

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5
MÜHL ROSIN**

Landkreis Güstrow

„WALDSIEDLUNG / AM MOEHLENDIK“

1. Änderung - Entwurf

STAND: März 1998



Begründung - Entwurf

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage im Raum/Strukturdaten
3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühl Rosin
4. Stand des Verfahrens/Erfordernis der Planaufstellung
5. Landesplanung, begleitende Fachplanungen, Vorgaben
6. Angaben zum Bestand
 - 6.1. Lage, Grenzen des Plangebietes
 - 6.2. Bestand innerhalb des Plangebietes
 - 6.3. Bestand im Umgebungsbereich
7. Planungsziel
8. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 8.1. Bauliche Nutzung
 - 8.2. Verkehrserschließung
 - 8.3. Ver- und Entsorgung
9. Natur und Landschaft
 - 9.1. Natur und Landschaft
 - 9.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 9.2.1. Analyse
 - 9.2.2. Bestand und Eingriff
 - 9.2.3. Entwicklungskonzept - Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen
 - 9.2.4. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen nach Biotopwerttabelle
 - 9.2.5. Ersatzmaßnahmen
10. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken
11. Städtebauliche Werte

Anlage: Lärmschutzgutachten vom 01. 02. 1996

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3.

2. Lage im Raum/Strukturdaten

Die Gemeinde Mühl Rosin liegt im Landkreis Güstrow, unmittelbar südlich angrenzend an das Stadtgebiet der Stadt Güstrow. Bis zur Stadt Güstrow sind es ca. 4 km.

Die nördliche Gemeindegrenze bildet der Insensee.

An das Gemeindegebiet grenzen die Gemeinden Gutow, Zehna, Bellin, Charlottental, Vietgest und Hoppenrade.

Die Gemeinde ist über die Kreisstraße 21 an das überregionale Straßennetz angeschlossen - im Westen an die Landesstraße 17 und im Nordosten an die Bundesstraße 103/104.

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde Mühl Rosin dem Amt Güstrow-Land angeschlossen. Die Gemeinde Mühl Rosin hatte 1993 805 Einwohner.

3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühl Rosin

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühl Rosin ist seit März 1998 rechtskräftig. Im März 1998 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche im Bereich der Waldsiedlung ausgewiesen. Der sich südlich anschließende Bereich an die Waldsiedlung ist ebenfalls als Wohnbaufläche - hier die konkrete Nutzung für ein Mehrzwecksportgebäude sowie als Grünflächen (Sport- und Spielplatz) - ausgewiesen. Der westlich angrenzende Bruch ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

4. Stand des Verfahrens/Erfordernis der Planaufstellung

Für den Ortsteil Mühl Rosin liegt eine rechtskräftige Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG vor. Innerhalb des Bereiches „B“ (Waldsiedlung) und der Abrundungssatzung wurde eine Fläche nach § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen. Auf dieser Fläche sind ca. 20 Eigenheimstandorte möglich (im Bebauungsplan jetzt 20 Eigenheimstandorte).

Eine Bebauung der anderen Straßenseite in der Waldsiedlung war bereits bei der Planung dieses Gebietes Anfang der 80er Jahre vorgesehen.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung sollen ein neuer Sportplatz und eine Mehrzweckgebäude entstehen. Für diese Maßnahmen, die sich im Außenbereich befinden, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da durch diese geplanten Maßnahmen Eingriffe in die Abrundungssatzung (Erschließung, Straße, Bepflanzung, Änderung von Baugrenzen in Teilbereichen) unumgänglich sind, wird ein Teil des Bereiches „B“ der Abrundungssatzung in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Die Zustimmungen der Träger öffentlicher Belange und der Stadt Güstrow für die Abrundungssatzung wurden innerhalb des Verfahrens - öffentliche Auslegung Ende 1993 - eingeholt. Ebenso erfolgt eine Bürgerbeteiligung. Es gab keine Einwände seitens der Träger öffentlicher Belange, der Stadt Güstrow und der Bürger zu dem Bereich „B“ der Abrundungssatzung.

Durch den geplanten Sportplatz sollen die z. Zt. in der Ortslage befindlichen zwei Sportplätze ersetzt werden. Beide Sportplätze genügen nicht den heutigen Anforderungen an einen Schulsportplatz bzw. einen Sportplatz für die Größenordnung der sich noch von der Einwohnerzahl her weiterentwickelnden Gemeinde.

Der Sportplatz ist daher dem Realschulkomplex zugeordnet. Eine direkte Zuordnung zum Schulkomplex ist nicht möglich, da der Eigentümer des Flurstückes 99/7 dieses nicht vollständig verkauft.

Teilbereiche konnten durch die Gemeinde erworben werden, so daß der Sportplatz in der geplanten Größe geschaffen werden kann.

Da die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur Stadt Güstrow und in dem wertvollen Landschaftsraum am Insee gute Voraussetzungen für die Schaffung von Naherholungs-, Erholungs- und Freizeitfunktionen besitzt, ist die Ansiedlung von sportplatzergänzenden Funktionen innerhalb einer zum Sportplatz unmittelbar benachbarten Baufläche vorgesehen. In der Gemeinde gibt es einen sehr starken Sportverein, der gegenwärtig die Sporthalle der Schule nutzt.

In diesem Gebäude/diesen Gebäuden soll neben sportlicher Betätigung und Umkleieräumen auch eine gastronomische Versorgung vorgesehen werden. Insbesondere für die wachsende Zahl der Einwohner soll somit eine attraktive Freizeitmöglichkeit und für den Sportverein weitere Trainingsbedingungen geschaffen werden.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes macht sich notwendig, da der Geltungsbereich in Teilabschnitten sowie Nutzungen des Parkplatzes und der ehemals festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) geändert wurden. Diese Änderungen resultieren aus der bereits erfolgten Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. aus konkreten Bauanträgen.

5. Landesplanung/Begleitende Fachplanungen

Nach dem „**Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**“ ist der Landschaftsraum südlich von Güstrow - einbezogen das gesamte Gemeindegebiet Mühl Rosin - definiert als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Die Gemeinde gehört zum Nahbereich der Stadt Güstrow. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Stadt Güstrow ist in der Gemeinde Mühl Rosin über den Eigenbedarf hinaus Wohnbaulandausweisung möglich.

Die Umlandgemeinden um die Stadt Güstrow sind als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen, in dem die Entwicklung von Beherbergungskapazitäten gefördert und die touristische Infrastruktur - Gastronomie, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Wanderwegsysteme - ausgebaut werden soll.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt in der **Trinkwasserschutzzone III - Inselsee**. Für die Kreisstraße 21 (ehemals L II O 53), die nördlich an das Planungsgebiet grenzt, liegt ein **Straßenprojekt** von 1991 vor. In Ergänzung dieses Straßenprojektes ist entlang der Kreisstraße im Abschnitt der Waldsiedlung auf der südlichen Straßenseite ein Rad-/Gehweg geplant.

Für die Wohnbebauung im Bereich der Waldsiedlung - bestehende Bebauung und geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches - liegt die **Erschließungsplanung** (Stand Mai 1995) vom Ingenieurbüro KULTA GmbH Güstrow vor. Diese beinhaltet den Straßenbau mit Beleuchtung, die Bepflanzung sowie die technische Ver- und Entsorgung.

