

**SATZUNG DER GEMEINDE VENTSCHOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3**

FÜR DAS GEBIET „AM SEE“

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2004

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen

2. Lage im Raum / Strukturdaten

3. Erfordernis der Planaufstellung

4. Planungsgrundlagen

4.1. Landesplanerische Vorgaben

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Angaben zum Bestand

5.1. Lage und Grenzen des Plangebietes

5.2. Zustand und Nutzung des Plangebietes

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.3. Bauweise, Baugrenzen

6.4. Verkehrserschließung

6.5. Grünflächen im Plangebiet

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

7.1. Bestand und Bewertung

7.2. Bewertung und Umfang des Eingriffs

7.3. Entwicklungskonzept

7.4. Bewertung des Bestandes und des Eingriffes lt. Biotopwerttabelle

7.5. Kostenschätzung

8. Immissionsschutz

9. Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

10. Flächenbilanz

11. Kosten, Kostendeckung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- ▶ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- ▶ Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- ▶ Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 28. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f.).
- ▶ Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ventschow hat am 07. 09. 1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am See“ gefasst.

Die Planunterlagen wurden durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros W. Kattner, Wismar, erstellt. Als Karte dient die Vermessung vom November 1998 im Maßstab 1 : 1.000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen, städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den angrenzenden Gebäudebestand nach.

2. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Ventschow liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in ca. 7,0 km Entfernung zum ländlichen Zentralort Bad Kleinen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Wismar beträgt ca. 12 km.

An die Gemeinde grenzen

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| ▶ im Norden | die Gemeinde Lübow |
| ▶ im Nordosten | die Gemeinde Schimm |
| ▶ im Osten | die Gemeinden Jesendorf und Bibow |
| ▶ im Süden | die Gemeinde Dobbin am See/ Rubow |

Zum Gemeindegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2.440 ha gehört neben Ventschow der Ort Kleekamp.

Die Anbindung der Gemeinde an die Region erfolgt über die L 101 bzw. die L 031.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Eine Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde besteht vor allem aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage des Plangebietes und der günstigen verkehrlichen Anbindung an die ländlichen Zentralorte und an das Mittelzentrum Wismar.

Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 821 EW, Stand: 31. 12. 2003

Ein Wohnungsbedarf ergibt sich neben dem Ansiedlungswunsch aus dem Zustand der vorhandenen Wohnungen, insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der sich vollziehenden Verringerung der Haushaltsgröße.

4. Planungsgrundlagen

4.1. Landesplanerische Vorgaben

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Stand: 12/96) soll zur Stärkung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum u.a. die Gemeinde Ventschow als örtlicher Siedlungsschwerpunkt einen ihrer hervorgehobenen Stellung im ländlichen Siedlungsnetz entsprechenden Beitrag leisten.

Dazu ist einerseits ihre Selbstversorgerfunktion vor allem durch infrastrukturelle Einrichtungen der Grundversorgung zu sichern und andererseits einem Abwandern der Einwohner durch eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Arbeitsplätze entgegenzuwirken.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe anzupassen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ventschow ist seit dem 01. April 2004 wirksam.

Im Flächennutzungsplane sind für die zu überplanenden Flächen des B-Planes Nr. 3 „Am See“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ventschow.

5. Angaben zum Bestand

5.1. Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Standort für das geplante Baugebiet befindet sich im Süden der Ortslage Ventschow. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- ▶ im Norden: durch den Pappelweg und die nördlich daran angrenzende vorhandene Wohnbebauung
- ▶ im Osten: durch die Landesstraße L 101
- ▶ im Süden: durch die Landesstraße L 031
- ▶ im Westen: durch bebaute Grundstücke entlang des Lindenweges
- ▶ im Nordwesten: durch einen Erlenbruch

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Ventschow werden überplant: 388/3 (teilweise), 389, 390/2 (teilweise), 390/4, 390/5, 630 (teilweise).

5.2. Zustand und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist für mecklenburgische Verhältnisse ein relativ starkes Gefälle auf. Ausgehend von den Landesstraßen im Süden und Osten des Geltungsbereiches bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 47 m über HN legt sich das Gelände halbkreisförmig um den Bruchwald im Nordwesten und fällt dort bis auf 40 m über HN ab. Dieses Relief mit einer maximalen Höhendifferenz von 9 m bestimmt die städtebauliche Lösung maßgeblich mit.

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal liegt z. Zt. überwiegend brach. Teilbereiche dienen derzeit einer extensiven Beweidung durch „Hobby-Pferde“.

6. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. WA-Gebiete dienen überwiegend dem Wohnen; entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sind darüber hinaus weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Darüber hinaus wird die Mischung von Wohnnutzung mit Räumen für Berufsausbildung i. S. von § 13 BauNVO ermöglicht und angestrebt.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke würden aufgrund von zu erwartendem gebietsfremdem PKW-Verkehr die Störanfälligkeit des Gebietes erhöhen.

Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen, um die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes zu wahren. Ein erwartungsgemäß hohes Verkehrsaufkommen von gebietsfremdem LKW- und PKW-Verkehr würde sich störend auf alle angrenzenden Nutzungen auswirken. Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden die geplante Zahl der Bauplätze für den Einfamilienhausbau erheblich reduzieren.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des o. g. Planungsgedankens und der Tatsache, dass sich das Gebiet im ländlich geprägten Raum befindet, wird eine eingeschossige Bauweise mit einem Grundflächenanteil von 0,3 festgesetzt.

