

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur Satzung der Gemeinde Gutow,**

**Kreis Güstrow**

**über den Bebauungsplan Nr. 4**

**"Badendiek"**

## **Inhalt**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**
- 7. Anlagen**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Gutow beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur im östlichen Teil der Ortslage Badendiek weiter zu entwickeln.

Auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung unter besonderer Berücksichtigung von § 1, Abs. 5, Nr. 2, die Aufstellung eines B-Planes beschlossen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung B-Plan Nr. 4 "Badendiek".

Die Aufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Ortslage Badendiek erforderlich. Er dient dazu den Eigenbedarf in der Gemeinde zu decken.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutow (06.03.2000) entwickelt § 8, Abs. 2.

Der Bereich des geplanten B-Planes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. (Anlage 1)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1, Abs. 5 BauGB entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung die u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fordern.

Es sind die Vorschriften des § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes anzuwenden.

Flächen zum Ausgleich können gem. § 1a Abs. 3 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgelegt werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche östlich der Ortslage Badendiek, zwischen der an das Kirchengelände angrenzenden Wohnbebauung und vier Einzelhäusern an der Kreisstraße K 21. (Bölkower Straße)

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße K 21, im Osten durch Einzelhäuser, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch neue Wohnbebauung begrenzt.

Letztere liegt im Geltungsbereich einer 1996 aufgestellten Abrundungssatzung.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstückes 12/8, 12/9 und 12/18 Flur 1, Gemarkung Badendiek. Eigentümer der Flächen ist die Gemeinde Gutow.

Die Größe des Geltungsbereiches der Hauptfläche beträgt ca. 1,0 ha.

Ein zweiter Teil des Geltungsbereiches erstreckt sich am Weg "Kirchsteig" südlich des ersten Gebietes. Er dient dem Ausgleich und ist ca. 0,2 ha groß.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1 : 10.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1 : 1.000 entnommen werden.

### **3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**

Die Gemeinde Gutow ist dem Amt Güstrow-Land im Kreis Güstrow zugeordnet.

Sie liegt ca. 3 km südwestlich der Kreisstadt Güstrow.

Zur Gemeinde gehören die Orte Gutow, Badendiek, Ganschow und Schönwolde.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt z.Zt. 803, davon leben in Badendiek ca. 137 Einwohner. (lt. Aussage Amt Güstrow-Land v. 26.08.2002)

Das Gebiet der Gemeinde grenzt an das der Stadt Güstrow sowie der Gemeinden Mühl Rosin, Zehna, Lohmen, Prüzen und Bülow.

Die Ortslage Badendiek ist als Straßendorf weiträumig locker bebaut. Sie erstreckt sich in Siedlungsabschnitten meist einseitig entlang der Kreisstraße K 21.

Ein Siedlungsschwerpunkt findet sich in der Nähe der Kirche.

Die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes in der Ortslage wurde unter 2. beschrieben.

Die Fläche wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Zur Zeit befindet sie sich in einer zeitweiligen Stilllegung.

Das Gelände fällt in Richtung Kreisstraße ab. Die Höhenunterschiede betragen im Plangebiet 2,0 - 3,0 m. An der Kreisstraße ist eine Böschung vorhanden.

Das Plangebiet wird von einer E-Freileitung gequert, deren Verkabelung durch die WEMAG geplant ist.

Durch die Bebauung mit Eigenheimen soll der in der Gemeinde vorhandene Bedarf an Bauplätzen für den Eigenheimbau gedeckt werden. Weiterhin soll durch den Lückenschluss zwischen Kirche und den östlich gelegenen vier Hausgrundstücken eine Anbindung an die Kernbebauung erfolgen.

Um Baurecht für die geplante Bebauung zu erlangen ist eine bauplanerische Neuordnung erforderlich.

Diese soll durch die Aufstellung eines B-Planes erreicht werden.