Die Aussagen zur Erschließungsplanung, die mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abgestimmt wurden, wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. Angaben zum Bestand

6.1. Lage, Grenze des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich südlich an das Wohngebiet „Waldsiedlung“ an, das an der Kreisstraße 21 und der Straße Richtung Kirch Rosin liegt.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 5,5 ha und wird im Süden begrenzt durch den Mühlenbach sowie die Ackerfläche des Flurstücks 99/7, im Osten durch die bestehende Wohnbebauung an der Straße nach Kirch Rosin, im Norden durch die einseitige Wohnbebauung entlang der Straße „Waldsiedlung“ und der Kreisstraße 21 sowie im Westen durch den Erlbruch/Moehlendik.

Überplant wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan die Flurstücke 99/8, 99/9, 102/2, 102/64, 102/63, 102/49, 106/3, 99/3 und teilweise das Flurstück 99/7. Alle Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Mühl Rosin.

Die geplante Wohnbebauung in den Baublöcken B 1.1 bis B 2 erfolgt auf Gemeindeland. Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum. Für den Sportplatz hat die Gemeinde die Flächen mittlerweile erworben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flächen südlich des Weges von der Schule zum Wohngebiet „Schaulmeistersoll“. Dieses sind die Flurstücke 99/52 und 99/41 sowie teilweise die Flurstücke 99/40 und 99/5. Diese Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Mühl Rosin.

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III Inselsee. Im Bereich der Trinkwasserschutzzonen sind die DVGW-Arbeitsblätter W 101 und W 103 zu beachten.

6.2. Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich außer einigen Garagen keine hochbaulichen Anlagen.

Die Flurstücke 99/8 und 99/9 werden als Schulsportplatz genutzt. Hier sind eine 100-m-Laufbahn, eine Weitsprunggrube, Reckstangen u. a. vorhanden. Die Flächen zwischen Sportplatz und der Straße „Waldsiedlung“ waren immer für eine Bebauung vorgesehen.

Das Flurstück 99/2 wird als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück 99/3 ist eine Ackerbrache. Bis zum Erlenbruch heran sind Wiesenflächen vorhanden.

Die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 99/2 und 106/3) sind rechtzeitig über die zeitliche Realisierung des Bebauungsplangebietes zu benachrichtigen.

Die Planstraße „A“ ist z. Zt. unbefestigt. Vor den Holzhäusern führt ein Gehweg (Platten) entlang.

Von der Bölkower Chaussee (geplante Straße „B“) führt ein unbefestigter Weg zum Flurstück 99/3.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen zwei Elektrofreileitungen, die abgebaut und umverlegt werden sollen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden. Die Pappeln auf der südlichen Seite der Straße „Waldsiedlung“ wurden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde 1994 abgenommen.

Der Mühlenbach ist entlang der nördlichen Uferböschung durchgehend mit Gehölzen bewachsen.

Das Gelände steigt von der Bölkower Straße bis zum Mühlenbach um ca. 2,5 m an (15,50 m auf 18,10 m). Von Westen nach Osten steigt das Gelände ebenfalls um ca. 2 m (15,7 m auf 19,7 m).

Im Planungsgebiet (Bereich Wohnbebauung) wurden durch Sondierungen vorwiegend leicht- bis mittelplastische Schluffe bzw. Sand-/Schluffgemische geringer Dichte und Tragfähigkeit festgestellt. Der Grundwasserspiegel schwankt zwischen 0,80 m und 1,50 m, wobei im Bereich der vorhandenen Bebauung vor allem Schichtenwasser aus früheren Baumaßnahmen festgestellt wurde. Für die Erschließung in den vorgesehenen Tiefen sind somit Wasserhaltungen erforderlich.

Im Bereich an der Kreisstraße 21 (Anbindung der Planstraße „B“) sowie hinter den vorhandenen Garagen wurden stark humose, torfige Schichten (Mudde) festgestellt, die eventuell einen Bodenaustausch notwendig machen.

6.3. Bestand im Umgebungsbereich

Die angrenzende Wohnbebauung - Waldsiedlung - sind einzelstehende, eingeschossige Eigenheime mit Steildach, entlang der Straße „Waldsiedlung“ - die sogenannten Holzhäuser, die giebelständig zur Straße stehen. Die Fassaden zeigen die Palette von Holz, Putz und Ziegel.

Entlang der Straße nach Kirch Rosin sind die Wohngebäude vorwiegend zweigeschossig, hier z. T. auch mit flach geneigtem Satteldach.

Gegenüber der Waldsiedlung befinden sich ein Reiterhof und ein zweigeschossiges Wohngebäude im Bereich des Mühlenbaches.

Der westlich angrenzende Erlenbruch säumt den ehemals aufgeweiteten Mühlenbach (Moehlendik). Der südlich angrenzende Mühlenbach ist mit Gehölzen bepflanzt.

7. Planungsziel

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die bereits begonnene Wohnbebauung in der Waldsiedlung baulich zum Abschluß zu bringen. Die Straße „Waldsiedlung“ wird nunmehr auf der anderen Seite bebaut.

Entlang der geplanten Straße „B“ zum Sportplatz ist ebenfalls eine beidseitige Bebauung vorgesehen.

Räumlich wird die Wohnbebauung durch eine Abpflanzung zum Sportplatz getrennt.

Dem Schulkomplex wird der neue Sportplatz zugeordnet, um den Schul- und Kindersport anforderungsgerecht durchführen zu können. Bislang sind in der Gemeinde keine geeigneten, anforderungsgerechten Sportanlagen vorhanden. Insbesondere der obligatorische Schulsportunterricht mußte sich jahrelang mit teilweise ungeeigneten Provisorien begnügen. In Schlechtwetterperioden ist eine Nutzung praktisch ausgeschlossen.

Daher ist es Ziel, für den Schulsport sowie auch für alle Altersgruppen im Vereins-, Breiten- und Freizeitsport eine vielseitig nutzbare Sportanlage zu schaffen.

Das Mehrzwecksportgebäude wird am Ende der Straße „B“ eingeordnet, so daß diese auf kurzem Weg von der Bölkower Straße aus zu erreichen ist. Das Gebäude soll ebenfalls der Förderung des Freizeitsportes und als Treffpunkt im Gemeindeleben dienen. Hier sollen eine Kegelbahn, eine Gaststätte, Umkleideräume für den Sportplatz sowie eine Wohnung für den Betreiber entstehen. Auf der Fläche ist weiterhin eine Tennishalle geplant.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1. Bauliche Nutzung

Um das vorgenannte Planungsziel zu erreichen, wird der nördliche Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Damit das überwiegende Wohnen gesichert wird, werden die ausnahmsweise möglichen Nutzungen - nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen.

Die ausgewiesenen Grundstücksgrößen liegen um die 700 m². Die Grundflächenzahlen wurden mit 0,4 festgesetzt.

Die Baugrenzen für die Wohnbebauung wurden bei 5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Somit ist das Abstellen eines Fahrzeugs vor dem Gebäude möglich. Die Baufelder haben im Durchschnitt eine Tiefe von 15 m, im Baublock 4 20 m.

