

## **Begründung**

zur **Satzung der Gemeinde Rubow**  
über den

**Bebauungsplan Nr. 2**  
**"Ortslage Flessenow"**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Planungsanlass / Planungsziel</b>	3
<b>2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b>	3
<b>3. Lage und Abgrenzung des Gebietes / Bestandsaufnahme</b>	3
<b>4. Inhalt des Bebauungsplans</b>	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	
4.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlage	
4.3. Bauweise	
4.4. Verkehrliche Erschließung	
4.5. Kinderspielplatz	
<b>5. Grünordnerische Bewertung</b>	6
5.1. Bewertung des Plangebietes	
5.2. Minimierungsmaßnahmen	
5.3. Umfang und Bewertung des Eingriffs	
5.4. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	
5.5. Gehölzartenliste/Pflanzmaßnahme	
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	10
6.1. Wasserversorgung	
6.2. Abwasserentsorgung	
6.3. Elektroversorgung	
6.4. Gasversorgung	
6.5. Telekommunikation	
6.6. Abfallentsorgung	
<b>7. Altlasten</b>	12
<b>8. Flächenbilanz</b>	12
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen</b>	12
<b>10. Erschließung</b>	13

### Anlagen:

- Nr. 1 + 2                      Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
- Planzeichnung              Lageplan Bauflächen I - X

## 1. Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortslage Flessenow“ der Gemeinde Rubow wurde im Jahre 1997 rechtskräftig. Mit der Realisierung des Planvorhabens sollten ca. 100 Wohneinheiten(WE) neu entstehen. In diesem Zusammenhang wäre die Erschließung des Gebietes nur über den Neubau eines umfangreichen Straßennetzes möglich gewesen.

Eine dazu durchgeführte Erschließungsplanung mit Kostenschätzung ist durch die Gemeinde Rubow als Erschließungsträger, selbst in Teilabschnitten, nicht zu realisieren. Um die in der Entwicklungskonzeption der Gemeinde Rubow angestrebten Ziele in Form einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch sicherstellen zu können und um auch die „Erwartungshaltung“ der Eigentümer der privaten Grundstücke mit diesen Zielen in Einklang zu bringen, beschließt die Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 erstreckt sich in den Grenzen der bestehenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Zielstellung für den Bebauungsplan Nr. 2 ist die Reduzierung des bereits geplanten Straßennetzes. Grundsätzlich sollten alle Maßnahmen des Ausbaues nach Möglichkeit auf den bisher vorhandenen und genutzten Wegen durchgeführt werden. Im Vorfeld wurde naturschutzrechtlich der Ausbau des Weges „Am Schweriner See“ geprüft. Eine neue Verkehrserschließung ist der geplante Kreisverkehr im Bereich des Gutshauses mit der Schaffung einer Bushaltestelle. Mit dieser Verkehrslösung werden gleichzeitig die angrenzenden Baugrundstücke erschlossen. Die Bungalowsiedlung im Ortskern soll künftig von der Lindenstraße erschlossen werden und sie erhält die Möglichkeit auch Wohnnutzung zu bilden. In Richtung Schweriner See wird die Lindenstraße einseitig einen Fußweg erhalten. Um einen geschlossenen Ortskern zu entwickeln, werden die Baulücken entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen für Wohnbebauung ausgewiesen.

Das ehemalige LPG-Gelände wird ebenfalls neu überplant. Mit der Überplanung erfolgt auch gleichzeitig eine Reduzierung von Wohneinheiten.

Um bei dem Eingriff in Natur und Landschaft dem Naturschutz gerecht zu werden, erfolgt eine neue Bilanzierung des Eingriffes und der Kompensation.

Im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation) wird auch Einfluss auf die Landschaftsplanung und -entwicklung genommen.

Die Planung für den Wohnungsbau umfasst die im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Abrundung am östlichen Ortsrand, so soll auch eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Gebietes ausgeschlossen werden.

## 2. Entwicklung aus übergeordneter Planung

Ein Flächennutzungsplan gibt es für die Ortslage Flessenow nicht. Der Bebauungsplan wird die zukünftige räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes darstellen. Grundlage bilden die raumordnerischen Grundsätze und Ziele.