Damit wird eine hohe Baulandausnutzung ermöglicht, jedoch eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und eine maßstabssprengende bauliche Verdichtung ausgeschlossen.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Durch die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Traufenhöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden soll zum einen eine landschaftsverträgliche und schonende Eingliederung der geplanten Bebauung in die vorhandene ländlich geprägte Ortslage gesichert werden, die zum anderen die Individualität bei der Wahl des Gebäudetyps nicht wesentlich einschränkt.

6.3. Bauweise, Baugrenzen

Der festgesetzten Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern entspricht die offene Bauweise. Damit soll sich die geplante Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit einfügen in die vorhandene, an das Plangebiet angrenzende dörflich geprägte Bebauung.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden Baugrenzen festgesetzt und entsprechend vermaßt.

Die seitlichen Grenzabstände sind grundstücksbezogen einzuhalten, um der offenen Bauweise und damit einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden und baulichen Anlagen, aber auch von unbebauten Grundstücken gerecht zu werden.

6.4. Verkehrserschließung

Das zu erschließende Baugebiet liegt im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L 101 - L 031. Eine direkte Anbindung ist nicht vorgesehen. Vielmehr erfolgt die Erschließung über den vor-

handenen Pappelweg, der wiederum eine Anbindung an die L 101 hat und somit das Plangebiet an das regionale Straßennetz anbindet.

Das Gebiet wird durch die Planstraße „A“, die als Stichstraße ausgebildet wird, erschlossen. Da die Möglichkeit einer bauabschnittsweisen Erschließung gewährleistet werden soll, ist pro Bauabschnitt eine Wendeanlage des Typs der EAE 85 mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m vorgesehen.

Entsprechend der Nutzung des Gebietes und der städtebaulichen Funktion wird der Wendeanlagentyp 5 für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,0 m Länge (2achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr) als ausreichend erachtet.

Die Wendeanlagen sind in Plätze integriert, die neben der verkehrstechnischen auch eine wichtige städtebauliche bzw. straßenraumgestalterische Funktion erfüllen und zur Orientierbarkeit im Gebiet beitragen.

Die Planstraße „A“ wird mit einem Ausbauquerschnitt von 8,25 m vorgegeben. Dadurch kann sowohl eine zweckmäßige Anordnung aller Ver- und Entsorgungsleitungen als auch eine eindeutige Funktionstrennung zwischen Fahrzeugverkehr und Fußgängern im Straßenraum gewährleistet werden.

Von den Wendekreisen ausgehend, erfolgen weitere Sticherschließungen, die jeweils in 6,00 m Breite als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Alle Straßen erhalten die planerische Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

Die erforderlichen Stellplätze sind bei Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich auf dem Grundstück zu realisieren. Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW pro Grundstück aus dem Ansatz einer Garage/ Carport und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden.

Die Herstellung öffentlicher Stellplätze in einer Größenordnung von 20 % der Anzahl der Pflichtstellplätze ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen möglich.

Für die Darstellung der Sichtdreiecke wurden Geschwindigkeiten von 50 km/h sowie entsprechende Vorfahrtregelungen zugrunde gelegt. Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zur Gewährleistung der Sichtfreiheit von jeglicher Bebauung sowie von Werbeanlagen und einem Bewuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.

6.5. Grünflächen im Plangebiet

Das Landschaftsbild des jetzigen südlichen Ortsrandes ist vor allem durch die vorhandene Wohnbebauung am Lindenweg bzw. am Pappelweg und der Straße der Jugend mit ihren Gärten und einem mäßigen Gehölzanteil geprägt. Bei einer Entwicklung innerhalb des Geltungsgebietes des B-Planes ist eine Erhaltung und Fortführung dieser kleinteiligen, abwechslungsreichen Nutzung anzustreben. Die privaten Grünflächen bestimmen in ihrer Gesamtheit in starkem Maße das Erscheinungsbild der neuen Bebauung.

Die Pflanzung vorwiegend standortgerechter, einheimischer Gehölze bzw. Hochstammobstgehölze innerhalb der privaten Grünflächen sollen zu einer Aufbesserung des Landschaftsbildes beitragen und sind daher gezielt einzusetzen.

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu durchgrünen.

Ein Teil der Maßnahmen ist im Sinne einer Eingriffsminimierung bzw. als Ausgleich zu werten (siehe Punkt. 7 der Begründung). In der öffentlichen Grünfläche Nr. 6 wird die Zweckbestimmung „Spielplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Bedarf an nutzbarer Spielfläche wurde nach der DIN 18034 mit ca. 150 m² ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Bedarf an Spielplatzflächen für Kinder bis zu sechs Jahren auf den Grundstücken

abgedeckt wird, während die anderen Altersgruppen den öffentlichen Spielplatz nutzen können. Er ist so bemessen, dass sowohl Spielgeräte aufgestellt werden können als auch eine ausreichend große Wiesenfläche zur Verfügung steht.

Eine Festsetzung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes und zur Eingriffsminimierung ist die Pflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße „A“ (vgl. Punkt. 7). Für alle weiteren öffentlichen Grünflächen sind Festsetzungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Punkt. 7 erläutert.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

► Wasserversorgung

Die Ortslage Ventschow wird über das am Ort bestehende Wasserwerk (Bereich Alt Ventschow) sowie ein bestehendes Rohrnetz mit Trinkwasser versorgt.

