

Begründung

**zur Ergänzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Groß Molzahn
über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils von Groß Molzahn**

im Bereich nördlich der Thurower Straße

Landkreis Nordwestmecklenburg

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen**
 2. **Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Festlegungen, natürliche Bedingungen**
 3. **Erfordernis der Aufstellung der Satzung/Stand des Verfahrens**
 4. **Begründung der Darstellungen und Festsetzungen**
 5. **Erschließung**
 6. **Immissionsschutz**
 7. **Hinweise im Textteil der Satzung**
-

1. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage der Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998, I, S. 137) mit allen rechtsgültigen Änderungen sowie der § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (L BauO M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M – V S. 102) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Die Gemeinde Groß Molzahn verfügt seit November 1996 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich der Satzung als Grünfläche dargestellt. In einem zu diesem Planverfahren parallel verlaufenden Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Molzahn wurde die Umwandlung des Planbereiches in eine Wohnbaufläche vollzogen (Genehmigung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 16.01.2007).

Diese Satzung schließt räumlich und sachlich an die rechtswirksame Satzung nach § 34 BauGB vom Juli 1995 an.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Festlegungen, natürliche Bedingungen

Die Gemeinde Groß Molzahn besteht nur aus dem Gemeindehauptort Groß Molzahn. Sie hat im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) keine zentralörtliche Funktion, sondern ist dem Unterzentrum Rehna zugeordnet, das Bestandteil des Mittelbereichs um das Mittelzentrum mit Teilfunktionen Grevesmühlen ist. Das Territorium der Gemeinde grenzt im Norden an den Ordnungsraum Lübeck. Die Nähe zum Oberzentrum Lübeck bedeutet für Groß Molzahn eine Entwicklungschance, weil hier Arbeitsplätze für die Region bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Groß Molzahn gehört gemäß dem RROP zur Landschaft „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Die Gemeinde befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee, das entsprechend dem RROP einen Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege darstellt. Darauf war bei der Aufstellung der Satzung Rücksicht zu nehmen.

Das Vorhaben soll im bzw. benachbart zum EU-Vogelschutzgebiet Schaalsee (DE 2231-401) umgesetzt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Plan nach §10 (1) Nr. 12 BNatSchG. Die Vorprüfung durch das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee hat ergeben, dass der Plan das Natura-2000-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Gemeindebereich ist Bestandteil eines Bereichs mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft, mit durchschnittlichen Ackerwertzahlen über 50. Mit der Ressource Boden muss daher besonders sorgfältig umgegangen werden.

Im Landschaftsinformationssystem von Mecklenburg – Vorpommern („Landesweite Analyse und Bewertung des Landschaftspotentials in Mecklenburg – Vorpommern“, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern) wird der landschaftliche Freiraum um die Gemeinde Groß Molzahn mit der Stufe 3 (mittel) bis Stufe 4 (hoch) bewertet. Die Ortslage befindet sich jedoch in einem nicht unzerschnittenen Landschaftsteil.

Entsprechend den Angaben aus der genannten landesweiten Analyse befinden sich nördlich und südlich der Siedlungsfläche der Ortslage Groß Molzahn Arten- und Lebensraumpotentiale, Offenbereiche und Rastplätze, die zu erhalten sind. Die Rastplatzfunktionen sind bei weiteren städtebaulichen Planungen zu schützen.

Der Bereich um Groß Molzahn ist in der landesweiten Analyse gekennzeichnet als Bereich mit durchschnittlicher

- Grundwasserneubildungsfunktion
- Grundwasserdargebotsfunktion
- Oberflächenwasserschutzfunktion.

Die Gemeinde Groß Molzahn ist Bestandteil des Fremdenverkehrsentwicklungsraums Schaalseegebiet.

3. Erfordernis der Aufstellung der Satzung/Stand des Verfahrens

Groß Molzahn ist ein altes Dorf, die Ersterwähnung wird auf 1246 zurückgeführt. Es ist anzunehmen, dass die Namensgebung auf die Familie Molzahn zurückgeht, deren Stammvater Bernhard mit seinem Familiennamen erstmals 1197 im Bistum Ratzeburg erscheint.

Der Bereich der Gemeinde Groß Molzahn und der angrenzenden Bereiche der Nachbargemeinden ist durch z. T. sehr kleine Orte gekennzeichnet. Diese Ortstruktur gilt es zu erhalten, weil sie ein wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft in diesem Teil Westmecklenburgs ist.

Zur Existenzsicherung des Ortes Groß Molzahn ist es erforderlich, dass vor allem für die Einwohner und ihre Kinder aber auch für eine, ausgehend von den Dimensionen des Dorfes sehr begrenzte Anzahl von Zuzüglern, die Möglichkeit zur Errichtung von Eigenheimen besteht.

Aufgrund der günstigen landschaftlichen Lage im Biosphärenreservats Schaalsee und der günstigen verkehrlichen Lage besonders in bezug auf Lübeck und Ratzeburg entwickelt sich Groß Molzahn, wie auch andere Orte der Schaalseeregion, zunehmend zu einem nachgefragten Wohnstandort.