## 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes/Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist die Ortslage Flessenow am nordöstlichen Ufer des Schweriner Außensee und umfasst eine Fläche von ca. 23 ha (Gemarkung Flessenow, Flur 1).

Umgrenzt wird die Fläche wie folgt:

Westen:	Schweriner See
Norden:	Grünzug
Osten:	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Süden:	Waldgebiet



Die Plangebietsfläche besteht aus der ursprünglichen Ortslage einschließlich der Fläche des ehemaligen LPG-Geländes, auf dem sich Stallanlagen befanden, die bereits abgerissen wurden. Darüber hinaus gehört eine im Ort und am Ortsrand liegende Ferienhaussiedlung zum Plangebiet.

Das Gebiet befindet sich durch die Lage am Schweriner See im Einflussbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Es hat einen Naherholungswert für die Schweriner Region und bietet für den Wasser- und Wandertourismus vielfältige Möglichkeiten.

Bei dem Plangebiet kann man von einem verhältnismäßig ebenen Gelände ausgehen.

Die Baugrundverhältnisse sind relativ gleichmäßig aufgebaut. Der Untergrund wird hauptsächlich aus Sanden und Kiessanden der Sander gebildet. Vorhandene Senken und Niederungsbereiche können mit organischen Sedimenten (Torf, Mudde) verschiedener Mächtigkeiten gefüllt sein. So sind vor Beginn einer Baumaßnahme Baugrund- und Grundwasserverhältnisse für den einzelnen Standort zu untersuchen. Die nicht als Gründungsschicht geeigneten Böden (Mutterboden bzw. Aufschüttungen) und Torf, Mudde, organische Sande sind vollständig abzutragen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der im Ort vorhandenen Wohnnutzung, die als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.

Darüber hinaus entspricht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen baulichen Einrichtungen dem gewollten Entwicklungsziel für den Ort Flessenow.

Die im Bestand vorhandenen Flächen mit Wochenend- und Ferienhäusern werden nicht als Sondergebiet (Erholung) in der Ortslage festgelegt, sondern die Flächen mit Wochenendhäusern bzw. Ferienhäusern erhalten die Möglichkeit zum Bau von Einzel- oder Doppelhäusern durch Um- und Ausbau oder Neubau.

Die Schaffung eines Mischgebietes im Ortskern mit einer Durchmischung von zweigeschossigen Wohngebäuden, kleinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Gewerbebetrieben hat für die Zukunft des Ortes aufgrund, dass kein Bedarf vorhanden ist, keine Grundlage.

Aus diesem Grund ist die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert worden.

Im Ortskern (Bereich Gutshaus) soll ein Dorfplatz entstehen, der durch eingeschossige Gebäude begrenzt wird, die entsprechend den Möglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes über das Wohnen hinaus Einrichtungen gemäß § 4 Bau NVO (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden, kultureller u. sozialer Einrichtungen usw.) zulassen.

Dieses gilt generell für die gesamte Ortslage.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlage

Für die Grundstücksflächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie zusätzlich durch die höchst zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt.

So wird mit den Festlegungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft Einfluss genommen.

Die Bebauung erfolgt mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Die Geschossigkeit orientiert sich an den überwiegend vorhandenen eingeschossigen Wohngebäuden.

An der Lindenstraße als Hauptstraße wird darüber hinaus die Firstrichtung festgelegt.

Mit der festgeschriebenen Firstrichtung, Firsthöhe und Geschossigkeit soll das bestehende einheitliche Straßenbild fortgeführt werden.

Entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die Firsthöhen und die Dachneigung.

#### 4.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten.

Um die ungeordnete Dorfsituation durch die bestehenden Ferien- und Wochenendhäuser zu beheben, ist eine Bereinigung in der inneren Ortslage vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen beidseitig vorhandener bzw. von auszubauenen oder neuen Erschließungsstraßen.

Es erfolgte aufgrund des Planungsanlasses für den Bebauungsplan Nr. 2 eine Minimierung des ehemals geplanten Straßennetzes, wobei der städtebauliche Entwicklungsaspekt für den Ort berücksichtigt wurde.

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der Gebäude im Plangebiet bestimmt und wird zu einer Abrundung der Ortslage Flessenow führen.