Lediglich im Baublock Nr. 4 wurde die Baugrenze straßenseitig bei 3 m festgesetzt, um den Abstand zum Erlenbruch zu vergrößern. Eine Bebauung der Grundstücksflächen zum Erlenbruch mit Garagen und Caports wurde ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Bauweise und der Baugrenzen nimmt die baulich räumliche Gestaltung ausreichend bezug auf die angrenzende vorhandene Bebauung.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung hinsichtlich Sockel-, Trauf- und Firshöhen, Ausbildung der Dachlandschaft, Materialeinsatz und der Festsetzung der Firstrichtung in den Baublöcken 3 und 4 soll sich das Gebiet als gestalterische Einheit präsentieren. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühl Rosin.

Die Fläche für „Mehrzwecksportgebäude“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als „besonderer Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird“, festgesetzt.

Die ehemals ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen entspricht dem geplanten Nutzungszweck nicht mehr (keine Gemeinbedarfsfläche mehr). Die eigentliche Nutzung dieser Fläche für Sportgebäude soll jedoch an diesem Standort weiterhin erfolgen, da in diesem Bebauungsplangebiet und auch im Bereich der Ortslage Mühl Rosin nur auf diesen Flächen die nunmehr geplante Nutzung „Mehrzwecksportgebäude“ städtebaulich sinnvoll dem bereits bestehenden Sportplatz und dem Parkplatz zuzuordnen ist. Mit diesem „Mehrzwecksportgebäuden“ auf dieser Fläche wird auch eine Abschirmung des Sportplatzes (Lärm, Sicht) zu den Wohnbauflächen erreicht.

Der besondere Nutzungszweck als „Mehrzwecksportgebäude“ wurde in der textlichen Festsetzung 1.9. dahingehend präzisiert, daß auf dieser Fläche nur eine Bowling- oder Kegelhalle, eine Gaststätte, Umkleideräume, eine Tennishalle und Wohnungen für das Betriebspersonal zulässig sind.

Mit den Festsetzungen der Baugrenze, der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl wird dem geplanten Vorhaben auf dieser Fläche entsprochen.

8.2. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird einmal von der Bölkower Chaussee über die Planstraße „B“ und von der Straße nach Kirch Rosin über die Planstraße „A“ erschlossen.

Für die Bölkower Chaussee (Kreisstraße 21) wurde aus dem vorliegenden Straßenprojekt 1991 die Trassierung und der Querschnitt im Bereich der Einbindung der Planstraße „B“ übernommen.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Planstraße „B“ in die übergeordnete Kreisstraße ist mit einer Schenkellänge von 60 m vorgesehen. Bei der Bemessung des Sichtfeldes wurde von einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Da durch den westlich angrenzenden Erlenbruch Sichtbehinderungen bestehen, sollte die Planstraße „B“ mit einem „STOP“-Schild versehen werden.

Die höhen- und lagemäßige Anbindung der Planstraße „B“ an die Kreisstraße ist mit dem Amt für Straßenbau beim Landkreis Güstrow abzustimmen. Die Anbindung ist mit einem Kantenstein zu sichern.

Eine verkehrliche Verbindung zwischen den Straßen „A“ und „B“ ist nicht vorgesehen, um den Verkehr zum Sportplatz und zum Mehrzweckgebäude nicht durch das Wohngebiet „Waldsiedlung“ zu führen. Hier ist lediglich eine fußläufige Verbindung ausgewiesen.

Entsprechend EAE wurde eine Straßenbreite für die Planstraße „A“ von 4,75 m vorgesehen. Hierzu sind ein einseitiger Fußweg sowie ein Grünstreifen für Straßenbäume geplant, innerhalb dem auch geparkt werden kann. Entlang der südlichen Straßenseite ist eine Entwässerungsmulde für Regenwasser vorgesehen.

Die Planstraße „B“ ist 4,75 m breit, ebenfalls begleitet durch einen Grünstreifen für Straßenbäume und einen Gehweg. Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen für eine Geschwindigkeit von maximal 30 km/h.

Über die Privatstraßen „C₁“, „C₂“ und „C₃“ werden alle Grundstücke der Baublöcke 1.1 (nur ein Grundstück), 1.2, 1.3 und 1.4 erschlossen. Von der Planstraße „A“ sind keine Zufahrten auf Grundstücke des Baublocks 1 zulässig, sie werden außer zum östlichen Grundstück des Baublocks 1.1 anteilig an die anliegenden Grundstückseigentümer verkauft. Durch die Gemeinde wird im Kaufvertrag die Straßenunterhaltung, Reinigung, Schneeberäumung u.a. geregelt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sind als öffentliche Parkplätze 25 % der Pflichtstellplätze auszuweisen. Diese sechs Stellplätze sind innerhalb des straßenbegleitenden Grünstreifens einzuordnen. Der Planstraße „B“ wurde der Parkplatz für den Sportplatz zugeordnet.

Nach der Landesbauordnung M-V sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Sportplatz	1 Stellplatz / 250 m ² Sportfläche, ca. 11.150 m ²	45 Stellplätze
Tennisplatz	4 Stellpl. / Spielfeld	} 3 Spielfelder
Vereinsgebäude	Tennis	
		<u>12 Stellplätze</u>
		57 Stellplätze

Auf der ausgewiesenen Fläche des Parkplatzes können die erforderlichen Stellplätze für den Sportplatz, die Tennisanlage und die Besucher abgedeckt werden.

Für die Fläche „Mehrzweckgebäude“ sind folgende weitere Stellplätze nachzuweisen.

Bowlingbahn	4 Stellplätze / Bahn	} 25 Stellplätze
Gaststätte	1 Stellplatz / 8 - 12 Sitzplätze	
Tennishalle	4 Stellplätze / Spielfeld	4 Stellplätze
1 Wohnung		1 Stellplatz

Da der Spielplatz nunmehr dem Schulgelände zugeordnet werden soll, ist eine Erweiterung des Parkplatzes möglich, so daß hier etwa 70 Parkplätze entstehen. Daher ist seitens der Gemeinde geplant, die restlichen Parkplätze anteilig für die nachzuweisenden Stellplätze für Fläche „Mehrzweckgebäude“ zu verpachten. Die verbleibenden Stellplätze sind auf der Fläche „Mehrzweckgebäude“ nachzuweisen.

Mit der Überplanung dieses Planbereiches werden neue Wegebeziehungen geschaffen, die insbesondere den gefahrlosen Schulweg für Kinder aus dem Wohngebiet „Schaulmeistersoll“ ermöglichen. Vom Wohngebiet „Schaulmeistersoll“ führt ein Weg über den Mühlenbach (Holzbrücke) entlang des Sport- und Spielplatzes, an dem Sportgebäude vorbei bis zum Schulkomplex.

8.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über eine Weiterführung der in der Planstraße „A“ befindlichen Trinkwasserleitung AZ 100 über den Fußweg zur Planstraße „B“, die dann an die Hauptversorgungsleitung AZ 150 in der Bölkower Straße anschließt.

Die Trinkwasserhaupt- und Trinkwasserverteilerleitungen sind im öffentlichen Bauraum zu verlegen. Ein Antrag auf Planung und Finanzierung aus vorliegender Planung herzuleitender Wasserversorgungsinvestitionen ist erst nach Bestätigung des vorgenannten Bebauungsplanes beim Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband schriftlich zu beantragen. Dabei ist zu beachten, daß Anträge auf Planung und Finanzierung von Wasserversorgungsinvestitionen von den Verbandsmitgliedern beim Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres vor dem Realisierungsjahr zu beantragen sind, damit eine entsprechende Einordnung in den Wirtschaftsplan des Zweckverbandes frühestens für das Folgejahr erfolgen kann.