Um zu sichern, dass eine den Maßstäben des Ortes entsprechende Bebauung erfolgen kann und die unter Punkt 2 genannten Bedingungen eingehalten werden, war die Aufstellung dieser Satzung erforderlich.

Wahl des Planungsinstrumentes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Molzahn ist der Plangeltungsbereich der Satzung als Grünfläche dargestellt. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Gemeinde aber für diesen Bereich eine Wohnbaufläche aus und entwickelt darauf aufbauend diese Satzung. Das Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im August 2005 begonnen, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgt zeitgleich mit der Auslegung dieser Satzung.

Die Gemeinde ging bei der Aufstellung der Satzung davon aus, dass ein rechtssicheres Planungsinstrument im Sinne der Vereinfachung des Bauens und der Verwaltung zu wählen war, mit dem alle notwendigen Festsetzungen, die zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage beitragen, d.h. auch unter Beachtung der naturräumlichen, immissionsschutzrechtlichen und gestalterischen Belange, die zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 nötig sind, getroffen werden können. Die Gemeinde verkennt nicht, dass Festsetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind und setzt diesen Anspruch auch mit dieser Satzung um.

Mit der Satzung werden daher folgende Festsetzungen sinngemäß zu einem Bebauungsplan getroffen:

- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben
- Festsetzungen zur Überbaubarkeit von Grundstücken
- Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen

- gestalterische Festsetzungen
- Die bebaubare Fläche wurde gegenüber dem Außenbereich durch die Festsetzung des Geltungsbereichs der Satzung abgegrenzt.

Bezugnehmend auf die örtlichen Verhältnissen in der Ortslage Groß Molzahn ist davon auszugehen, dass mit einem Bebauungsplan keine über die in der vorliegenden Satzung vorgenommenen Festsetzungen hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden könnten und würden, die zu einer Verbesserung der Beurteilungsmöglichkeiten eines Bauantrags durch die Baugenehmigungsbehörde führen würden.

Das Planungsinstrument einer Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit den getroffenen Festsetzungen ist daher für die geplante bauliche Entwicklung in diesem Bereich von Groß Molzahn das geeignete Planungsinstrument.

4. Begründung der Darstellungen und Festsetzungen

4.1 Begründung des Geltungsbereichs

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung schließt an den Geltungsbereich der bereits bestehenden Satzung nach § 34 BauGB an und schließt die planerisch bisher nicht betrachtete Lücke. Der Geltungsbereich der Satzung stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes überein.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,5 ha und umfasst Teile aus den Flurstücken 36/9 und 36/10 der Flur 1 der Gemarkung Groß Molzahn.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches der Satzung ist die Thurower Straße, die westliche und östliche Grenze bildet die Grenze der bestehenden Satzung. Nach Norden hat der Geltungsbereich der Satzung ca. eine Ausdehnung zwischen 35 - 40 m. Diese Grenze ist die Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich.

Bereits bei der Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan, besonders bei der jetzt im Verfahren befindlichen 1. Änderung, wurde beachtet, dass nur eine ergänzende Bebauung im Innern des Ortes, jedoch keine Entwicklung in die freie Landschaft möglich ist. Damit werden sowohl die landesplanerischen Grundsätze als auch die Erfordernissen des Erhalts unzerschnittener Landschaftsräume berücksichtigt.

Die Gemeinde Groß Molzahn wird die Einnahmemöglichkeiten für Planungs-, Erschließungs- und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie die daraus entstehenden Folgekosten ausschöpfen.

4.2 Begründung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

Für den Satzungsbereich wurden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB zu schaffen:

Ausgehend von der geringen Größe des Satzungsgebiets wird durch die Errichtung von Einzelhäusern der Charakter von Groß Molzahn als ruhiger Ort in einem landschaftlich bevorzugten Gebiet mit hoher Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Es ist vielmehr für die Entwicklung des Ortsbildes dringend notwendig, dass ergänzende Bebauung auf Flächen an der Ortsdurchfahrtsstraße das Ortsbild von Groß Molzahn aufgewertet und die Bebauung in verträglichem Ausmaß verdichtet wird.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Neubebauung wird unterstrichen, dass die eingeschossige Einzelhausbebauung mit Einfamilienhäusern und nicht die westliche angrenzende mehrgeschossige Bebauung die für das Dorf typische Bebauungsstruktur darstellt.

Die Festsetzung einer definierten maximalen Bebauung und eines definierten Abstandes der neuen Wohngebäude von der Thurower Straße sichert die Fortführung bzw. den Aufbau neuer Baufluchten. Die Ausweisung der unterschiedlichen Abstände der neuen Gebäude von der Thurower Straße resultiert aus der Leitungsführung der Wasser- und Schmutzwasserleitung auf den Grundstücken. Dieser Bereich soll nicht durch Haupt- und Nebengebäude überbaut werden, so wie es auch im östlich

angrenzenden Satzungsbereich Praxis ist. Mit der Festsetzung des Abstandes der neuen Gebäude von 15 m bzw. 18 m von der Mitte der Thurower Straße wird ein Kompromiss zwischen den stadttechnischen Notwendigkeiten, den Immissionsschutzbelangen und den Belangen der Entwicklung des Landschaftsbildes geschaffen.