#### 4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße K 1 aus Richtung Retgendorf über die Haupteerschließungsstraße „Lindenstraße“ erschlossen.

Die Lindenstraße führt vom Ortseingang zum Ortskern, in dem der Dorfplatz entstehen soll und weiter bis zum Schweriner See mit einer Wendemöglichkeit für Bus und Pkw.

Von der Lindenstraße erfolgt dann die innere Verkehrserschließung über Wohnanliegerstraßen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet sind bzw. werden.

Im Einzelfall dient der vorhandene unbefestigte Weg (Wegeparzelle Flurstück Nr. 13/2 bis zur Scheune) und die geplanten privaten Zuwegungen einer Grundstückserschließung.

Damit ist das Verkehrsnetz so aufgebaut, dass die Erschließung der vorhandenen und geplanten Baugrundstücke gesichert werden kann.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entfallen Planstraßen, deren Herstellung aufgrund des schlechten Baugrundes (u.a. Torf, Mudde) und einer einseitigen Bebauungsmöglichkeit nicht vertretbar sind. Ein weiterer Kostenfaktor spielte dabei der erforderliche Grunderwerb.



Bei den künftig fortfallenden Planstraßen handelt es sich u.a. um die Straße „Am Bruch“ und einen Teilabschnitt der Planstraße „Zum Seewisch“, die ehemals durch das Feuchtbiotop führen sollte.

Neben der Verkehrserschließung wird das Gebiet mit Rad- und Wanderwegen erschlossen, die den Naherholungswert erhöhen und an vorhandene überörtliche Rad- und Wanderwege anbinden. Die im Plangebiet auszubauenden bzw. herzustellenden Fuß- und Radwege sind in der Planzeichnung dargestellt. Darüber hinaus sind auch unbefestigte geplante Wanderwege ausgewiesen. Ein unbefestigter Wanderweg liegt südlich der Wohnbaufläche (Bereich ehemalige LPG-Stallanlage) in der Maßnahmefläche. Er bindet dann westlich an den geplanten Weg zur Vorbehaltsfläche Reckenrückhaltebewecken und Kinderspielplatz an und südlich an die Straße nach Retgendorf.

Für die Planung des ruhenden Verkehrs wird von 0,2 Parkstellplatz/Grundstück ausgegangen.

Zusätzliche Parkmöglichkeiten werden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für den Fremdenverkehr am Ortseingang auf einer anzulegenden Parkfläche und am Dorfplatz geschaffen.

#### 4.5 Kinderspielplatz

Fläche für einen Kinderspielplatz wird am südlichen Plangebietsrand vorgesehen. Der Spielplatz ist im Zusammenhang mit der Bebauung der Fläche des ehemaligen LPG-Geländes mit Stallanlagen zu sehen. Neben der funktionsgerechten Spielausstattung wird der Kinderspielplatz durch Einzelbaum- und Heckenanpflanzungen gestaltet und in das Baugebiet eingegliedert.

Eine weitere Spielmöglichkeit für Kinder bietet die Grünfläche am Schweriner See.

## 5.0 Grünordnerische Bewertung und Maßnahmen

### 5.1 Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Ortsteil Flessenow der Gemeinde Rubow, der direkt am nordöstlichen Ufer des Schweriner Außensees liegt. Der Geltungsbereich grenzt im Westen zum Teil an den Schweriner See, im Norden an neu errichtete Bauten und ein Wochenendhausgebiet sowie Feuchtgrünland (§ 20 Biotop) und Waldflächen. Im Osten liegen landwirtschaftliche Flächen und im Süden ein Erlenbruchwald.

Die Besonderheit dieses Ortsteiles ergibt sich aus seiner Lage inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“ (Nordwestmecklenburg).

Die Überprüfung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (vom 11.4.1996; Karte im Maßstab 1:10.000) ergab aufgrund der fehlenden Bebauung im westlichen Bereich Unsicherheiten. Sie wurde daher entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 293 festgeschrieben.

Der Ort Flessenow liegt laut Aussage des „Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Westmecklenburg“ mitten in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Wobei dem südlich an die Gemeinde angrenzenden Erlenbruchwald eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Hier wird die ungestörte Naturentwicklung angestrebt.