Im Bereich Pappelweg verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 GG, an die eine Anschlussmöglichkeit für das geplante Wohngebiet besteht.

Die genaue Lage der bestehenden Wasserversorgungsleitung DN 200 AZ am östlichen Rand des Bebauungsgebietes, entlang der L 101, ist örtlich mit der Sparte Wasser des Zweckverbandes Wismar abzustimmen. Sollte diese Leitung unter dem geplanten Lärmschutzwall verlaufen, so ist vor Baubeginn eine kleinere Leitung in die bestehende einzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Großen See entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden gewährleistet.

► Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der Gemeinde Ventschow wird von dem im Ort (Standort der ehemaligen Kläranlage) befindlichen zentralen Abwasserpumpwerk über das Pumpwerk Hohen Viecheln der Kläranlage Bad Kleinen zugeführt. Die geplanten Grundstücke des B-Plangebietes sollten, nach Möglichkeit im freien Gefälle, an das Abwasserpumpwerk nordwestlich des Gebietes angeschlossen werden.

Die weiteren Planungen zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

► Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist möglichst auf den Grundstücken selbst zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Grün- und Spielflächen erfolgt vor Ort.

Die Zuführung des Oberflächenwassers der Straßen und befestigten Flächen ist bei Vorschaltung von Tauchwand und Sandfang in den Erlenbruch möglich. Hierfür wurde das naturschutzrechtliche Einvernehmen hergestellt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollten jedoch weitere Varianten, wie z. B. die Möglichkeit der Regenentwässerung durch offene Mulden bzw. Rigolen geprüft werden.

► Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Telekom AG. In den Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessene und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

► **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes sind Abstimmungen mit der WEMAG zu führen. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt grundsätzlich eine Verkabelung; die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

Das vorhandene Erdkabel, welches derzeit das Plangebiet quert, ist unter Umständen um zu verlegen. Die Finanzierung erfolgt durch den Auftraggeber; Abstimmungen dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der WEMAG zu führen.

► **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlicher Entsorgungsträger.

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

7.1. Bestand und Bewertung

Naturräumlich gehört der Planungsraum zur Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte, und dabei zur Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“. Als potentielle Vegetation (d. h. ohne Einwirkung des Menschen) würde aufgrund der natürlichen Voraussetzungen ein subatlantischer Stieleichen- Buchenwald stocken. Das Gelände der Landschaft ist schwach bis stark wellig.

Nach Aussagen der Geologischen Oberflächenkartierung sind die im Planungsraum vorhandenen Sanderbildungen auf Bildungen der Weichsel- Eiszeit im Pleistozän zurückzuführen. Sand- Geschiebemergel und Tonbildungen treten im Wechsel auf.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse und des nordwestlich des Planungsraumes befindlichen Großen Sees ist der oberste Grundwasserleiter bei einem Flurabstand von weniger als 2 m (+ 5 - 10 m) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Damit ergibt sich eine besondere Schutzwürdigkeit des Grundwassers im Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen.

Der Planungsraum bezieht sich auf den südlichen Gemeindebereich und wird östlich und südlich von Verkehrsflächen, nördlich von einem unbefestigten Weg begrenzt. Nordwestlich grenzt ein kleinflächiger Erlenbruch (§ 20-Biotop gem. LNatG) an. Das Gelände des Planungsraumes ist stark wellig, mit Höhenunterschieden bis zu 10 m (48,84 m ü. HN im südöstlichen Planungsraum bis 38,28 m ü. HN im Erlenbruch).

Die differenzierten topographischen Gegebenheiten bedingen z. T. entsprechend differenzierte Vegetationsstrukturen. So werden die Bereiche der sandigen Hanglagen (West- und Südwesthänge) eher von wärmeliebender Flora besiedelt, die der feuchten Senke in Bruchwaldnähe eher von Feuchteanzeigern.

Nennenswerte, geschützte oder gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht festgestellt.

Im Plan Bestand wurden die Nutzung und der Zustand der Flächen dargestellt. Die Ackerbrache wurde vermutlich vor ca. 10 Jahren aus der ackerbaulichen Nutzung herausgelöst und seitdem unregelmäßig beweidet.

Im südöstlichen Planungsraum, dem topographisch am höchsten liegenden Bereich, siedeln vereinzelt Hochstauden, erste Gehölzsämlinge laufen auf.

Die Flächen in Bruchwaldnähe werden als frisches Grünland eingeschätzt und regelmäßig gemäht. Insbesondere die Brachflächen bieten aufgrund ihrer Artenzusammensetzung u.a. Insekten, Wirbellosen, Schmetterlingen und Brutvögeln Lebensraum, Nahrungsquelle und Rückzugsgebiet.

Aufgrund der intensiven Nutzung als Weideland ist im südwestlichen Planungsraum eine artenarme Gräserzusammensetzung zu verzeichnen. Den südlichen Planungsraum begrenzt eine Lindenallee. Die Kronen der Bäume ragen teilweise bis zu 5,0 m in den Planungsraum. Überwiegend jüngere Gehölze begrenzen östlich (Ahorn) und nördlich (Pappeln) das Bebauungsplangebiet. Entlang des Pappelweges befinden sich drei erhaltenswerte, sehr große Schwarzpappeln.

7.2. Bewertung und Umfang des Eingriffs

Mit der Ausweisung des Planungsraumes als Wohngebiet sind vorrangig Eingriffe auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume und Landschaftsbild verbunden.