Der Antrag ist vom zuständigen Bürgermeister des Verbandsmitgliedes zu unterschreiben. Die Einordnung der Maßnahme in den Wirtschaftsplan des Folgejahres wird erst durch Verbandsbeschuß verbindlich.

Abwasserentsorgung

Mühl Rosin ist über eine Abwasserdruckrohrleitung an die Kläranlage Güstrow angeschlossen. Das Hauptpumpwerk Mühl Rosin liegt nördlich des Plangebietes an der Kreisstraße, östlich des Reiterhofes.

Im Bereich der Waldsiedlung ist eine Teilrekonstruktion der z. Zt. sehr unzuweckmäßigen Schmutzwasserentsorgung notwendig. Das Schmutzwasser wird über eine Stz-200-Leitung von der Straße „Waldsiedlung“ (Planstraße „A“) über den Fußweg und dann über die Planstraße „B“ mit einer Durchörterung der Bölkower Chaussee dem Hauptpumpwerk zugeführt.

Regenwasser

Unbelastetes Regenwasser von Dach- und Freiflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Ableitung des Regenwassers der Planstraße „A“ erfolgt überwiegend über einen Straßengraben mit anschließendem Kanal zum vorhandenen Entwässerungsgraben. Die Planstraße „B“ wird über eine Kanalisation in das neue Regenwasserrückhaltebecken abgeführt. Dieses hat über einen kleinen Stichgraben Verbindung mit dem „Moehlendik“ (Mühlenbach). Das Regenrückhaltebecken ist mit Sandfang und Tauchwand auszurüsten.

Das anfallende Regenwasser vom Sportplatz wird über Drainagen einer Muldenversickerungsanlage am Weg zum Schaulmeistersoll zugeführt und gelangt dann in das Rückhaltebecken.

Löschwasserversorgung

Das Regenrückhaltebecken dient gleichzeitig als Löschwasserteich für den gesamten Bereich „Waldsiedlung“. Da das Wasseraufkommen jedoch nicht ausreichend ist, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, den Wasserspiegel im „Moehlendik“ so zu steuern, daß ein Nachlaufen in den Feuerlöschteich bei Entnahme möglich ist. Da der „Moehlendik“ vom Mühlenbach gespeist wird, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Stauanlage mit eingemessener Staumarke zu beantragen.

Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, daß der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Im Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min. für zwei Stunden vorzuhalten.

Gas

Im Plangebiet liegt Erdgas an. Die auf Mitteldruck ausgelegte Anlage ist im Bereich der „Waldsiedlung“ nur über kleindimensionierte Versorgungsleitungen abzuzweigen.

Im Bereich der Planstraße „B“ wird von der Bölkower Straße ein neuer Strang verlegt, mit dem dann auch neben den Eigenheimen die Mehrzweckhalle versorgt wird.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Die elektrotechnische Versorgung wurde bei der WEMAG Schwerin beantragt. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Elt-Freileitungen sind zu verkabeln.

Fernmeldeversorgung

Von seiten der TELEKOM wird das vorhandene Teilnetz neu überplant, so daß das Gesamtgebiet versorgt werden kann.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsorgungspflichtigen Träger. Die Mülltonnen sind auf dem Grundstück aufzustellen. Im Ort befindet sich ein Stellplatz für Wertstofftonnen.

Beim Ausheben der Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu zählt auch Boden, der nicht wiederverwendet wird. Unbelasteter Bodenaushub ist an der Anfallstelle wieder einzubauen. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist im Umweltamt anzeigepflichtig.

Wenn Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

9. Natur und Landschaft

9.1. Grünflächen

Als größte öffentliche Grünfläche wurde der Sportplatz festgesetzt. Ausstattungsseitig soll die Anlage insbesondere für die Schul-, Vereins- und Freizeitsportnutzung mit den notwendigen Regelmaßen ausgelegt werden. Neben der Großspielfeldanlage sind für die Leichtathletik 100-m-Laufbahn, Weit- und Dreisprunganlagen usw. zu integrieren.

Der Sportplatz soll alle 14 Tage für ein Fußballspiel und 1 x in der Woche für Fußballtraining genutzt werden.

Eingeordnet wurden weiterhin ein universelles Kleinspielfeld für Handball, Volleyball und Basketballnutzung. Darüberhinaus sind 3 Tennisplätze im westlichen Bereich des Sportplatzes entstanden.

Sportplatzergänzende Nutzungen wie z.B. Vereinshaus Tennis sind innerhalb der Sportplatzfläche zulässig.

Westlich angrenzend an das Schulgelände wurde ein Spielplatz ausgewiesen. Sport- und Spielplatz sind sowohl vom südwestlich angrenzenden Eigenheimgebiet „Schaulmeister-soll“ als auch von dem Bereich Waldsiedlung/Moehlendik und der Schule gut erreichbar.

Die geplante Gestaltung des Sportplatzes ist als Auszug in die Begründung aufgenommen.

Grünflächen, die als Rasenflächen gestaltet werden sollen, sind dem Weg zwischen Schulkomplex und Sportplatz sowie dem Weg zwischen Planstraße „A“ und Planstraße „B“ angelagert. Eine 5 m breite Abpflanzung zu den Grundstücken des Baublockes 1.4. wurde entlang des Weges festgesetzt.

Der Parkplatz wird zu den angrenzenden Grünflächen und Wegen durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt.

Die sich südlich und westlich bis zur Geltungsbereichsgrenze befindlichen Grünflächen - bis zum Mühlenbach und zum Moehlendik heran - werden als Pufferzone zwischen den geplanten Grundstücken/Sportplatz als Wiesenflächen gestaltet.

Das Regenrückhaltebecken ist naturmah in die Grünfläche einzuordnen.

9.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

9.2.1. Analyse

Grundlagen

Charakteristisch für die hier anzutreffende Grundmoränenlandschaft ist daß hier flache Relief, das im Bebauungsplangebiet leicht nach Norden abfällt.

Es dominiert Talsand, nur der westliche Randbereich (Mühlbach, Erlenbruch/Grünland) ist durch Abschlämmassen bzw. Mudde gekennzeichnet.

Das Gebiet mit kf-Werten um $5 - 8 \times 10^{-6}$ m/s zeigt, daß die gute Durchlässigkeit des Bodens, die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort hergibt. Hinsichtlich der Verunreinigung des Grundwassers (Grundwassergefährdung) durch Schadstoffe ist der Bereich um den Insee als gefährdet einzustufen, allerdings sind im direkten Bebauungsplangebiet die Teufenlänge des obersten geschützten Grundwasserleiters mit $> 20 - 40$ m unter Gelände angegeben, der oberste ungeschützte Grundwasserleiter aber schon in Tiefen um 1,0 m!

Landschaftsbild

Durch seine abgegrenzte Lage - Grenzbildung durch Wohnbebauung/Schule im Norden und Osten sowie den Gehölzsaum des Mühlenbaches/des Erlenbruches im Süden/ Westen - ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als für diesen Raum relativ gering einzuschätzen und der Standort insgesamt als für Mühl Rosin sehr günstig einzuschätzen.