## 5.2 Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme gilt auch die Ausweisung von Bauland auf bereits baulich genutzten Flächen bzw. auf Gartenland. Dadurch werden keine ökologisch relevanten Flächen für eine anthropogene Nutzung verwendet.

Die Herstellung der Durchlässigkeit des Bodens, die Versickerung der Oberflächen- und Dachwasser sowie die Verwendung versickerungsaktiver Beläge für die Wege- und Verkehrsflächen sind wichtige Maßnahmen für den Wasserhaushalt.

Der Wander- und Anliegerweg im Gewässerschutzstreifen darf nicht dichter als 2 m an den bestehenden Baumbestand (Stamm) heranreichen. Dieses hat eine Verschwenkung des Weges zur Folge. Im Bereich der Kronen sind die Arbeiten in Handarbeit ohne Beschädigung der Wurzeln auszuführen. Der vorhandene Unterbau ist zu erhalten und der Gehölzbestand des Ufers durch ein Hochbord zu schützen.

## 5.3 Umfang und Bewertung des Eingriffs

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Bebauung) des Ortsteiles Flessenow strebt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan an.

Als Bauflächen wurden zum überwiegenden Teil bereits genutzte bzw. vorbelastete Flächen (z.B. ehemaliges LPG-Geländes mit Stallanlagen) ausgewiesen. Zum geringen Teil werden die Gartenflächen und Wochenendhausflächen von bereits genutzten Grundstücken für eine Bebauung freigegeben.

Für diese Baumaßnahmen, die die Versiegelung im Ort erhöhen, ist ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu erbringen.

Desweiteren ist der Ausbau der Verkehrswege als Erschließungsstraßen für die vorhandene Bebauung im Ort Flessenow geplant.

Dabei geht es einmal um Wege (Wochenendhausgebiet, Zum Seewisch) und Plätze (Dorfplatz, Parkplatz) innerorts,

## 5.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Ermittlung des Eingriffs und die Bilanzierung der Kompensation (Ausgleich) erfolgt an Hand der „Hinweise zur Eingriffsregelung - Mecklenburg/Vorpommern“.

### 5.4.1 Kompensationserfordernis

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus den in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Baumaßnahmen unterschiedlicher Art und Lage und aufgrund der Lage des Ortes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Unterschiedlichkeit der geplanten Eingriffstatbestände erforderte eine Aufteilung der einzelnen Maßnahmen und Bewertungen. Dies ergibt sich auch aus den nicht bekannten Bauzeiten.

**Anlage 1** behandelt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung für den Ausbau des Anliegerweges „Am Schweriner See“. Aus seiner Lage am Rande und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kommt dem bereits genutzten Anliegerweg eine besondere Bedeutung zu. Um den Versiegelungsgrad zu erfassen werden Bestands- und Bauflächen gegenübergestellt.



Die Erweiterung der Wohnbebauung erstreckt sich über unterschiedlich genutzte Flächen und es erfolgt daher eine Teilung der Flächen:

- Bauflächen bereits mit Wochenendhaus bebaut  
(Hier liegt ein Bagatellfall vor, da keine sichtbare Andersartigkeit der Gestalt oder Nutzung der Fläche geplant wird. )

**Anlage 2 A** behandelt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die **Bauflächen I – X** (siehe Planzeichnung in der Anlage)

- **Baufläche I** - Bauflächen auf dem Gelände der ehemaligen LPG - Stallanlagen (Es erfolgte der Abriss der Stallanlagen, Betonflächen und Kläranlagen auf den Flurstücken 15 -18, 290/1, 293 und 294. Es tritt durch die erneute Bebauung keine sichtbare Andersartigkeit ein. Die Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt wie auch die Wirkung auf das Landschaftsbild können durch Vegetation verringert werden.
- **Bauflächen II – X** - Bauflächen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen (Der Eingriff erfolgt jeweils innerhalb der Ortslage auf Flächen die derzeit als Gartenland oder als Rasenfläche genutzt werden. Hier erfolgt eine Neuversiegelung und eine Beseitigung von Vegetationsbeständen. )

**Anlage 2 B** behandelt den Ausbau der Verkehrsflächen

Es erfolgt keine Erweiterung von Erschließungsflächen für den Verkehr, sondern es werden die bestehenden Flächen ausgebaut. In der Anlage erfolgt trotzdem eine Bewertung des Eingriffs, um die Wirkung der Bauvorhaben zu ermitteln.