► Boden / Wasser

Die maximal mögliche Flächenversiegelung von ca. 1,3 ha wirkt sich durch erhöhte Abflusswerte negativ auf den Wasserhaushalt aus.

Summe der Grundstücksfläche	GRZ	davon überbaubar	davon nicht überbaubar
24.577 m ²	0,3	7.373 m ²	17.204 m ²

Hinzu kommt die Verkehrsfläche von 5.735 m².

→ maximal mögliche Versiegelung: 13.108 m²

Es wird davon ausgegangen, dass auch die künftig nicht versiegelten Flächen im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch Bodenverdichtung und Zwischenlagerung von Boden, Baustoffen etc. verändert werden.

Das Bodenpotential wird durch den Verlust der Funktion als Lebensraum u. a. für Mikroorganismen zur Grundwasserneubildung ebenfalls beeinträchtigt. Auch die Errichtung des Lärmschutzwalls stellt als Aufschüttung einen Eingriff dar.

Um das Oberflächenwasser vor Ort zur Grundwasserneubildung zu erhalten, ist die Sammlung am tiefsten Geländepunkt und die Einleitung in den Bruchwald möglich. Aufgrund der vorgesehenen Reinigung durch Ölabscheider und Absetzbecken wird die Einleitung jedoch nicht als Eingriff angesehen.

Da es sich gemäß § 20 LNatG um einen geschütztes Biotop handelt, ist die Einleitung des gereinigten Oberflächenwassers genehmigungspflichtig. Dieser Antrag wird dem Bebauungsplan beigefügt.

Zur Ermittlung des Versiegelungsgrades werden die Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt.

► Arten- und Lebensräume

Mit der Überbauung und Neugestaltung des Planungsraumes verliert die Fläche stark an Bedeutung für Insekten, Wirbellose etc. Aufgrund der relativ homogenen Umgestaltung mit artenarmen Hausgärten werden mehr urbanisierte Arten einziehen und andere Spezialisten (insbesondere die trockenwarme Standorte liebende Arten) diesen verlassen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Erlenbruch ist mit teilweise direkten und indirekten Beeinträchtigungen durch Beunruhigung und Trittschäden zu rechnen.

Mit der Schaffung neuer, strukturreicher Lebensräume (Gehölze, Sukzessionsflächen, Wiesen) soll die Bedeutung der Fläche für die Arten- und Lebensgemeinschaften z. T. erhalten bleiben.

Im Rahmen der Erschließung am Pappelweg wird die Abnahme von ca. drei Junganpflanzungen notwendig.

Der Abstand der Bebauung zum Bruchwald wurde in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde auf 25 m reduziert.

► **Landschaftsbild**

Der Eingriff auf das Landschaftsbild wird aufgrund der südlich und östlich angrenzenden Verkehrsstrassen mit vorhandenen Straßenbäumen als gering eingeschätzt. Die nördlich und westlich angrenzende vorhandene Bebauung sowie der nordwestlich teilweise angrenzende Bruchwald binden die geplante Bebauung gut in die Landschaft ein.

Negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten bzw. sind als vernachlässigbar einzustufen.

7.3. Entwicklungskonzept

► **Oberflächenwasser**

Im Planungsraum steht oberflächennah überwiegend Sand an. In tieferen Schichten muss jedoch mit Wechsellagerungen von Kies und Geschiebelehm gerechnet werden. Aus diesem Grund kann ohne Aussagen eines Baugrundgutachtens nicht von der vollständigen Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden.

Insbesondere das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in der Senke (Grünfläche 4) östlich des Erlenbruchs gesammelt. Dort ist eine Reinigung mit Absetzbecken und Ölabscheider vorzunehmen, bevor eine Überleitung in den Erlenbruch zur Versickerung vor Ort vorgenommen wird. Mit der Reinigung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen werden dem Schutz des Grundwassers und der Vegetation des Erlenbruchs Rechnung getragen. Die Zuführung des Oberflächenwassers in den Erlenbruch ist als positiv zu werten, da mit der damit verbundenen stärkeren Vernässung des Standortes eine Sicherung des Erlenbestandes erreicht werden kann.

Darüber hinaus ist aber im Rahmen der Erschließungsplanung die Möglichkeit der Muldenversickerung im Zusammenhang mit einer Rigolenentwässerung zu überprüfen.

► **Schutz vorhandener Gehölz- und Vegetationsflächen**

Um den Wurzel- und Traufenbereich der Linden im südlichen Planungsraum und der Gehölze im östlichen Planungsraum während der Erschließungsmaßnahmen und der Anlage des Lärmschutzwalls zu schützen, wird die Aufstellung von Schutzzäunen (im Abstand Traufenbereich + 1,50 m) notwendig.

Für den Erlenbruch ist die Einrichtung einer dauerhaften Schutzzone in 10 m Breite um den Erlenbruch vorgesehen. Diese Fläche ist durch einen Holzzaun dauerhaft abzuzäunen und soll Sukzessionsfläche bleiben, um Trittschäden und Ablagerungen zu vermeiden.

Für die Erschließung des Wohngebietes ist die Abnahme von drei Neuanpflanzungen notwendig. Der einfache Ersatz der Gehölze soll innerhalb des B-Plan-Gebietes entlang der Planstraße vorgenommen werden.

(Für die Umsetzung der Gehölze müsste eine Fachfirma beauftragt werden; trotzdem wäre der Anwacherfolg zweifelhaft. Aus Kostengründen wird deshalb für die Neupflanzung plädiert.)