9.2.2. Bestand und Eingriff

Charakterisierung und Bewertung des Planungsraumes

Drei große Flächenbereiche kennzeichnen den Bestand:

- A Die große Ackerbrache im Süden, die durch eine Nutzungsaufgabe im Jahr 1994 (Beschlüßfassung Bau Sportplatz) gekennzeichnet ist und deren westlicher Teil sich als großer Roggenschlag darstellt, während der östliche Teil die klassische Ackerbrache dokumentiert.

Der schmale Ufersaum zum Mühlenbach weist im Bebauungsplangebiet einen fast durchgehenden Gehölzbewuchs (überwiegend Erle, aber auch Weide, Eiche, Holunder) an der Böschungsflanke auf.

Der Krautsaum zeigt sich allerdings stark nitrophil (Brennnessel).

- B Der ehemalige Sportplatz inkl. seiner Randbereiche (Wehrsportanlagen/Garagen) als stark verwahrloste öffentliche Grünanlage. Die südliche Begrenzung des Sportplatzes bildet einen lockeren Baumbestand (Birken, Linden, Obstgehölze, Weißdorn), der aber nicht im Vermessungsplan enthalten ist und nur nach Augenschein eingetragen wurde.
- C Den Grünlandbereich entlang des Erlenbruchs am Moehlendik, der sich unterteilt in extensiv genutztes Grünland im südwestlichen Bereich und aufgelassene Grünlandbereiche, die sich zur Hochstaudenflur mit hohem Brennessel-/Rumexanteil entwickelt hat.

Hinsichtlich der Bedeutung für Flora und Fauna werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als relativ problemlos eingeschätzt.

Bewertung des Bestandes nach Biotopwerttabelle

Um eine Vergleichsmöglichkeit zum Bestand des Planungsraumes vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird zur Bilanzierung des Bestandes und des Eingriffs ein Biotopwertmodell 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 Wasser- und Bodenhaushalt, im Landschaftsbild zum Ausdruck kommen, finden nur bedingt Berücksichtigung im Biotopwertmodell.

Auch:

- der Entwicklungsstand der Flächen - handelt es sich z.B. um eine ein- oder mehrjährige Brachfläche, welche überbaut wird,
- die Nutzungsart und -intensität - handelt es sich um intensiv gepflegte Grünanlagen/Hausgärten mit Ziergehölzen oder bieten die Grünflächen/Kleinlebewesen Nahrungsquelle und Lebensraum,
- anthropogene Belastungen - Bodenverdichtungen, Altlastverdachtsflächen bzw. „alte“ Hausmülldeponien
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

sind kaum im Wertfaktor berücksichtigt.

Je nach Einschätzung der Flächen wurden deshalb teilweise Aufwertungen oder Abminderungen der jeweiligen Wertfaktoren 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 und 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 (25 m ² /Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPfIG (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 nach Biotopwerttabelle

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopwert
2.260 m ²	befestigt	x 0,0	0
200 m ²	Müll	x 0,0	0
690 m ²	Sandwege	x 0,1	69
16.320 m ²	Acker intensiv (Zeitpunkt Beschlußfassung)	x 0,3	4.896
7.500 m ²	Ackerbrache (Zeitpunkt Beschlußfassung; Abminderung um 0,1)	x 0,6	4.500
5.420 m ² + 320 m ²	extensive Grünlandnutzung (Erweiterung im Südwesten)	x 0,7 x 0,7	3.794 224
7.010 m ²	Ruderalflora (abgemindert um 0,1)	x 0,6	4.206
11.560 m ² + 300 m ²	Sportplatz (öffentliche Grünfläche; Abminderung um 0,05) (Fläche geplanter Spielplatz)	x 0,45 x 0,45	5.202 135
5.200 m ²	Hochstaudenflur	x 0,7	3.640
56.160 m²	(rechtskräftiger B-Plan)		26.307
56.780 m ²	(1. Änderung B-Plan)		26.666

Aufgrund des maximal einjährigen Brachenstadiums bei vorheriger intensiver Bewirtschaftung wird die Ackerbrache/Ackerfläche (Betrachtungsebene Zeitpunkt Beschlußfassung) in der Bewertung abgemindert.

Aufgrund der hohen Nitrifizierung der Ruderalflächen werden diese Flächen in der Bewertung abgemindert.

Ebenso wird der Sportplatz, der als öffentliche Grünanlage zu bewerten ist, aufgrund seines Zustandes (zwischen Verwahrlosung und starker anthropogener Überformung) in der Bewertung abgemindert.

Umfang und Wertung des Eingriffs

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist vorrangig ein Flächenverlust, insbesondere durch Versiegelung, verbunden.

Am nachhaltigsten wirkt sich dieser Flächenverlust durch den Verlust an Lebensräumen auf den Naturhaushalt aus. Im allgemeinen gehen die Funktionen der Grünlandbrachen, der Ackerbrachen und der nicht bewirtschafteten Grundstücksfläche als Lebensraum und Nahrungsquelle für Flora und Fauna durch Versiegelung und Umgestaltung der Flächen weitgehend verloren. Aufgrund der Oberflächenversiegelung wird der Naturhaushalt (Wasserhaushalt) durch erhöhte Abflußwerte negativ beeinflusst.

Ermittlung des Versiegelungsgrades

Die Ermittlung der künftig möglichen versiegelten Flächen erfolgt auf der Grundlage der Grundflächenzahl. Da diese gemäß BauGB bis zu 50 % überschreitbar ist, wird die gesamte Grundstücksfläche zur Ermittlung herangezogen.

Gesamtfläche:

Gesamtfläche der Baublöcke	GFZ	überbaubare Grundstücksfläche	nicht überbaubare Grundstücksfläche
17.630 m ²	0,4	7.052	10.578
Gemeinbedarfsfläche 3.959 m ²	0,4	2.375	1.584

Flächenbilanz:

- versiegelte Fläche (Gebäude, Verkehrsflächen, Sportanlagen)
18.043 m²
- unversiegelte Flächen (Sandwege, Hausgärten, Grünflächen, ...)
38.737 m²

künftiger Versiegelungsgrad: 31,8 % (hoher Prozentanteil an versiegelten Sportflächen/Parkplatz)

9.2.3. Entwicklungskonzept - Ausgleichs- und PflegemaßnahmenMinimierung des Oberflächenabflusses

Zur Teilversickerung des Niederschlags wird eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Substrats empfohlen. Insofern eine entsprechende Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, sollten die Niederschläge der Dachflächen und Zufahrten auf den Grundstücken dezentral versickert werden.

Entscheidenden Einfluß auf den Umfang des Oberflächenabflusses hat die Befestigungsart. Pflasterflächen ohne Fugenverguß, Schotterrassen, Rasengittersteine etc. gewährleisten eine Versickerung des Oberflächenwassers bis zu 50 %. Deshalb wird die Ausführung der Verkehrsflächen in Pflaster ohne Fugenverguß, dabei die der Stellflächen in Rasengitter o.ä. empfohlen.

Wesentlich für die Minimierung ist die Behandlung der Sportflächen. Da die Entwässerung des großen Platzes über Drainage erfolgt, ist diese aufgrund zu erwartender Nährstoffbelastung (Düngung) nicht direkt über Regenwasserkanal abzuleiten, sondern in eine Mulde entlang des Weges Sportgebäude - Bebauungsplan „Schaulmeistersoll“ zu entwässern/versickern.