Die durch Baumaßnahmen notwendigen Baumfällungen verringern die Grünsubstanz der Ortslage und sind auszugleichen.

#### 5.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplanes stehen Flächen für den Ausgleich zur Verfügung und wurden als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft benannt.

Die **Ausgleichsmaßnahmen** zielen auf den Schutz (Herausbildung von Pufferzonen) des südlich von Flessenow gelegenen Erlenbruchwaldes als Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt sowie des Feuchtgebietes am nördlichen Planrand ab. Die Verstärkung und Verjüngung der Vegetation (Baumpflanzungen) im Uferbereich des Schweriner Sees und innerhalb der Gemeinde entlang der Hauptstraße ist ein weiterer Schwerpunkt.

Die innerhalb des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft benennen der Gemeinde Kompensationsflächen, die in dieser Größe für die geplanten Vorhaben nicht benötigt werden. Sie sind jedoch für die Erhaltung des Naturhaushalts und der Landschaftsschutzgebiete wichtig und sollten daher im Zuge anderer Maßnahmen realisiert werden.

Die festgesetzten Flächen für die Entwicklung von Grünland (extensiv), Feldgehölz- und Sukzessionsflächen (natürliche selbständige Entwicklung) liegen in den Randbereichen der Gemeinde.

Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen und deren Größenordnung, die für die Baumaßnahmen des Bebauungsplanes bewertet und ermittelt wurden sind in den Anlagen einzusehen. Sie setzen sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen:



### **Anlage 1** - Ausbau des Anliegerweges „Am Schweriner See“

Durch den Ausbau des Anliegerweges „Am Schweriner See“ und der Lindenstraße kommt es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen von Vegetationsflächen und der Ausbau kann daher auch nicht als wesentliche Änderung betrachtet werden. Er steht den Schutzmaßnahmen des Gewässerschutzstreifens und des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen.

Minimierungsmaßnahmen in diesem Erholungsbereich, die zur Verringerung der anthropogenen Einflüsse auf die angrenzende Vegetation führen sind, sind Baumschutz, Wegebegrenzungen und Entwässerungsrinnen.

Es wird jedoch ein verstärkter Verkehr auf diesen Flächen stattfinden, so dass die klimatischen Bedingungen insbesondere in den Sommermonaten sich verschlechtern. Daher ist zur Kompensation eine Pflanzung von einem Laubbaumhochstamm je angefangene 100 m Wander- und Anliegerweg festgesetzt.

### **Anlage 2 A** - Erweiterung Wohnbebauung

Bauflächen I – X (siehe Planzeichnung in der Anlage)

Um den verstärkten Einfluss des Zivilisationsdruckes auf den angrenzenden Erlenbruchwald (Landschaftsschutzgebiet) zu minimieren, den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes abschirmen und gleichzeitig neue Vegetationsstrukturen zu schaffen, ist die Böschungsfäche entlang des Baufeldes I zu bepflanzen.

Gleichzeitig bildet die Feldhecke den Biotopverbund zwischen den bestehenden Vegetationsflächen und den geplanten Gartenflächen.

Die Flächen zur Kompensation (Flurstücke 290/1, 293, 294 und 19 für Feldhecke und Sukzessionsfläche) liegen außerhalb der Eingriffsflächen und sind daher durch Erschließungsverträge für die Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Es können laut Berechnung für die Bauflächen II-IV und VI – XI

3.246 m<sup>2</sup> Feldhecke ( 10 m breit) und

140 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche realisiert werden.

Das Baufeld I kompensiert den Eingriff innerhalb des Baufeldes.

Das Baufeld V kompensiert den Eingriff entlang des Grabens am geschützten Feuchtgrünland auf seinem Grundstück.

Das Baufeld X kompensiert den Eingriff auf seinen Grundstücken entlang des Erlenbruchwaldes durch Sukzession und den Aufbau eines Waldmantels sowie extensiver Grünlandnutzung zwischen Schweriner See und Erlenbruchwald.