Durch den Ausschluss der Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden in der Fläche zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche wird das Ortsbild erheblich aufgewertet.

Entsprechend § 2.2.1 der textlichen Festsetzungen ist im Geltungsbereich der Satzung nur die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern mit je maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern würde die Dimensionen des Ortes sprengen und wird deshalb ausgeschlossen. Es besteht dafür auch kein Bedarf und der landesplanerische Grundsatz, dass sich Orte wie Groß Molzahn vorrangig unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs entwickeln sollen, würde verletzt. Die vorhandenen Wohnblöcke in Groß Molzahn westlich des Plangeltungsbereiches werden von der Gemeinde nicht als zukünftiger Maßstab von Neubauten in diesem Bereich angesehen.

Durch diese o.g. Festsetzungen ist die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Groß Molzahn auf einen längeren Zeitraum abschließend gesichert.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb in ca. 450 m Entfernung nördlich der geplanten Wohnbaufläche behindert die Entwicklung der Wohnbaufläche nicht. Die Entwicklung des Betriebes wird durch die neue Wohnbaufläche nicht eingeschränkt.

Groß Molzahn befindet sich im Biosphärenreservats Schaalsee. Der Reiz der Landschaft liegt auch in den vielen erhaltenen alten Gebäuden in der Region. Neue Gebäude müssen sich daher gestalterisch so weit wie möglich in die gewachsene Ortslage einpassen, um das in Jahrhunderten gewachsene Landschafts- und Ortsbild nicht zu zerstören. Zahlreichen Neubauten in Groß Molzahn entsprechen im Prinzip bereits dieser Forderung.

Mit der möglichen neuen Bebauung wird ebenfalls eine Aufwertung des Ortsbilds erreicht. Dies wird insbesondere durch folgende Festsetzungen gesichert:

Es wurde festgesetzt, dass je Grundstück eine Überbauung durch Gebäude einschließlich Nebenanlagen sowie Zufahrten von 450 m² zulässig ist. Diese Festsetzung zum Maß der Überbaubarkeit ergibt sich aus Größenannahmen für folgende Teilflächen:

Fläche eines Wohngebäudes maximal	ca. 150 m ²
Fläche Terrasse	ca. 40 m ²
Fläche eines Carports	ca. 40 m ²
Fläche eines Nebengebäudes (z. B. Schuppens)	ca. 40 m ²
Zufahrten/Stellflächen	ca. 180 m ²

Die dargelegten Größenannahmen entsprechen den Erfordernissen einer Wohnbebauung im ländlichen Raum und berücksichtigen die vorhandene Ortstruktur, die durch große Gebäude geprägt wird.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Hauptgebäude maximal eine Grundfläche von 150 m² haben dürfen. Damit ist gesichert, dass die neuen Gebäude nicht die Dimensionen der vorhandenen Bebauung sprengen und die vorhandenen Gebäude das Ortsbild weiterhin maßgeblich bestimmen. Die festgesetzte Größenordnung der maximalen Grundfläche des Hauptgebäudes ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, bei denen die Wohnfunktionen in einer Ebene konzentriert werden kann.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, nach der das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Die Untergrundverhältnisse lassen das Versickern von Regenwasser zu (Anlage 3, Auszüge aus der Hydrologischen Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen vom Ingenieurbüro Palasis vom 22.09.2005).

4.3 Begründung zu den Ausgleichsmaßnahmen

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die vorhandenen naturräumlichen Strukturen so weit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Als Ausgleichsmaßnahme für unvermeidliche Eingriffe in den ungestörten Naturhaushalt wird festgesetzt, dass in dem nördlich an die künftige Baufläche angrenzenden Bereich, einer Teilfläche aus dem Flurstück 36/10 der Flur 1 der Gemarkung Groß Molzahn, Eigentümer: Gemeinde Groß Molzahn, auf einer Fläche von ca. 2000 m² eine Streuobstwiese mit 80 Obstbäumen angelegt wird. Die Fläche wird eingezäunt und dauerhaft unterhalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Molzahn ist dieser Bereich nördlich der Baufläche bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Es werden Festlegungen zur Art der zu pflanzenden Bäume und zur Qualität des Pflanzguts getroffen, die sichern, dass nur einheimische Obstbäume aus qualitätsgerechtem Pflanzgut verwendet werden. Zusätzliche Festlegungen zum Zeitraum von Ausgleichspflanzungen und zu Folgen der Nichtdurchführung von Ausgleichsmaßnahmen sichern ihre zeitnahe Realisierung.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gemeinde Groß Molzahn angelegt und unterhalten (siehe dazu auch Anlage 6).