► **Neuanlage von Vegetationsflächen**

Um eine gewisse Bedeutung des Planungsraumes als Lebensraum für Insekten etc. zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sollen Flächen zwischen Lärmschutzwall und privaten Grundstücken als öffentliche Grünflächen extensiv durch 2malige Mahd gepflegt werden. Um ein Ausweichen der Gräser zu ermöglichen und evtl. Bodenbrüter zu schützen, soll die erste Mahd nicht vor dem 15. 06. stattfinden. Bei Beweidung sind max. 1,5 Großvieheinheiten (GV) / ha zulässig.

Die extensive Nutzung / Pflege ist möglichst zwischen Gemeinde und einem Pächter der Flächen festzuschreiben.

Um die Flächen struktureicher zu gestalten, wird die Pflanzung von je mindestens 5 Hochstammobstbäumen in Gruppen innerhalb der Flächen 2 und 4 festgeschrieben. Zur Erhöhung der Anwachschanzen wird die Pflanzqualität auf Hochstamm, 3 x v., StU 10 - 12 cm beschränkt.

Um die Anlage des Lärmschutzwalls als Eingriff auszugleichen, wird die Bepflanzung des Lärmschutzwalls festgeschrieben. Vorgesehen ist eine je 3reihige Bepflanzung der Böschungen inkl. Böschungskrone mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern. Artenvorschläge und Pflanzdichten sind dem Textteil B der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Gewährleistung der Gehölzpflege / Entwässerungsmulde sind beidseitig jeweils 2 m am Böschungsfuß von Bepflanzung freizuhalten.

Zur Gliederung der Grundstücksflächen ist des weiteren die Pflanzung eines Baumes (Hochstammobst oder mittelkroniger Laubbaum) je Grundstück vorgesehen (Artenvorschläge - siehe Artenliste).

Zur Gliederung des Straßenraumes wird für die Planstraße eine Straßenbaumpflanzung festgeschrieben. Dabei sind die Zufahrten und Stellflächen freizuhalten. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 x 2,50 m offen (unversiegelt) auszubilden.

7.4. Bewertung des Bestandes und des Eingriffes lt. Biotopwerttabelle

Um eine Vergleichsmöglichkeit zum Bestand des Planungsraumes vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird zur Bilanzierung des Bestandes und des Eingriffes eine Biotopwerttabelle verwendet. Mit dem angewendeten Modell werden die Bedeutung von Flächennutzungen und Biotoptypen für den Naturhaushalt in einem Wertfaktor dargestellt. In diesem Wertfaktor sind Aspekte wie:

- ▶ Bedeutung als Lebensraum / Nahrungsquelle,
- ▶ Natürlichkeitsgrad,
- ▶ Artenvielfalt und Seltenheit

zusammengefasst. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine rein rechnerische Bilanzierung handelt. Verschiedene Faktoren des Naturhaushaltes, die z.B. im Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt zum Ausdruck kommen, finden nur bedingt Berücksichtigung im Biotopwertmodell.

Weiterhin sind:

- ▶ der Entwicklungszustand der Flächen -
(handelt es sich z. B. um eine ein- oder mehrjährige Brachfläche, welche überbaut wird?),
- ▶ die Nutzungsart oder -intensität -
(handelt es sich um intensiv genutzte Grünanlagen / Hausgärten mit Ziergehölzen oder bieten die Grünflächen / Hausgärten aufgrund zahlreicher Laubgehölze mit Unterwuchs vielfältige Nahrungsquelle und Lebensraum für Kleinlebewesen?),
- ▶ anthropogene Belastungen -
(Bodenverdichtungen, Altlastenverdachtsflächen)

kaum im Wertfaktor berücksichtigt. Um mit dem Modell zu arbeiten, werden deshalb, je nach Einschätzung der Nutzungsintensität, Abminderungen oder Erhöhungen des jeweiligen Wertfaktors vorgenommen.

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*

Bewertungsrahmen

Biotoptypen		Wertfaktor
1	Versiegelte Flächen	0,0
2	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5	Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8	Kleingartenanlagen	0,4
9	Öffentliche Grünfläche	0,5
10	Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	0,6
12	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15	Streuobstwiesen	0,9
16	Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19	Nadelwald	0,5
20	Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder	0,7
21	Einzelbäume (10 m²/Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24	Biotoptypen nach § 20 LNatG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Bewertung des Bestandes (vor dem Eingriff) gemäß Biotopwerttabelle

Typ-Nr.	Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Biotop- wert
1	vollversiegelte Straße	1.080	0,00	-
2	vegetationslose, unbefestigte Wege	1.035	0,10	103
12	durch Beweidung intensiv genutztes, artenarmes Grünland	16.560	0,40	6.624
12	durch Beweidung intensiv genutztes, frisches Grünland, artenarm ¹	6.360	0,45	2.862
16	mehrfährige Ackerbrache in trockener Ausbildung - teilw. Westhang, beeinträchtigt durch Verkehrs- trassen (Abgase, Lärm) - kurzfristig beweidet ²	19.725	0,60	11.835
16	mehrfährige Ackerbrache, teilweise mit Hochstauden - beeinträchtigt durch Verkehrstrassen - kurzfristig beweidet ²	5.730	0,60	3.438
24	Teilbereiche des Erlenbruchs als § 20-Biotop gem. LNatG M-V (beeinträchtigt) ³	900	0,80	720
21	Lindenallee inkl. Böschung	720	0,80	576
9/ 21	Ruderalflächen der Böschungsbereiche inkl. Bepflan- zungen (Straßenbäume); beeinträchtigt durch Verkehrstrassen	3.890	0,60	1.167
		56.000		27.315