#### 4. Einzelfragen der Planung

Im Baugebiet sind Grundstücke für 9 Eigenheime ausgewiesen.

Die Breite der Grundstücke beträgt i. M. ca. 20,0 m, die Tiefe ca. 50,0 m.

Direkte Zufahrten der einzelnen Baugrundstücke auf die Kreisstraße sind auf Grund der Topographie und der ungünstigen Sichtverhältnisse an diesem Abschnitt der K 21 nicht möglich.

Daher wird oberhalb der Böschung an der K 21 eine Anliegerstraße angelegt.

Die das Baugebiet querende Elektro-Freileitung wird im Rahmen der Verkabelung umverlegt.

Als Art der Nutzung wird für die bebaubaren Grundstücke "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt. Um die lockere Bebauung der Umgebung fortzuführen wurde die Grundflächenzahl mit 0,2 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 1 begrenzt. Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

Die Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigt zu gestalten.

#### 5. Ver- und Entsorgung

##### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Gutow erfolgt von verschiedenen Wasserwerken:

- Ortslage Gutow - Wasserwerk Gutow
- Ortslagen Ganschow und Schönwolde - Wasserwerk Ganschow
- Ortslage Badendiek - Wasserwerk Bölkow.

Die Gemeinde Gutow ist Mitglied des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow, Bützow, Sternberg. Betriebsbesorger ist die EURAWASSER Mecklenburg GmbH.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserleitungen vorhanden. Ein Anschluss an die östlich der Einzelgehöfte verlaufende Hauptleitung DN 100 ist möglich.

Eine weitere Hauptleitung liegt im "Kirchsteig".

Im Plangebiet ist die Leitung im öffentlichen Bereich der Erschließungsstraße zu verlegen.

### Abwasser

Die Ortslage Gutow wurde 1995 an die zentrale Kläranlage Güstrow - Parum angeschlossen. Die Abwasserbehandlung in den anderen Ortslagen erfolgt über Kleinkläranlagen.

Auch in Badendiek erfolgt die Abwasserentsorgung zur Zeit noch über Kleinkläranlagen. Im Investitionsplan der EURAWASSER Mecklenburg GmbH ist für 2003 jedoch der Bau einer zentralen Ortsentwässerung mit Überleitung zur Kläranlage Parum vorgesehen. Zur Zeit erfolgen die Planungen. Das B-Plangebiet ist einzubeziehen. Die Baugrundstücke sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

### Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist abzuleiten.

Der Bau einer Regenwasserleitung vom B-Gebiet parallel zur Kreisstraße bis zu dem im öffentlichen Eigentum befindlichen und durch den Wasser- und Bodenverband "Nebel" unterhaltenen Graben 06.17.02 ist erforderlich. (Anlage 2)

Eine Einleitung in die Gräben gegenüber dem B-Plangebiet ist nicht möglich da diese über ein Privatgrundstück verlaufen.

Da auch die Regenentwässerung der Kreisstraße in diesem Abschnitt neu gestaltet werden soll, wird eine Abstimmung der Vorhaben empfohlen.

### Energie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das Versorgungsnetz ist im erforderlichen Umfang zu erweitern.

Die das Gebiet querende Freileitung wird entsprechend vorliegende Planungen der WEMAG verkabelt und umverlegt.

Vom Trafo werden 3x 0,4 kV-Leitungen verlegt, eine davon vor dem B-Plangebiet.

### Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Durch den Wendehammer wird die Befahrung der Anliegerstraße mit 3-achsigen Müllfahrzeugen gewährleistet.

#### Altlasten

Die Fläche des B-Gebietes wurde bisher als Ackerland genutzt. Gemäß Flächennutzungsplan wurden keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen angezeigt.

#### Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Kreisstraße K 21. Diese verläuft an der Nordgrenze des Plangebietes. Sie befindet sich in diesem Abschnitt noch in der Ortslage gemäß StVO. Direkte Zufahrten sind auf Grund der ungünstigen Sichtverhältnisse (Kurve) und der vorhandenen Böschung zum Plangebiet nicht vorgesehen.

Zur Erschließung der Einzelgrundstücke wird eine parallel zur Kreisstraße verlaufende Anliegerstraße gebaut.

Sie erhält am westlichen Ende eine Anbindung an die Kreisstraße.

Eine ursprünglich geplante zweite Anbindung am östlichen Ende wurde nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises wegen der ungünstigen Sichtverhältnisse unterhalb der Kuppe verworfen.

Statt dessen ist ein Wendehammer nach EAE 95, Wendeanlagentyp 3 vorgesehen.

Die Abmessungen in Anlehnung an Bild 32 der EAE sind für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) geeignet.

Die Anliegerstraße wird als Mischfläche, bestehend aus einer 2,75 m breiten Fahrbahn und einem 2,0 m breiten Stand und Ausweichstreifen ausgeführt.

Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sollten sich auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens und der geringen Länge auf optische Elemente beschränken.

Stellflächen der Anwohner sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücke anzuordnen.

## 6. Grünordnung

Da durch den B-Plan Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Straßen und Stellplätzen) vor der auszugleichen ist.

Die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind anzuwenden.

Ein geringer Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Baugrundstücken festgesetzt. Sie sind in Abhängigkeit von der Bebauung durch die Bauherren zu realisieren.

### Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird durchgängig als Acker genutzt, z. Zt. Stilllegung.

Gehölze oder geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Das Gebiet wird von einer Freileitung gequert.

Es grenzt im Norden an die Kreisstraße K 21.

Das Landschaftsbild wird von der Straße und der im Osten und Westen angrenzenden Bebauung geprägt.

Nördlich der Kreisstraße beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Inselsee und Heidberge".

Eine Altbebauung gegenüber des B-Plangebietes ist in diesem Bereich jedoch vorhanden.

### Plan

Im Plangebiet soll der Bau von 9 Eigenheime ermöglicht werden.

Die maximal auf den Baugrundstücken überbaubare Fläche (Wohnhäuser, Nebengebäude, Zufahrten) ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,2.

Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als neuangelegte Hausgärten mittlerer Struktur bewertet.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine Anliegerstraße gebaut.

Die Gesamtbreite von Fahrbahn und Standstreifen beträgt 4,75 m.

Der verbleibende Streifen zur Kreisstraße und der Seitenstreifen wird begrünt.

### Ausgleich

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

(3x verpfl. Hochstamm, StU 14 - 16 cm)

Als Abgrenzung der Grundstücke zur offenen Feldflur sind an den hinteren Grundstücksgrenzen zweireihige, ungeschnittene Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur mit den vorhandenen Gehölzen am Ortsrand.

Der Abstand in der Reihe wird mit 1,0 m und zwischen den Reihen mit 1,50 m festgesetzt. Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 80 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Als Abstand bis zur späteren Außenkante der Hecke sind 1,50 m zu berücksichtigen (Sonderheft Flurbereinigung BELF)

#### Arten lt. Teil B

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wildbire (*Pyrus pyraeaster*)
- vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)

Am Feldweg südlich des B-Plangebietes wird eine 250 m lange 4-reihige Feldhecke angelegt. Auf Grund der in diesem Bereich ausgeräumten Landschaft kommt ihr in Bezug auf die Schaffung vernetzter Biotopstrukturen eine große Bedeutung zu.

Abstand zwischen den Reihen 1,50 m.

Die Hecke ist zum Schutz gegen Wildverbiss einzuzäunen und nach einer 2-jährigen Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen.