4.4 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

Der historisch gewachsene Ort Groß Molzahn passt sich sehr gut in das Landschaftsbild ein. Die Wohnblöcke an der Thurower Straße können nicht Maßstab für die bauliche Entwicklung in Groß Molzahn sein. Durch die entsprechend den Darstellungen der Satzung mögliche Neuerrichtung von Eigenheimen mit den erforderlichen Nebenanlagen ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Entsprechend den vorhandenen baulichen Möglichkeiten werden die neuen Gebäude möglichst dicht an der Thurower Straße errichtet werden und ein Bauen in Hanglage dadurch minimiert.

Gestalterische Festsetzungen wurden zu Dachform und Dachneigung getroffen, um die Errichtung von für Groß Molzahn untypischen Gebäuden mit Flachdächern auszuschließen. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind erforderlich, weil die Fassadengestaltung sich der umgebenden Bebauung anpassen muss.

In den Text der Satzung wurde eine Festsetzung zu den Folgen eines Verstoßes gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen aufgenommen. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil ansonsten keine Ahndung eines Verstoßes als Ordnungswidrigkeit möglich wäre.

5. Erschließung

Groß Molzahn wird in diesem Bereich durch die Kreisstraße 7 erschlossen. Die Entfernungen zum Oberzentrum Lübeck und nach Ratzeburg sind gering. Nach Carlow beträgt die Entfernung ca. 10 km.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt direkt von der Thurower Straße (Kreisstraße Nr. 7). Für das Anlegen der einzelnen Zufahrten sind die Stellungnahmen des FD Bau und Liegenschaften, SG Straßenbau, des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen.

Die Versorgung mit Wasser kann über Anschlüsse aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Die Wasserversorgungsleitung befindet sich auf den Baugrundstücken.

Entsprechend der Konzeption der örtlich zuständigen Feuerwehr erfolgt die Erstversorgung mit Löschwasser im Bedarfsfall über Hydranten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Freigefälleleitung und die Druckrohrleitung in der Kläranlage nach Bülow bei Rehna. Zum Anschluss an diese Druckrohrleitung wurde in 2006 eine Gefälleleitung auf den Baugrundstücken verlegt.

Der Bereich der Wasser- und Abwasserleitung auf den Baugrundstücken darf nicht überbaut werden (Festsetzung 2.1.3).

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz der WEMAG AG.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen der WEMAG AG ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung wendet sich die bauausführende Firma die Netzdienststelle Gadebusch, Telefon (0385 755 2634).

Im angrenzenden Bereich befinden sich Leitungssysteme der E-ON Hansegas AG. Für die Durchführung von Planungs-/Bauvorhaben sind folgende Forderungen/Hinweise der E.ON Hanse AG zu beachten und zu erfüllen:

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung bei der E-ON Hansegas AG zu beantragen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann über die Netze der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet der zuständigen Niederlassung der Deutschen Telekom AG Potsdam, PF 229, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Die Gemeinde Groß Molzahn ist an das Entsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg angeschlossen. Die Baugrundstücke sind über die Thurower Straße erreichbar. Die Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung ist gesichert.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nördlich der Kreisstraße Nr. 7.

Die Belange des Immissionsschutzes werden anhand des vom Landkreis zur Verfügung gestellten Datenmaterials betrachtet (Anlage 4, Auszüge aus der Straßenverkehrslärberechnung, Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH, 07.06.2006).

Durch die Belastung auf der Kreisstraße werden die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 am Standort nicht eingehalten (Überschreitung tags + 6dB(A), Überschreitung nachts + 5 dB(A)). Die Verkehrsbelastung ist montags bis freitags zwischen 6:30 Uhr und 8:30 Uhr sowie 15:30 Uhr und 18:30 Uhr am größten. In den übrigen Tagstunden verringert sich der Verkehr um nahezu 50%.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden notwendig. Es ist daher eine Festsetzung zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsschutzgrenzwerte in den Gebäuden erfolgt:

„Aufgrund des Straßenverkehrs auf der Thurower Straße (Kreisstraße Nr.7) werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für den Standort überschritten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind folgende Schalldämmmaße nach DIN 4109 für die Außenwandbauteile, die der Kreisstraße direkt zugewandt bzw. rechtwinklig zur Kreisstraße angeordnet sind, einzuhalten: Wandflächen 40 dB, Fenster 30 dB.“

Zusätzlich wird hiermit darauf verwiesen, dass ruhebedürftige Wohnräume (Kinderzimmer und Schlafräume) möglichst in dem der Kreisstraße abgewandten Gebäudeteil einzuordnen sind.

Mit dem in den Festsetzungen bestimmten Abstand der künftigen Wohnhäuser von mindestens 15 m von der Mitte der Kreisstraße wird die Bebauungsstruktur in diesem Bereich der bebauten Ortslage weiter entwickelt. Mit dem festgeschriebenen Abstand wird ein Kompromiss zwischen den Belangen des Immissionsschutzes und der geordneten städtebaulich-gestalterischen Entwicklung in diesem Bereich getroffen.

Da die neuen Wohngrundstücke eine weite Ausdehnung nach Norden haben, sind ausreichend „ruhige“ Bereiche auf den Grundstücken vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich sonnabends, sonntags und feiertags, d.h. zu den Haupterholungszeiten, grundsätzlich andere Tageskurven ergeben und auch von weit geringeren Verkehrsbelastungen ausgegangen werden kann.