.....
¹: in Anlehnung an die Bewertung als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche auf gewertet, um den Zustand der Fläche zu berücksichtigen (→ frisches Grünland)

²: in Anlehnung an die Bewertung als Brachfläche abgewertet, da die Flächen zwischenzeitlich vermutlich umgebrochen worden sind (vor max. 2 - 3 Jahren) und sich Verkehrslärm und Abgase negativ auf die Artenvielfalt und die Qualität der Brachfläche als Lebensraum für Insekten etc. auswirken

³: in Anlehnung an die Bewertung als §-20-Biotop abgemindert, da Verlandung und anthropogene Ablagerungen im Erlenbruch deutlich sind und das Biotop beeinträchtigen.

Bewertung des Eingriffs gemäß Biotopwerttabelle

Typ-Nr.	Biotoptyp	Fläche (in m ²)	Wert- faktor	Bio- topwert
1	versiegelte Grundflächen (überbaubare Flächen)	7.373	0,0	-
1	Verkehrsfläche vollversiegelt	5.735	0,0	-
2	Verkehrsfläche unbefestigt	800	0,1	80
2	Spielplatz ¹	646	0,3	194
5/21	Verkehrsgrün inkl. Bäume	3.715	0,3	1.115
7	Hausgärten mit Baumpflanzgebot	17.204	0,4	6.882
9	Abpflanzung am Spielplatz	110	0,5	55
	Lärmschutzwall (Aufschüttung > 300 m ²)	4.740	0,0	-
20	Lärmschutzwall - je 3reihige Strauchpflanzung auf dem Wall (öffentliche Grünfläche 1) inkl. Wirkungsfläche ²	4.740	0,6	2.488
16	Böschungen, Ruderalflur ³	387	0,6	116
11	extensiv gepflegte Wiesenflächen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	- Fläche 2	1.700	0,8	1.360
	- Fläche 3	5.640	0,8	4.512
	- Fläche 4	4.100	0,8	3.280
11	Schutzzone am Erlenbruch	1.950	0,6	1.170
24	Erlenbruch, Bestand	900	0,8	630
21	Traufenbereich der Lindenallee	1.000	0,8	800
21	Baumpflanzungen ⁴			
	- Straßenbepflanzung ca. 25 Stck. à 10 m ² davon werden 3 Stck. dem Ersatz am Pappelweg angerechnet	250	0,8	200
				23.238

.....
¹: Aufwertung aufgrund Rasenflächen

²: Abminderung aufgrund Neuanlage

³: Abminderung aufgrund anthropogener Beeinträchtigung

⁴: zur Berücksichtigung der Kostenintensität wird Neuanlage hier vernachlässigt

Biotopwert vor dem Eingriff: 27.315

Biotopwert nach dem Eingriff: 23.238

Differenz: 4.077

Entsprechend dem Bewertungsmodell ist der Eingriff damit erst zu 85 % ausgeglichen.

Die Bilanzierung der Flächen verdeutlicht, dass ein Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des B-Plan-Gebietes nur zu 85 % möglich ist. Damit werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes notwendig.

Da im Gemeindegebiet umfangreiche Flächen für den Kiesabbau lt. Flächennutzungsplan ausgewiesen sind und die Gemeinde kaum über eigene Flächen verfügt, erwies sich die Bereitstellung von Ausgleichsflächen als sehr schwierig.

Die Teilfläche des Flurstücks 322/19 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich um den ehemaligen Schießplatz. Südlich grenzen der Sportplatz, östlich Waldflächen und nördlich Brachflächen an. Die Fläche von ca. 4.300 m² ist als ehemalige Grünfläche ruderalisiert und überwiegend durch Ablagerungen (Siedlungsmüll, Sperrmüll etc.) beeinträchtigt. Der ehemalige Schießstand umfasst ca. 350 m² Grundfläche. Die Dachflächen wurden bereits abgenommen. Nördlich befindet sich ein weiteres, dem Schießstand offensichtlich zugehöriges Gebäude von ca. 50 m² Grundfläche.

Die Flächenabgrenzung wurde auf der Grundlage des Flurkartenausschnittes vorgenommen. Die befestigten Flächen wurden nicht eingemessen! Nachfolgend werden Ausgangszustand und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Biotopwerttabelle bewertet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Entwicklungskonzept erläutert.

