasse : 3 - 5
Abrechnungsbreite: DN-Rohrltg. + 0,70 m

2.060,00	m	DM	200,00	DM	412.000,00
----------	---	----	--------	----	------------

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	54100	2060,00	=	2.060,000

0008 Bewässerungsleitungen DN 80 mit
Rohrgrabenaushub und anschließender
Verfüllung.
Aushubtiefe : bis 1,25 m
Bodenklasse : 3 - 5
Abrechnungsbreite: DN-Rohrltg. + 0,70 m

2.305,00	m	DM	160,00	DM	368.800,00
----------	---	----	--------	----	------------

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	54100	2060,00	=	2.060,000
	54100	245,00	=	245,000

=====

LOS	01	<u>ANLAGE 1</u>	
GEWERK	001	KOSTENSCHÄTZUNG	FERIENPARK MARLOW
TITEL	001	ERSCHLIESSUNG/VER-UND ENTSORGUNG/BEGRÜNUNG/FREIFLÄCHEN	

=====

POSITION	MENGE	EINHEIT	EINHEITSPREIS	GESAMTPREIS
----------	-------	---------	---------------	-------------

0009	Straßenbeleuchtung			
	4.005,00	m	DM 80,00	DM 320.400,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	40000	4005,00	=	4.005,000

0010	Bestehende Mittelspannungsleitung einschließen der Holzmasten abbauen und entsorgen. 10 KV-Leitung bestehend aus vier Kabelsträngen,N2 XSY 1x150/25 als Erdverlegung einschließlich Anlegen und Schließen der Kabelgräben.			
	810,00	m	DM 625,00	DM 506.250,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	54100	810,00	=	810,000

0011	Lieferung und Aufbau einer Trafostation			
	1	Stk	DM 20.000,00	DM 20.000,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	39100	1	=	1,000

0012	Pflanzstreifen mit Sträuchern anlegen. Strauchhöhe: bis 100 cm			
	54.670,000	m2	DM 45,00	DM 2.460.150,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	51400	54670,000	=	54.670,000

0013	Hochstamm in vorbereitete Baumgruben pflanzen, Grube mit Oberboden verfüllen, Gießrand herstellen. Verankerung incl. 2-lagiger Lehm-Jute-Bandage am Stamm und Hauptästen. Größe: H 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang: 20 - 25 cm Baumart:			
	130	St	DM 1.150,00	DM 149.500,00

Position wird fortgesetzt

=====

LOS	01	<u>ANLAGE 1</u>		
GEWERK	001	KOSTENSCHÄTZUNG	FERIENPARK MARLOW	
TITEL	001	ERSCHLIESSUNG/VER-UND ENTSORGUNG/BEGRÜNUNG/FREIFLÄCHEN		

=====

POSITION	MENGE	EINHEIT	EINHEITSPREIS	GESAMTPREIS
----------	-------	---------	---------------	-------------

Fortsetzung Position 0013

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	51400	130	=	130,000

0014 Rasenflächen mit Sträuchern.

 119.000,000 m2 DM 20,00 DM 2.380.000,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	51500	119000,000	=	119.000,000

0015 Spielplatzanlagen einschließlich Unterbau,
 Oberbau und Spielgeräten.

 5.600,000 m2 DM 97,00 DM 543.200,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	52400	5600,000	=	5.600,000

0016 Tennisplatzanlagen einschließlich Unterbau,
 Oberbau und Geräten.

 1.600,000 m2 DM 120,00 DM 192.000,00

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	52400	5600,000	=	5.600,000
	52400	-4000,000	=	-4.000,000

0017 Baunebenkosten,gerechnet 14% der Gesamt-
 summe aus:
 Position 0001 bis Position 0016

 GESAMT 10.190.225,00 DM netto

 1 Stk DM 1.426.631,50 DM 1.426.631,50

P	KGr	Formel/Verweis	=	Ergebnis
	73000	1,0	=	1,000

SUMME TITEL:	001	ERSCHLIESSUNG/VER-UND ENTSORGUNG/BEG	DM	11.616.856,50
=====				
SUMME GEWERK:	001	KOSTENSCHÄTZUNG FERIENPARK MARLOW	DM	11.616.856,50
=====				
SUMME LOS:	01	ANLAGE 1	DM	11.616.856,50
=====				
GESAMTSUMME:			DM	11.616.856,50
=====				

S U M M E N Z U S A M M E N S T E L L U N G

LS GWK TITEL BEZEICHNUNG

001	ERSCHLIESSUNG/VER-UND ENTSORGUNG/BEGRÜNUNG/FREIFLÄCHEN	DM	11.616.856,50
001	KOSTENSCHÄTZUNG FERIENPARK MARLOW	DM	11.616.856,50
01	ANLAGE 1	DM	11.616.856,50

GESAMTSUMME:	DM	11.616.856,50
--------------	----	---------------

15,0% MWSt:	DM	<u>1.742.528,48</u>
-------------	----	---------------------

BRUTTO:	DM	13.359.384,98
---------	----	---------------

=====