Mit den Festlegungen zum Immissionsschutz bleibt gesichert, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden kann und dabei die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt bleiben.

Bei der Planung der neuen Wohngebäude ist zu berücksichtigen, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelastungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzerverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung vorgebeugt wird.

6.2 Geruchsmissionen

Das neue Baugebiet befindet sich ca. 450 m südlich des Betriebsgeländes der Milchviehproduktion Groß Molzahn GmbH. Dies ist eine nach dem BImSchG genehmigte Anlage zum Halten von Rindern mit 1.175 Rinderplätzen und 124 Kälberplätzen und zum Betreiben einer Biogasanlage mit 0,5 MW.

Mit der vorliegenden Emissions- und Immissionsprognose von Geruch (LMS Landwirtschaftsberatung M-V GmbH, Fachbereich Immissionsschutz, Juni 2006) wird nachgewiesen, dass die Immissionskenngröße für die ausgewiesene neue Wohnbaufläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bei max. 4,4 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr liegt und somit der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 10% Geruchshäufigkeit/Jahr entsprechend GIRL M-V (Entwurf) deutlich unterschritten wird (siehe Anlage 5)

Die o.g. Emissions- und Immissionsprognose ist der Fachbehörde zu übergeben. Auszüge sind der Begründung beizufügen.

7. Hinweise

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee. Die Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung sind daher einzuhalten.

Während der DDR – Zeit wurden Leitungen nicht immer im öffentlichen Bauraum verlegt. In den Text der Satzung wurde daher ein Hinweis zum Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgenommen. Dieser Hinweis gilt der Information der zukünftigen Bauherren zum Verhalten bei Näherung an diese Leitungen und über die Kosten bei einer eventuell erforderlichen Umverlegung.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch in der Nähe des Ortes Bodendenkmale vorhanden sind, wurden Hinweise zum Verhalten vor Beginn der Baumaßnahmen und beim Auffinden von Bodendenkmalen in den Text der Satzung aufgenommen.

Die Ortslage Groß Molzahn befindet sich im ländlichen Raum. In den Hinweisen der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis bzgl. der Lage des Gebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich und den daraus nicht zu vermeidenden Emissionen aus der Landwirtschaft enthalten. Gerade diese Randlage der künftigen Bebauung ist ein großer Standortvorteil für die künftigen Bewohner.


Melchior
Bürgermeisterin

Anlagen :

- Anlage 1 Nachweis der Kompensation
- Anlage 2 Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3 Auszüge aus der Hydrologischen Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen, Ingenieurbüro Palasis, 22.09.2005)
- Anlage 4 Auszüge aus der Straßenverkehrslärberechnung, Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH, 07.06.2006
- Anlage 5 Auszüge aus der Emissions- und Immissionsprognose von Geruch der LMS Landwirtschaftsberatung M-V GmbH vom Juni 2006
- Anlage 6 Erklärung der Gemeinde Groß Molzahn zu Ausgleichsmaßnahmen

Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe

Grundlage des Nachweises sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern.

Danach sind Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in folgender Hinsicht zu bewerten:

- Beeinträchtigung wertvoller landschaftlicher Freiräume
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Eingriffe in das Landschaftsbild
- Abiotische Wert – und Funktionselemente (Boden, Wasser, Klima, Luft)

Den einzelnen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsmodell aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in Abhängigkeit von ihrem ökologischen Wert Wertstufen zugeordnet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im genannten Modell einige Faktoren eingefügt, mit denen die ermittelten Flächen in den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten zu multiplizieren sind:

- zukünftig voll versiegelte Flächen erhalten einen Versiegelungszuschlag von 0,5, zukünftig teilversiegelte Flächen von 0,2
- Der Abstand der geplanten Vorhabensflächen von Störquellen wird mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt.
- Mit einem Wirkungsfaktor wird die zukünftige Beeinträchtigungsintensität aus den Nutzungen im Bereich der zukünftig bebauten Flächen für die benachbarten Bereiche und die Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt. Wenn davon auszugehen ist, dass größere negative Auswirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung zu erwarten sind, wären außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Wirkzonen zu bilden.

Der sich aus der zukünftigen Bebauung ergebende Kompensationsbedarf ergibt sich rechnerisch aus einer Multiplikation der Flächen, der Wertstufen und genannten Faktoren. Der Nachweis des Ausgleichs dieses Kompensationsbedarfs ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und rechnerisch nachzuweisen.

Im Folgenden erfolgt eine kurze Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie eine Erläuterung der vorgenommenen Bewertung in der anliegenden „Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung“.

1. Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Die geplanten Wohnungsbaustandorte befinden sich im Ortsteil von Groß Molzahn. Sie liegen zwischen den Siedlungsbereich des östlichen und westlichen Teils von Groß Molzahn und schließen direkt an straßenbegleitende Bebauung an und runden damit die Bebauungsstruktur sinnvoll ab.