- |      |  |
|------|--|
| 20 % | Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )              |
| 15 % | Weissdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )        |
| 10 % | Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )            |
| 10 % | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )               |
| 10 % | Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ) |
| 10 % | Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )         |
| 10 % | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )          |
| 5 %  | Pfaffenhütchen ( <i>Evonymus europaeus</i> )   |
| 5 %  | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )              |
| 5 %  | Wildbire ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )           |

Pflanzgut Sträucher, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch.

Alle 50 m ist eine Linde (*Tilia cordata*) 3x verpfl. Hochstamm StU 14 - 16 cm in die Hecke zu setzen.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgt entsprechend der durch die UNB zur Anwendung geforderten "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V Heft 3, 1999) durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

### Eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile

Der Eingriff besteht in der Versiegelung von Ackerflächen durch den Bau von Eigenheimen und Nebenanlagen.

Weiterhin ist die Umwandlung von Ackerland in nicht versiegelte Bereiche der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Die entstehenden Hausgärten wurden im Sinne des Bilanzgedankens flächenmäßig bei der Kompensation berücksichtigt und bewertet.

### Wertstufen

Ackerland wurde entsprechend Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" die Wertstufe 1 zugeordnet.

### Kompensationswertzahl

Wegen der gegenwärtigen Stilllegung und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde der obere Bereich der angegebenen Spanne gewählt.

### Versiegelung

Für die Versiegelung wurde das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.

### Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Das B-Plangebiet befindet sich überwiegend in einem Abstand  $\leq 50$  m zur Kreisstraße K 21 als vorhandene Störquelle. Gemäß Tabelle 4 ergibt sich daraus ein Korrekturfaktor von 0,75.

Der schmale ca. 10 breite Streifen in einem Abstand  $> 50$  m wurde mit dem Korrekturfaktor 1,0 bewertet.

### Wirkzonen

Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $> 2,0$  sind im B-Gebiet nicht vorhanden. Außerhalb werden keine Wirkzonen berücksichtigt, da eine Vorprägung durch die Kreisstraße und die vorhandene Bebauung gegeben ist.

### Kompensationsbedarf

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt gemäß nachfolgender Tabelle 1.

### Flächenäquivalent für die Kompensation

Die Ermittlung und Bewertung.

Die Ermittlung der Wertstufen erfolgte gemäß Anlage 11 der "Hinweise zur Eingriffsregelung"

Bei den daraus abgeleiteten Kompensationswertzahlen wurde für die Pflanzungen auf den Baugrundstücken ein unterer Wert von 2,5 angesetzt.

Die breite Feldhecke in der bisher freien Landschaft wurde auf Grund ihrer biotopvernetzenden Wirkung mit dem oberen Wert der angegebenen Spanne bewertet.

Da die Pflanzungen auf den Grundstücken von der Grundstücksnutzung beeinflusst werden, wurde ein Wirkfaktor von 0,8 eingesetzt.

Ein gleicher Faktor wurde bei der Feldhecke für den Einfluss des benachbarten Weges berücksichtigt. Die nicht versiegelten Anteile der Baugrundstücke werden in Hausgärten umgewandelt werden.

Um deren Wertigkeit in der Bilanz berücksichtigen zu können wurden sie mit Hilfe von Anlage 9 beurteilt.

Da es sich um eine Neuanlage handelt wurde für die Kompensationswertzahl der unteren Grenzwert gewählt. Ein Wirkungsfaktor wurde nicht berücksichtigt, da eine Beeinträchtigung über die normale Grundstücksnutzung nicht erkennbar ist.

Ermittelt wurde gem. Tabelle 2 ein Gesamtflächenäquivalent von 1,45 ha.

### Bilanz

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann der Eingriff kompensiert werden.

Kompensationsbedarf 1,26 ha.

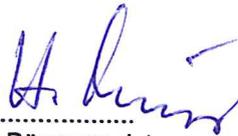
Flächenäquivalentkompensation 1,45 ha.

## 7. Anlagen

Juli 2003

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 22.07.03 gebilligt

Gutow, den 22.07.2003

  
.....  
Der Bürgermeister