Bewertung des Ausgangszustandes des Ausgleichsflächen

Biototyp	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
teilweise verbuschte Ruderalflächen, anthropogen leicht beeinflusste Fläche (durch Ablagerungen etc.) ¹	1.900	0,4	760
unbefestigte Flächen, stark durch Siedlungsmüll beeinträchtigt ²	rd. 1.500	0,1	150
durch Gebäude vollversiegelte Flächen, Klärgrube unter Anrechnung der Wände (Grundfläche schätzungsweise 300 m ²)	rd. 900	0,0	-
			910

.....
¹: Bewertung in Anlehnung an Brachfläche abgemindert

²: Bewertung in Anlehnung an unbefestigte Flächen aufgrund vorhandener Vegetation aufgewertet

Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Biototyp / Maßnahme	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
Entsiegelung und Entsorgung der Gebäude; Rückbau der Klärgrube und Entwicklung als Suk- zessionsfläche. Da neben den Fundamenten auch alle Wände entsorgt werden, wird die dreifache Fläche angesetzt. Zur Berücksichtigung der Kostenintensität wird der Wertfaktor in Anlehnung an Flächen für Maßnah- men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgewertet.	900	0,8	720
Entwicklung der Restflächen als Sukzessionsflä- che	rd. 4.000	0,6	2.400
zweireihige Heckenpflanzung mit standortgerech- ten Gehölzen, um die Zugänglichkeit zu den Flä- chen zu erschweren	rd. 200	0,7	140
			3.260

Biotopwert vor dem Eingriff: 27.315

Biotopwert nach dem Eingriff: 23.238

Differenz: 4.077

**Bilanz der Eingriffs-Ausgleichsbewertung innerhalb des Flurstückes 322/19,
Flur 1, Gemarkung Ventschow**

Biotopwert vor dem Eingriff: 910

Biotopwert nach dem Eingriff
und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen: 3.260

verbleibende Differenz: 2.350

=====

Das ergibt für beide Flächen (Bebauungsplangebiet und Flurstück 322/19) einen Biotopwert von 26.498. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der Eingriff somit zu 94 % ausgeglichen. Damit kann eingeschätzt werden, dass nach dem Eingriff (in Form der Bebauung) keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Damit sind die Forderungen des § 15 LNatG M-V erfüllt.

7.5. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung bezieht sich auf Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen.

Die Gehölzpreise sind BdB-Baumschulkatalogen entnommen. Da i. d. R. von den Baumschulen Rabatte gewährt werden, können die nachfolgenden Gehölzpreise als Schätzung für Komplett-preise (inkl. Ausführung und Pflege) verstanden werden.

Maßnahme	Stck. oder m ²	EP in €	GP in €
Straßenbaumpflanzung, Corylus columna Hochstamm 3 x v., StU 14 - 16 cm	25 Stck.	219,85	5.496,40
einreihige Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern; Str. 2 x v., Höhe 40 - 60 cm, am Spielplatz	ca. 110 m ²	4,09	449,90
Baumpflanzungen innerhalb der Flächen 2 + 4 Hochstamm 2 x v., StU 12 - 14 cm	65 Stck.	76,70	4.985,10
Bepflanzung des Lärmschutzwalls; Pflanzfläche angenommen	3.700 m ²	4,09	15.134,20
Pflege von extensiv genutztem Grünland; für 5 Jahre bei 2maliger Mahd	11.440 m ²	2.045,20/ha	2.339,75
Errichtung des Weidezaunes entlang des Erlen- bruchs	ca. 180 lfdm.	7,15	1.288,45
			Σ 29.693,80

Kostenschätzung für Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes; innerhalb des Flurstückes 322/19 der Flur 1 der Gemarkung Ventschow

Maßnahme	Stck. / m ²	EP in €	GP in €
Entsiegelung und Entsorgung der Betonflächen und Grundmauern	rd. 5.000 m ²	20,45	10.225,80
zweireihige Bepflanzung im Bereich der Zuwegung der Fläche mit Sträuchern	200 m ²	4,09	818,10
			Σ 11.043,90

Gesamtkostenschätzung für Bepflanzungsmaßnahmen
und Ausgleichsmaßnahmen:

ca. 40.737,70 €

Da eine bauabschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, wird auch eine bauabschnittsweise Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Mit Beendigung der Erdarbeiten für den Lärmschutzwall, im Rahmen der Realisierung des 1. Bauabschnitts, ist auch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls vorzunehmen.

Auch die Schutzzone am Erlenbruch ist im 1. Bauabschnitt abzufrieden.

Die Realisierung des Rückbaus des Schießstandes ist für den 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Nachfolgend sind die Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten bauabschnittsweise zusammengefasst.

Die abschnittsweise Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist wie folgt vorzunehmen:

I. Bauabschnitt

► Straßenbaumpflanzung im I. BA (ca. 10 Bäume)	2.198,50 €
► Bepflanzung des Lärmschutzwalls (Fläche 1)	15.134,30 €
► Abzäunung der Schutzzone am Erlenbruch	1.288,50 €
► Bepflanzung am Spielplatz (Grünfläche 6)	449,90 €
► Pflege der öffentlichen Grünfläche 2	347,70 €

Σ I. Bauabschnitt	19.418,90 €
--------------------------	--------------------

II. Bauabschnitt

► Pflege der öffentlichen Grünfläche 3	1.153,50 €
► Straßenbaumbepflanzung im II. BA (ca. 10 Bäume)	2.198,50 €
► Rückbau des ehemaligen Schießstandes sowie Beräumung und Renaturierung, Abpflanzung der Fläche	11.043,90 €

Σ II. Bauabschnitt	14.395,90 €
---------------------------	--------------------

III. Bauabschnitt

► Straßenbaumpflanzung (ca. 5 Stck.)	1.099,30 €
► Pflege der öffentlichen Grünfläche 4	838,50 €
► Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen 2,3 und 4 mit 65 Obstbäumen (Hochstamm)	11.043,90 €

Σ III. Bauabschnitt	6.922,90 €
----------------------------	-------------------

Die Regelung der Realisierung der Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen Erschließungsträger und Gemeinde.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Süden von der Landesstraße L 031 und im Osten von der Landesstraße L 101 tangiert. Die Verkehrsbelegung dieser Straßen und die damit zu erwartende Lärmbelastung hat die Gemeinde dazu veranlasst, eine Schallimmissionsprognose (Dr. Ing. A. Herold, Gesellschaft Beratender Ingenieure, Rostock) anfertigen zu lassen. (Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes.)