Im Landschaftsinformationssystem von Mecklenburg – Vorpommern („Landesweite Analyse und Bewertung des Landschaftspotentials in Mecklenburg – Vorpommern“, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern) wird der landschaftliche Freiraum um die Ortslage Groß Molzahn mit der Stufe 3 (mittel) und mit der Stufe 4 (hoch) bewertet. Die Ortslage befindet sich jedoch in einem nicht unzerschnittenen Landschaftsteil.

Die Gemeinde Groß Molzahn befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee.

Durch die Festlegung eines festgesetzten Abstandes von 15 m bzw. 18 m werden die Baufluchten zwischen den angrenzenden Bebauungen vermittelt und die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass die vorhandene Hanglage nur im notwendigen Ausmaß beeinträchtigt wird.

Da eine spürbare Beeinträchtigung dieser benachbarten Bereiche durch die geplante kleinteilige Wohnbebauung im Ortskernbereich von Groß Molzahn nicht zu erwarten ist, wurde von der Bildung von Wirkzonen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abgesehen.

2. Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften

Entsprechend den Angaben aus der genannten landesweiten Analyse befinden sich nördlich und südlich der Siedlungsfläche der Ortslage Groß Molzahn Arten- und Lebensraumpotentiale, Offenbereiche um Rastplätze, die zu erhalten sind. Die Rastplatzfunktionen sind bei weiteren städtebaulichen Planungen zu schützen.

Für eine künftige Bebauung werden nur Bereiche ausgewiesen, die sich direkt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erschließen lassen. Die Festsetzung eines konkreten Abstandes der künftigen Gebäude von der Verkehrsfläche verhindert, ein ungeordnetes Versetzen der Hauptgebäude in die Tiefe der Grundstücke.

Auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine besonders wertvollen Arten und Lebensgemeinschaften (zurzeit Anbaufläche für Futtermittel).

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Besiedlung der neuen Wohnbaufläche auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen Verhältnisse entstehen, die auch durch die Beeinträchtigung durch eine neue Wohnbebauung eine niedrigere ökologische Wertigkeit als die gegenwärtige Vegetation haben. Die Festsetzung zur Pflanzung einheimischer Gehölze auf den Grundstücken kann eingriffsmindernd als Erhöhung des zukünftigen ökologischen Werts der Grundstücksflächen gewertet werden. In der Berechnung wurde dies durch einen entsprechenden geringen Wirkungsfaktor berücksichtigt.

3. Eingriffe in das Landschaftsbild

Wie bereits ausgeführt, wird das Landschaftsbild durch die neu geplante Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt. Sowohl die gestalterischen Festsetzungen als auch die Festsetzungen zur Begrünung und maximalen Versiegelung führen dazu, dass sich künftige Baumaßnahmen gut in die gewachsene Ortslage und in die sie umgebende Landschaft einpassen werden. Die Dorfstruktur wird durch die neue Bebauung verbessert. Die beiden Ortsteilbereiche werden funktional miteinander verbunden.

Mit den Darstellungen und Festsetzungen der Satzung wird eine Eingriffsminderung erreicht, die auch rechnerisch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

4. Abiotische Landschaftselemente

Aufgrund der Lage in der Ortslage, der Art der Nutzung und der geringen Größe der neuen Bauflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Versickerungsfähigkeit und die Qualität des Bodens als Lebensraum werden jedoch durch die entsprechend der Satzung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung bzgl. der max. zulässigen Bebauung der Grundstücke aus.

5. Bewertung der Nutzungsarten im Geltungsbereich der Satzung nach ihrem ökologischen Wert

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die zusätzliche Bodenversiegelung wurde die anliegende Tabelle zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) erstellt.

Die einzelnen Faktoren, die der Berechnung zugrunde liegen, sind folgendermaßen begründet:

Wertstufen :

Die Grundlage bilden die Anlagen 9 und 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Die einzelnen gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten wurden entsprechend diesem Modell folgendermaßen bewertet:

- | | | | |
|------------------------------------|---|-------------|---------------------------------|
| a) gegenwärtige Grünflächen | : | Wertstufe 1 | |
| b) Bepflanzung der Grundstücke | | Wertstufe 1 | – Wichtung durch Wirkungsfaktor |
| c) Baumpflanzung je Grundstück | : | Wertstufe 2 | – Wichtung durch Wirkungsfaktor |
| d) Baumpflanzung in Streuobstwiese | : | Wertstufe 2 | – Wichtung durch Wirkungsfaktor |

Versiegelungszuschlag :

Hier wurden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ unterschiedliche Zuschläge für eine Vollversiegelung und eine Teilversiegelung vorgenommen und damit für die teilversiegelten Flächen die eingriffsmindernde Wirkung der textlichen Festsetzung berücksichtigt.

Korrekturfaktoren

Entsprechend der Tabelle 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der vorhandene ökologische Wert der Flächen im Geltungsbereich der Satzung, die weniger als 50 m vom Rand der gegenwärtigen Bebauung entfernt sind, mit einem Faktor von 0,75 abgemindert, desgleichen der zukünftige Wert von Grünflächen.