Hier ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal möglich. Die kleinen Hartplätze sind direkt über Mulden bzw. Versickerungsschächte zu entwässern.

Schutz und Entwicklung vorhandener Gehölze und Vegetationsflächen

Die zu erhaltenden Flächen und Gehölzbestände sollten während der gesamten Erschließungs- und Bauphase durch die Aufstellung von Zäunen, welche den Traufbereich einbeziehen, wirksam geschützt werden.

- *Einzelbäume*

Dies betrifft die lockere Baumreihe südlich des alten Sportplatzes, die komplett zu erhalten und in die Pflanzung der Feldhecke zu integrieren ist.

- *öffentliche Grünfläche Nr. 1*

Vorgesehen ist die Belassung als Ruderalfläche, die nach Bedarf alle 3 - 5 Jahre zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- *öffentliche Grünflächen Nr. 5*

Diese Fläche ist als Wiesenflächen mit einschüriger Mahd zu entwickeln. Die Mahd hat bis zur Traufkante der Gehölze zu erfolgen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Zum Sportplatz ist die Fläche mit einem Zaun abzugrenzen.

Zur Aushagerung der Flächen wird eine zweimalige Mahd nach dem 15.06. und im Oktober empfohlen. Langfristig ist auf eine einmalige Mahd pro Jahr zu orientieren.

Eine kleinräumig differenzierte Mahd fördert unterschiedliche Höhen der Vegetation, Artenzusammensetzungen und damit unterschiedliche Lebensräume innerhalb der vereinzelt Pflanzungen von Erlen (Dreiergruppen/Solitär); als Heister fördern dabei die Strukturvielfalt dieser Randflächen weiter.

- *private Grünfläche Nr. 6*

Derzeit als extensives Grünland genutzte Fläche soll in ihrer Nutzung bei ein- bis zweischüriger Mahd erhalten bleiben.

Eine Abzäunung mit Koppeldraht und Holzpfählen zum Weg (zum Schaulmeistersoll) ist zwingend vorzunehmen.

- *öffentliche Grünfläche Nr. 7*

Vorgesehen ist die Belassung als Ruderalfläche/Hochstaudenflur, die nach Bedarf aller 3 - 5 Jahre in kleinräumigen Flächen zur Abschöpfung der Biomasse (hohe Nitrifizierung) zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahd hat bis zur Traufkante der Gehölze zu erfolgen.

Das Regenwasserhaltebecken ist naturmah auszubilden.

- *Restflächen/Flächen im Traufbereich von Bäumen* sind als Krautsaum zu belassen und nach Bedarf aller 3 - 5 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- *Wiesen- und Ruderalflächen*

Zur Vermeidung von Ablagerungen, Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im Bereich der Grünländer-/wiesen sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze durchgängig Schutzzäune aufzustellen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind zwischen Bau- und Grundstücksgrenze unzulässig.

Neuanlage von Vegetations- und Gehölzflächen

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt im Bebauungsplangebiet sind neben der Festsetzung der Pflegemaßnahmen der Krautsaumränder/Randstreifen zum Mühlenbach, dem Erlenbruch, Pflanzungen im Bebauungsplangebiet vorgesehen.

Für Neuanpflanzungen wird auf den öffentlichen und privaten Grünflächen die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Damit soll ein hoher Anteil an Laubgehölzen im Wohngebiet gesichert werden, da diese zahlreichen Insekten und Vögeln Lebensraum und Nahrungsquelle bieten.

Um die Entwicklung der Gehölze zeitlich zu fördern, werden folgende Pflanzqualitäten, zu verwenden ist Baumschulware, festgeschrieben:

- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Bäume in Hecken: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm
- Straßenbäume: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 18 - 20 cm
- Ersatzpflanzung für Pappeln; Wegebepflanzung: Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm

• öffentliche Grünfläche Nr. 2

Diese Fläche ist als Pflanzung festgesetzt. Die Bestandsbäume sind zu erhalten und in die Pflanzung laut Pflanzschema zu integrieren.

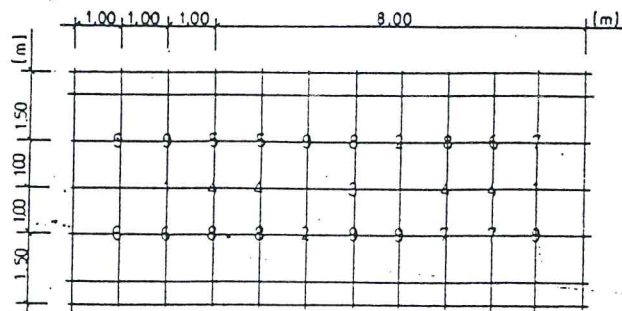
Pflanzschema

- | | | | |
|---|----------------|---|---|
| 1 | Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| 2 | Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| 3 | Quercus robur | - | Stiel-Eiche (als Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18) |
| 4 | Betula pendula | - | Sand-Birke |

Sträucher, leichte Sträucher, 2 x v.

- | | | | |
|---|--------------------|---|------------------|
| 5 | Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| 6 | Prunus spinosa | - | Schlehe |
| 7 | Crataegus monogyna | - | Weißdom |
| 8 | Rosa canina | - | Hundsrose |

Dabei ist die ausreichende Entwicklungspflege entscheidend für den Anwacherfolg.



• private Grünfläche Nr. 3

Hier sind Laubbäume, 3 x v., STU 18 - 20 cm zu pflanzen;. Art: z.B. Acer platanoides/ Malus spec./Betula pendula

- *öffentliche Grünfläche Nr. 4*

Diese Fläche ist als Rasenfläche mit vereinzelt Laubbäumen (*Acer platanoides*) und Ziersträuchern zu gestalten.

- *Spielplatzfläche*

Neben den Spielsandflächen wird die Ansaat von Strapazierrasen empfohlen.

- *Baumpflanzung*

Entlang des Weges zum Schaulmeistersoll sind *Quercus robur* - Stieleiche, 3 x v., STU 16 - 18 cm zu pflanzen.

- *Straßenprofil*

In den Planstraßen „A“ und „B“ sind im Abstand von max. 10 m einseitig, aber unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkplätze, standortgerechte, einheimische Laubbäume in Straßenbaumqualität mit durchgehendem Leittrieb - 3 x v., STU 18 - 20 cm zu pflanzen.