Das vorliegende schalltechnische Gutachten gibt Auskunft darüber, unter welchen baulichen und sonstigen technischen Voraussetzungen eine Unterschreitung der nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhaltenden Orientierungsrichtwerte (ORW) für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) gesichert ist.

Die Berechnungen erfolgten für das Prognosejahr 2010. Die Verkehrsmenge auf der L 101 wurde der Verkehrsmengenkarte M-V (1995) entnommen und entsprechend der Prognosefaktoren Straßenverkehr M-V (1997) auf das Jahr 2010 hochgerechnet. Da für die L 031 keine Verkehrszahlen verfügbar waren, wurde in einer orientierenden Zählung am 16. 12. 1998 die Verkehrsmenge ermittelt und ebenfalls auf das Jahr 2010 hochgerechnet.

Die Berechnungsergebnisse haben für einen Teil der Aufpunkte im Plangebiet eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der ORW für WA-Gebiete ergeben. Ausnahmen bilden Aufpunkte in unmittelbarer Nähe zu den Landesstraßen. Hier werden die ORW im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Um eine effektive Baulandausnutzung zu erreichen und die Einhaltung der ORW für das gesamte Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum zu gewährleisten, wurden im Ergebnis der Schallimmissionsprognose folgende Festsetzungen getroffen:

Bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit im Bereich des Wohngebietes auf 50 km/h und bei Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Landesstraßen auf einer Gesamtlänge von 350 m (die Höhe des Walls schwankt in den einzelnen Teilbereichen zwischen 1,50 m und 2,50 m) sowie der Einhaltung von Mindestabständen zwischen Baukörper und L 101 von 16 m sowie L 031 für 20 m kann auf den Terrassen und Freisitzen sowie im Erdgeschoss der Gebäude des zukünftigen Wohngebietes der ORW im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da es trotz dieser Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz im 1. Obergeschoss der Gebäude (rel. Höhe = 5,0 m) noch zu Überschreitungen der ORW um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 6 dB(A) nachts kommt, sollen diese verbleibenden Restriktionen durch die im Teil B - Text festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden.

In Abhängigkeit von den im Lärmschutzgutachten ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche sind die lärmzugewandten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend der Tabelle im Teil B - Text zu realisieren.

9. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Erneuerung durch Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen. Im Plangebiet ist eine gestalterische Vielfalt ausdrücklich gewünscht.

Das Oberflächenmaterial der Fassaden soll wesentlich das Straßen- und Ortsbild mitbestimmen. Auch die Farbe als Bestandteil der Oberfläche spielt dabei eine bedeutende Rolle.

Im Plangebiet gibt es für Einzelhäuser keine Einschränkungen hinsichtlich der Materialwahl, es sind Ziegel- und Putzfassaden wie auch Fachwerkfassaden oder die Kombination verschiedener typischer Oberflächen möglich.

Um jedoch Verunstaltungen an Doppelhäusern zu vermeiden, sind für jeweils zwei zusammenhängende Haushälften gleiche Materialien und gleiche Farben für die Außenwände zu verwenden. Gleiches gilt für die Form und Farbe sowie das Material der Dächer bei Doppelhäusern.

Für Einzelhäuser werden lediglich Flachdächer als Dachform ausgeschlossen.

Im Zusammenspiel mit den verschiedenen Materialien, wie Ton, Beton, Schiefer, Schilf und Grasdächern ergeben sich große gestalterische Möglichkeiten, die durch den jeweiligen Bauherrn ausgefüllt werden können und die zur Belebung des Ortsbildes beitragen sollen.

10. Flächenbilanz

Bruttowohnbauland	5,60 ha	
Verkehrsfläche gesamt	0,66 ha	
Planstraße „A“		0,36 ha
sonstige Verkehrsfläche		0,30 ha
Grünfläche gesamt	2,37 ha	
öffentliche Grünfläche 1		0,50 ha
öffentliche Grünfläche 2		0,20 ha
öffentliche Grünfläche 3		0,60 ha
öffentliche Grünfläche 4		0,40 ha
öffentliche Grünfläche 5		0,20 ha
öffentliche Grünfläche 6		0,07 ha
Straßenverkehrsgrün		0,40 ha
Nettowohnbauland	2,57 ha	
Baufeld 1		1,50 ha
Baufeld 2		1,07 ha

11. Kosten, Kostendeckung

Die Finanzierung der zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten wird vom Eigentümer der Fläche übernommen. Die Regelungen hierzu sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ventschow und dem Eigentümer gesondert zu treffen.

Kosten entstehen u. a. durch Planung, Gutachten, die Anlage neuer Straßen und Gehwege einschließlich der notwendigen technischen Ausstattung, wie z. B. Straßenbeleuchtung, Beschilderung etc., den Bau des Lärmschutzwalls sowie durch landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Straßen und Wege werden entsprechend der Ausbauplanung hergestellt und der Gemeinde Ventschow kostenfrei übertragen. Entsprechende Regelungen dazu sollen in einem Erschließungsvertrag geschlossen werden.

Ventschow, 23.8.2005


.....
Der Bürgermeister