Wirkungsfaktor

Entsprechend der Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der ökologische Wert der neuen Pflanzungen und der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Faktor abgemindert.

6. Zusammenfassung

- Mit der Wahl der Standorte, den Darstellungen und textlichen Festsetzungen der Satzung ist die Gemeinde den gesetzlichen Anforderungen gerecht geworden:
- die Erschließung dieser Wohnbauflächen ist gegenüber anderen Alternativen, die sich in die freie Landschaft hinaus entwickeln könnten, vorzuziehen. Die Ortslage wird abgerundet.
- Eingriffe in den Naturhaushalt wurden auf das notwendige Maß reduziert und durch geeignete Festsetzungen abgemindert
- mit der Satzung wurden Festsetzungen getroffen, durch deren Umsetzung die gemäß der Satzung zulässigen Eingriffe kompensiert werden.

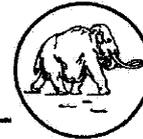
Die Darstellungen und Festsetzungen einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen führen dazu, die erheblichen und nachteiligen Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermindern bzw. zu kompensieren.

Dabei wurde die Verhältnismäßigkeit der festgesetzten eingriffsmindernden und Kompensationsmaßnahmen gewahrt und ein Kompromiss zwischen den Interessen der Ortsbildentwicklung, des Naturschutzes und den Interessen der zukünftigen Eigenheimbauer gefunden.

Durch die möglichen Baumaßnahmen wird der Ortsbereich entlang der Kreisstraße 7 in Groß Molzahn städtebaulich geordnet bebaut werden können und damit das Dorf als bebauter Bestandteil der Kulturlandschaft gesichert werden.

Ergänzungssatzung Nr.2 der Gemeinde Groß Molzahn - Übersicht zur Eingriffs - und Ausgleichsblanzierung							25.09.2006	
Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation								
Bestand	künftiges Baugebiet			Ackerland		5.339,00	m ²	
Planung		Fläche in m ²						
max. bebaute Flächen	5 x 230 m ²	1.150,00		22%				
max. teilversiegelte Fläche	5 x 220 m ²	1.100,00		21%				
Grünfläche auf Baugrundstück		3.089,00		58%				
nicht bebaubarer Bereich	1570 m ² (Leitungen, innerhalb Grünfläche)							
Summe aller Flächen		5.339,00		100%				
Kompensationserfordernis		Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis Ke	Zuschlag für Versiegelung Vz	Freiraumbeeinträchtigungsgrad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) * Fr	Flächenäquival. für Kompensation
<i>Biotoptypen</i>								
<i>Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)</i>								
max. künftig voll versiegelt		1.150,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.293,75
künftig teilversiegelt		1.100,00	1	1,0	0,2	0,75	0,9	990,00
<i>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust/Funktionsveränderung</i>								
Grünfläche auf Baugrundstück		3.089,00	1	0,5		0,75	0,375	1.158,38
Kompensationserfordernis								3.442,13
Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich		Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Leistungsfaktor		Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
<i>Biotoptyp</i>								
<i>außerhalb des Plangeltungsbereiches der Satzung</i>								
A1- Streuobstwiese	80 Bäume x 25 m ²	2000	2	3,5	0,50	0,50		3.500,00
Kompensationsnachweis								3.500,00
Nachweis alle Maßnahmen:	Kompensationserfordernis			3.442,13	Flächenäquivalentpunkte			100%
	Kompensationsnachweis			3.500,00	Flächenäquivalentpunkte			102%

PALASIS
Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau



Ing.büro Palasis 23936 Diedrichshagen
Amt Rehna
Freiheitsplatz 1
19217 Rehna

Dipl.Ing.Brian Palasis

Dorfstraße 9
23936 Diedrichshagen
Tel. 038822/ 82815
Fax. / 82816
Mobil 0174/ 511 2740

Diedrichshagen, 22.9.2005

**P 844/05 Regenwasserversickerung Neubauflächen Thurower Straße,
Groß Molzahn**

-Hydrogeologische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen-

1. Vorgang

An der Thurower Straße in Groß Molzahn sollen 5 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser erstellt werden.

Die Grundstücksentwässerung ist als Untergrundversickerung vorgesehen.

Zum Nachweis der Untergrundversickerungsfähigkeit von Regenwasser auf den betreffenden Grundstücken wurde das geotechnische Ing.büro Palasis beauftragt, durch Rammkernsondierbohrungen die Untergrundverhältnisse nachzuweisen und zu den Versickerungsmöglichkeiten gutachtlich Stellung zu nehmen.

Das Baugelände der 5 Grundstücke weist einen abschüssigen Verlauf der Geländeoberkante in südliche bzw. südwestliche Richtung zur Straße hin auf.

•Gründungsberatung •Baugrundgutachten •Baugrunduntersuchung •Altlastenerkundung •Hydrologie

5. Empfehlungen zur Untergrundversickerung

Die durchgeführten Baugrundaufschlüsse haben auf der Baufläche der 5 Grundstücke durchlässige sandige Horizonte nachgewiesen, die für eine Untergrundversickerung geeignet sind; ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser ist gegeben.