Art: *Acer campestre* (Feld-Ahorn) Sorte: 'Elsrigk' als Lichtraumprofil erfüllende Art

Annahme Planstraße A 17 Stück/Planstraße B 12 Stück (inkl. Wendeschleife)

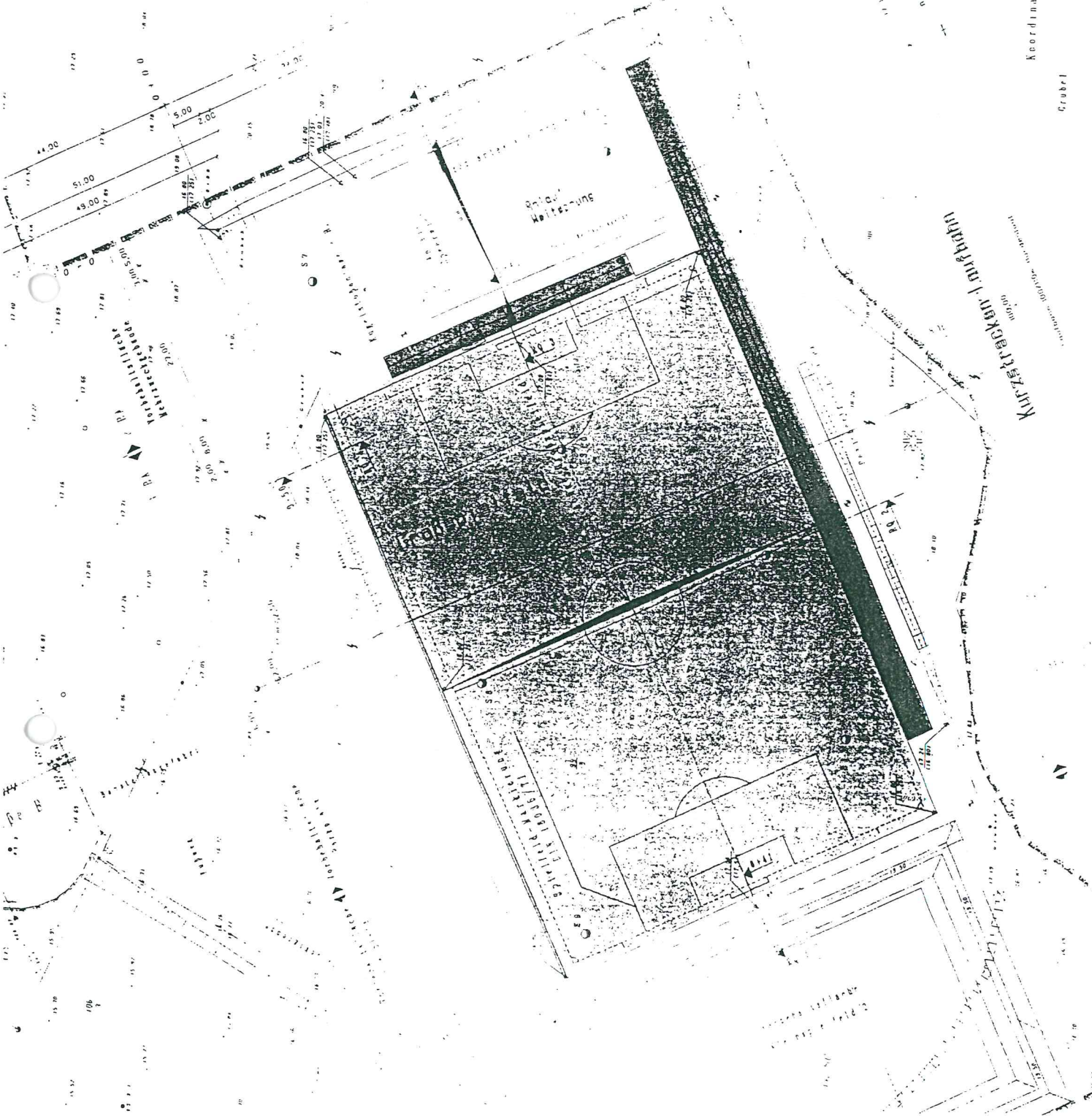
- *Sportplatz*

Im Sportplatzbereich sind 11 Stück *Quercus robur* und als Nebenbaumart *Betula pendula* in lockeren Gruppen zu pflanzen.

9.2.4. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen nach Biotop-werttabelle

In die Bewertung des Eingriffs nach Biotopwerttabelle wurde die Straßenbaumpflanzung je Gehölz einbezogen.

Der vermutlich intensiv gepflegte Rasenplatz des Sportplatzes wurde in der Bewertung abgemindert. Die Ruderalflächen werden durch die periodische Mahd in ihrem hohen Nährstoffgehalt reduziert und werden daher nicht mehr abgemindert.



Koordinaten der Baugr

14119 510

Grubel

Kurzrückkaufanleihe

Rechtliche Wertpapiere

Graben

Bewertung des Eingriffs nach Biotopwerttabelle

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopwert
6.920,0 m ² 320 m ²	Grünfläche im Sportplatz	x 0,5	3.460,0 160,0
7.350,0 m ²	Spielplatz Rasen (= öffentliche Grünfläche, abgemindert um 0,05)	x 0,45	3.307,5
4.000,0 m ²	Laufbahnen/Hartplätze	x 0,0	0
300,0 m ²	Vereinshaus Tennis		0
9.427,0 m ²	befestigte Fläche (nach GRZ)	x 0,0	0
10.578,0 m ²	Hausgärten (nach GRZ)	x 0,4	4.231,2
1.584,0 m ² (3.959,0 m ²)	private Grünflächen (Sporthalle nach GRZ)	x 0,3	475,2
2.890,0 m ²	private Grünflächen (extensive Grünlandnutzung)	x 0,7	2.023,0
4.006,0 m ²	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	x 0,6	2.403,6
300,0 m ²	Spielplatz	x 0,3	90
2.212,0 m ²	sonstige öffentliche Grünfläche; davon: 625 m ² - Feldgehölzhecke 325 m ² - Ruderalflora (abgemindert um 0,1) 917 m ² - Gehölzpflanzung 345 m ² - sonstiges öffentliches Grün	x 0,7 x 0,6 x 0,5 x 0,5	437,5 195 458,5 172,5
3.672,0 m ²	Straßenflächen/Verkehrsflächen; davon: 748,0 m ² - Straßenbegleitgrün 2.924 m ² - sonstige Verkehrsfläche	x 0,3 x 0,0	224,4 0
1.872,0 m ²	Parkplatz davon: 270 m ² - Straßenbegleitgrün 1.602 m ² - befestigte Verkehrsfläche (Schotterrasen)	x 0,3 x 0,1	81 160,2
1.349,0 m ²	Wege	x 0,1	134,9
56.160,0 m²			18.415,0
56.780,0	(1. Änderung B-Plan)		17.854,5
850 m ²	Einzelgehölze (85 Bäume x 10 m ² Wirkungsfläche); 24 Stk. Parkplatz, 17 Stk. Planstraße A, 13 Stk. Planstraße B, 11 Stk. Sportplatz, 7 Stk. Fläche Nr. 4, 5 Stk. Fläche Nr. 3, 8 Eichen am Weg zum Soll	x 0,8	680
			18.534,5

Bilanzierung des Eingriffs

Biotopwert vor dem Eingriff: 26.660
 Biotopwert nach dem Eingriff: 18.534

Differenz: 8.126 (~ 30 %)

Die Bilanzierung verdeutlicht, daß die Kompensierung des Eingriffs im Bebauungsplan-gebiet nicht vollständig erreicht wird.

- Ersatzmaßnahmen (vgl. 6.)

- Bepflanzung des Dodenweges	1.680 Wertpunkte
- Wiedervernässung Erlenbruch	<u>2.760 Wertpunkte</u>
Differenz	4.440 Wertpunkte (~ 17 %)

Damit ist die Differenz in der Bilanzierung des Eingriffs rechnerisch nicht ausgeglichen. Aufgrund der Aufwertung des Artenpotentials und der Kosten für die Ersatzmaßnahme kann aus fachlicher Sicht auf einen rein rechnerisch 100 %igen Ausgleich verzichtet werden (vergleiche Aktennotiz).

9.2.5. Ersatzmaßnahmen

Da ein Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt im Gebiet des Bebauungsplanes nur zum Teil möglich ist, wird die Ausweisung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig (vgl. 5.).