Durch die mögliche Umnutzung von ehemaligen Wochenendhäusern zu Wohnhäusern kommt es auf bereits genutzten Flächen zu Abriss bzw. Umbauten. Hier wird, da diese Flächen bereits intensiv genutzt werden, der Ausgleich durch die Pflanzung eines Laubhochstammes (siehe Gehölzartenliste) pro Baumaßnahme erbracht.

### **Anlage 2 B** - Ausbau Verkehrsflächen

Durch die Pflanzung von 6 Baumhochstämmen (Laubbäume) kann die Kompensation des Eingriff durch Teilversiegelung realisiert werden.

Da der Straßenausbau nicht in einem Zuge erfolgt, wird die Pflanzung eines Baumes pro 500 m<sup>2</sup> Pflasterfläche festgesetzt.

## 5.5 Gehölzartenliste / Pflanzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich besteht Pflanzpflicht. Zu pflanzen sind standortgerechte, einheimische Gehölze. Die räumliche Anordnung der Gehölzstandorte und -flächen ergibt sich aus der Planzeichnung A .

Solitärgehölze (Baumpflanzungen)

- Laubbaumarten: Stieleiche, Schwarzerle, Gemeine Esche, Winterlinde,  
Rosskastanie, Spitzahorn  
Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14-16 cm, Dreibock

Waldsaum (Strauchpflanzungen)

- Straucharten: Roter Hartriegel, Gemeine Heckenkirsche, Weide-Arten,  
Gewöhnlicher Schneeball, Eingriffiger Weißdorn  
Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe

Feldhecke (Strauch- und Baumheisterpflanzungen)

- Straucharten: Eingrifflicher Weißdorn, Hundsrose, Kreuzdorn, Hasel,  
Hainbuche, Brombeere, Traubenkirsche, Schlehe,  
Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, u.a.  
Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe  
Baumheister: Nordische Eberesche, Feldahorn, Sauerkirsche,  
Pflaume, Traubeneiche  
Qualität: Heister, 3 x verpflanzt, 150-175 cm Höhe, mit Ballen

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet liegt ein Leitungsnetz zur Trinkwasserversorgung, das vom Zweckverband Schweriner Umland betrieben wird. In der Planzeichnung (Teil A) sind die Trassen, die vom Zweckverband Schweriner Umland zugearbeitet wurden, grob dargestellt, dabei handelt es sich nicht um eine maßstabgerechte Einzeichnung, auch der Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

Auf der Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetzes hat das bestehende Trinkwassernetz Bestandsschutz. Im Bereich des Dorfplatzes verläuft die Trinkwasserleitung durch zukünftige Bebauungsflächen bzw. kreuzt private Grundstücksflächen. Diese müssen bei Baudurchführung genau eingemessen und ggf. umverlegt werden.

Im B-Plan ist der benannte Leitungsbestand, der sich auf privaten Flächen befindet, als Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

In den Kaufverträgen mit den zukünftigen Grundstückserwerbern müßte ggf. eine Option zur schuldrechtlichen und dringlichen Sicherung des Leitungsrechtes aufgenommen werden.

Die Wasserversorgung für künftige Bauvorhaben erfolgt über Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz bzw. durch eine Erweiterung.

Die Trinkwasserversorgung ist mit dem Zweckverband Schweriner Umland abzustimmen und im Bedarfsfall ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.



## 6.2 Abwasserentsorgung

### Schmutzwasser

Im Ort Flessenow gibt es derzeit keine zentrale Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser aus den bis 1994 errichteten Wohngebäuden wird entweder durch abflusslose Sammelgruben oder durch Dreikammerkläranlagen aufgefangen. Die nach 1995 errichteten Wohngebäude einschl. „Hotel Seewisch“ verfügen über vollbiologische Kläranlagen, deren Betrieb jedoch befristet sind.

Durch den Zweckverband Schweriner Umland ist für den ganzen Ort eine zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant. In Teilbereichen des Ortes (z.B. Brunnenstraße) liegen bereits Schmutzwasserleitungen, an diese ist der Anschluss bereits möglich. Im Jahr 2002 soll die zentrale Abwasserkanalisation für den Ort abgeschlossen werden.