Die Ersatzmaßnahmen sind auf den Ersatz der bisherigen Funktionen/Lebensräumen des Bebauungsplangebietes gerichtet und sollen mit 2 Maßnahmen realisiert werden.

Als räumlich etwas entfernt liegend, wird vorgeschlagen, eine Bepflanzung des Dodenweges vorzunehmen (280 m mit 10 m Funktionsbreite) mit Obstgehölzen - Malus sylvestris, 2 x v., STU 10 - 12 cm (7 m Pflanzabstand).

2.800 m² x 0,6 (Wertfaktor für Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)
= 1.680 Wertpunkte

Im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet stehend wird eine teilweise Wiedervernässung des Erlenbruches am Moehlendik vorgeschlagen (vgl. 1.). Diese Maßnahme steht im engen Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken/ Löschwasserteich. Durch eine genaue Vermessung konnten die vernässenden Bereiche vom Ingenieurbüro klar herausgearbeitet werden.

Die Wasserzuführung soll über eine Sohlgleite im Mühlenbach und einen Graben ins zu vernässende Gebiet erfolgen. Ein zusätzlicher Ablauf (Überschußwasser und Regenrückhaltebecken) in den Mühlenbach ist ebenfalls vorgesehen (vergleiche auch Antrag zur Genehmigung eines Eingriffes in ein § 2-Biotop).

13.800 m² (Wertfaktor für die Biotopwertsteigerung) = 2.760 Wertpunkte

10. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung sind negative Belastungen auf die bereits bestehende Wohnbebauung in der Waldsiedlung nicht zu erwarten.

Entsprechend des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. 11. 1992 wurde sowohl bei der Festlegung der hinteren Grundstücksgrenzen des Baublocks Nr. 4 zum Moehlendik als auch zum Mühlenbach der nach § 81 geforderte Uferbereich von 7,00 m von der Böschungskante eingehalten.

Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Plangebiet sind durch den Straßenverkehr der Bölkower Chaussee (Kreisstraße 21) zu erwarten. Nach dem vorliegenden Lärmschutzgutachten vom 10. 06. 1994 kommt es in einer Entfernung von ca. 30 m zu Überschreitungen des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 am Tag von ca. 2 dB und in der Nacht von 3 dB.

Da die Wohnbebauung in den Baublöcken 3 und 4 erst in ca. 55 m von der Bölkower Chaussee möglich ist, ist mit einer weiteren Abminderung von ca. 2,7 dB zu rechnen, so daß der Tagwert eingehalten und der Nachtwert nur geringfügig überschritten wird. Lärmschutzmaßnahmen sind daher in den Baublöcken 3 und 4 nicht notwendig.

Für das an den Schulsportplatz, der auch für den Vereins- und Freizeitsport genutzt werden soll, angrenzende Allgemeine Wohngebiet sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

tags:	außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
	an Werktagen	06.00 - 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 - 22.00 Uhr
tags:	innerhalb der Ruhezeiten	50 dB (A)
	an Werktagen	06.00 - 08.00 Uhr
		20.00 - 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 - 09.00 Uhr
		13.00 - 15.00 Uhr
		20.00 - 22.00 Uhr

Eine Nutzung des Sportplatzes nachts von 00.00 - 07.00 Uhr und von 22.00 - 24.00 Uhr ist auszuschließen, so daß die Einhaltung des Orientierungswertes von 40 dB (A) nicht nachzuweisen ist.

Zur Problematik „Schutz vor Lärm“ wurde zum Gutachten vom 10. 06. 1994 ein ergänzendes Gutachten (01. 02. 1996) erarbeitet, das die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Schulsport- und Freizeitanlage berücksichtigt.

Für den Schulsportbereich wurde angenommen, daß maximal zwei Klassen Sportunterricht von 8.00 - 14.00 Uhr haben. Werktags bis 20.00 Uhr und sonntags außerhalb der Ruhezeiten werden diese Anlagen für den Freizeitsport genutzt (Basketball).

Das Großspielfeld soll durch die in der Kreisklasse spielende Fußballmannschaft bespielt werden. Es ist von einem 14tägigen Punktspielbetrieb und Training 1 x in der Woche auszugehen.

Für die Vorbehaltsfläche Kleinspielfeld 2 ist von einer intensiveren Nutzung für den Freizeitsport auszugehen. Da dieses Kleinspielfeld später als Tennisplätze (3) bespielt werden soll, ist diese Nutzung im Gutachten angenommen worden.

Der Parkplatz (ca. 50 Plätze) ist der Schulsport- und Freizeitanlage direkt zugeordnet. Der Fahrzeugwechsel von 2 h wurde für die Tennisanlage und das Kleinsportfeld 1 angenommen. Für den Fußballbetrieb wurde ein einmaliger Wechsel auf 32 Stellplätzen angenommen.

Für den zur Sportanlage nächstgelegenen Wohnstandort im Baublock 2.2 wurde nachgewiesen, daß hier werktags Beurteilungspegel von 51,4 dB(A) und sonntags von 53,1 dB(A) auftreten, die den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) - außerhalb Ruhezeiten - nicht überschreiten.

Damit ist bei der geplanten Nutzung der Sport- und Freizeitanlage die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 gegeben.

Über die Planstraße „B“ werden zwar nur neun Grundstücke erschlossen, aber auch der Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen für die Sportanlage, so daß im Gutachten ebenfalls der Lärnmachweis für diese Straße erfolgte.

Auch für den Verkehrslärm konnte nachgewiesen werden, daß für die unmittelbar an der Planstraße „B“ liegenden Wohngrundstücke der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird. Es wurden max. Beurteilungspegel von 47,5 dB(A) werktags und von 48,8 dB(A) sonntags nachgewiesen.

Da bei den angenommenen Nutzungen, Spielzeiten, Fahrzeugbewegungen von einer sehr intensiven Betreuung der Schulsport- und Freizeitanlage ausgegangen wurde, bewegen sich die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens auf einer sehr sicheren Seite. Es zeigt jedoch auch, daß die sportliche Betätigung während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen in dem angenommenen intensiven Nutzungskonzept ausgespart werden müssen.

Auf dem Sportplatz sind Lautsprecheranlagen, Startpistolen u. ä. nur während der Schulsportfeste/Sportfeste zu betätigen.

Innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ist längerfristig der Bau einer Gaststätte vorgesehen. Die Nutzung ist in direktem Zusammenhang mit der Sportanlage zu sehen - „Sportlergaststätte“ -, so daß nicht von einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen auf der Planstraße „B“ auszugehen ist. Gegebenenfalls wird dann eine Fortschreibung des Lärmschutzgutachtens erforderlich.

11. Städtebauliche Werte

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (planimetriert auf der Kartengrundlage)	~ 5,6 ha
- Verkehrsflächen	
. Planstraßen mit Straßenbegleitgrün	3.672 m ²
. Parkplatz	1.872 m ²
. Wege	1.349 m ²
- Fläche für Mehrzwecksportgebäude	3.960 m ²
- Grünflächen; öffentliche	
. Sportplatz	18.890 m ²
. Spielplatz	300 m ²
. sonstige	6.218 m ²
. private	2.850 m ²
- Nettobaugebiet	17.630 m ²

Mühl Rosin,

.....
Der Bürgermeister