Über Freispiegelleitungen u.a. in der Linden- und Brunnenstraße wird das Schmutzwasser aus dem Ort zu dem Pumpwerk an dem Wander- und Anliegerweg „Am Schweriner See“ geleitet und von dort in Richtung in Retgendorf gepumpt werden

### Regenwasser

Eine funktionierende Regenwasserkanalisation gibt es im Plangebiet z.Zt. nicht. Mit dem Ausbau der Anliegerstraßen ist eine Lösung für die Ableitung des Niederschlagswasser von Straßen zu planen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf diesen ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern.

## 6.3 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgte in der Vergangenheit ausschließlich über 20 KV- und 0,4 KV-Freileitungen durch die Westmecklenburgische Energieversorgungs AG (WEMAG).

In den Jahren 1998/99 wurde ein Teil der Freileitungen demontiert und durch Erdkabel ersetzt. Lediglich die Brunnenstraße und ein Wohngebäude an der Scheune werden noch über Freileitungen versorgt.

Durch die Inbetriebnahme einer neuen Trafostation wurde die Stromversorgung insgesamt stabilisiert.

Bei der Erschließungsplanung ist der Leitungsbestand unbedingt beim Versorgungsträger einzuholen und entsprechend zu berücksichtigen. Es liegen Elektroleitungen auch auf Privatland und haben Bestandsschutz (u.a. Flurstück Nr.4,5).

## 6.4 Gasversorgung

Der Ortsteil Flessenow wird mit Erdgas durch die HGW HanseGas GmbH Schwerin zentral versorgt. Die Trasse verläuft von Retgendorf kommend außerhalb des geplanten Straßenkörpers durch die Lindenstraße, parallel zur Uferpromenade bis hin zu den Neubauten „Hotel Seewisch“ sowie der Bebauung „Zur Seewisch“. Erweiterungen bzw. Neuanschlüsse sind jederzeit je nach Bedarf ohne großen Aufwand möglich.

In der Planzeichnungen (Teil A) sind die Trassen ohne maßstabgerechter Einzeichnung dargestellt und auf den privaten Flächen mit einem Leitungsrecht festgelegt.

Eventuell notwendige Umverlegung sind mit HGW Hanse Gas GmbH gesondert zu klären.

## 6.5 Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung des Ortsteiles Flessenow erfolgt über eine Freileitung von Retgendorf aus.

Innerorts sind Erdkabel in den Straßentrassen überwiegend in den geplanten Gehwegen verlegt.

Die Erschließung des Gebietes durch Telekommunikation ist über den Träger des Fernmeldenetzes gesichert.

Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Erschließung abzuklären und zu beachten.

## 6.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt gemäß der gültigen „Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim“ durch die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind.

Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen vor dem Grundstück möglichst nahe der Fahrbahn oder an festgelegten Standorten ohne Gefährdung von Straßen- und Fußgängerverkehr aufzustellen.

## 7. Altlasten

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Flächen mit Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

## 8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt: ca. 23 ha

davon Wohnbaufläche	ca.	10,3	ha
Verkehrsraum/Straßenraum	ca.	1,8	ha
Grünfläche (öffentlich, privat)	ca.	4,7	ha
Wald	ca.	2,0	ha
Maßnahmefläche mit Pflanzgebot	ca.	3,2	ha

Im Plangebiet können so künftig ca. 70 – 80 Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die sich auf die Fläche des ehemaligen LPG-Geländes, auf Flächen an der Lindenstraße mit der Stichstraße, an der Brunnenstraße sowie an der Straße „Zum Seewisch“ verteilen.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen (§§ 25, 26 BauGB).

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzlegung erforderlich findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Verfahren nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die



geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden durch die Gemeinde Rubow in einzelnen Abschnitten durchgeführt. Dem Beschluss der Gemeindevertretung obliegt es, auch einen privaten Erschließungsträger mit einzubeziehen oder zu beauftragen.

Den Erschließungsplan soll ein Ingenieurbüro erarbeiten. Die Erschließungsmaßnahmen werden öffentlich ausgeschrieben und die Eigentümer bzw. die späteren Erwerber werden zu den Erschließungskosten herangezogen. Für die bereits bebauten Grundstücke werden anteilig Anliegerbeiträge erhoben.

aufgestellt: Juli 2002

gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am:.....

ausgefertigt am: .....

.....  
Bürgermeister