Gegen eine Regenwasserversickerung gemäß ATV-A 138 bestehen daher aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Aufgrund der ausreichend großen Einzelgrundstücke sowie der in Tiefen ab 1,30m unter GOK sich verschlechternden Durchlässigkeiten des Untergrundes empfehlen wir eine oberflächennahe Flächenversickerung über einen Dränstrang im Kiesbett (Rigolenversickerung).

Um eine Verschlammung des Versickerungssystems zu minimieren, ist dem Versickerungssystem möglichst ein Speichertank vorzuschalten und das Versickerungssystem als Überlauf auszubilden.

Der Regenwasserspeicher ist bei den vorherrschenden mageren Sandböden auch zur Gartenbewässerung zu empfehlen.

Das Wasser ist in einer frostfreien Tiefe ab 0,60m unter GOK unterhalb der Mutterböden durch einen Drainagestrang in den Untergrund einzuleiten.

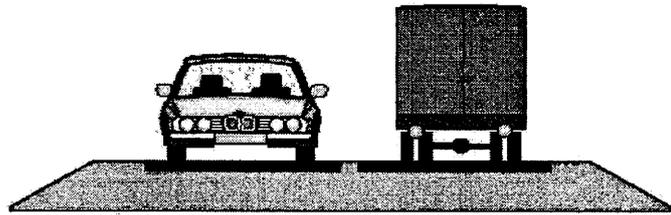
Bei den versickerungsgünstigen sandigen Böden können die Dränstränge direkt in die anstehenden Sande versickern; ergeben sich in der Örtlichkeit untergrundbedingte Inhomogenitäten, ist der Dränstrang mit einer Dränkiesschüttung (allseitig mind. 0,30m) zu versehen.

Das Dränrohr ist mit einer Geotilummantelung zu versehen.

Aufgrund der abschüssigen Morphologie des Baugeländes sind die Versickerungssysteme nicht zwischen den Häusern, sondern straßenseitig im Vorgarten anzuordnen, um eine gegenseitige Beeinflussung auszuschließen.

Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verk .

Straßenverkehrslärberechnung



Groß Molzahn

Mecklenburgisches Ingenieurbüro
für Verkehrsspaß GmbH
Ludwigsluster Chaussee 72
19061 Schwerin

aufgestellt:

19061 Schwerin

07.06.2006


Dipl. Ing. R. Puffpaß
Geschäftsführer

gesehen:

.....

Schwerin, 06. Juni 2006

Bewertung der Belange des Immissionsschutzes für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Molzahn

0. Allgemeines

Die Bewertung der Belange des Immissionsschutzes für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Molzahn, Stand Februar 2006, erfolgt auf Grundlage folgender Ausgangsdaten:

Bewertungsstandorte:

Standort 1 Thurower Str. Asphaltbetonbefestigung
(Kreisstraße Nr. 7) Abstand Baugrenze zur Mitte Straße i. M. 18 m
Immissionshöhe 3,50 m (Giebel eines eingeschossigen EFH)

Emissionsquellen, Datenbasis

Kreisstraße Nr. 7 NWM - Verkehrszählung des LK NWM am 12.02.2004 von 15:00 - 19:00 Uhr
(Übergabe durch das Amt Rehna, Bauamt am 04.05.2006)

- Hochrechnungsfaktoren des Landesamtes für Straßenbau und
Verkehr M-V (Übergabe durch SBA Schwerin, Dezernat 2, SG 22,
am 23.08.2004)

Bewertungsgrundlagen

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, dabei Bewertung der Kreisstraße im Verfahren für „lange, gerade“ Fahrstreifen.

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, Ausgabe 1990, einschl. aller Diagramme

1. Ermittlung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen

1.1 Ermittlung notwendiger Schallschutzmaßnahmen

Ausgangsbedingungen Planungszustand:

	ermittelter Beurteilungspegel entspr. Pkt. 2.1 dB(A)		Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
	Standort 1 (Thurower Str., Kreisstraße)	61	50	55

Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Standort 1 tags um 6 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten.

Es sind dementsprechend folgende Lärmschutzmaßnahmen am Standort 1 zu treffen, um die Forderungen der DIN 18005 in den Gebäuden einhalten zu können:

Die Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung erfolgt nach DIN 4109 Tabellen 8, 9 und 10, und für das Schalldämmmaß für Fenster nach DIN 52210 Teil 5.

Unter Berücksichtigung des erhöhten Immissionsschutzes im ländlichen Wohnbereich und dem erreichten Grenzwert von 60 dB(A) wird der Standort 1 in den Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 eingestuft.

Dementsprechend müssen die Außenbauwandteile der Gebäude eine Luftschalldämmung von 35 dB erreichen (Tabelle 8 der DIN 4109).

Der Korrekturfaktor nach Tabelle 9 der DIN 4109 ist 0 dB(A), da von folgenden Ausgangswerten für ein Einfamilienhaus annähernd ausgegangen werden kann:

Raubbreite:	8,00 m
Raubtiefe:	3,00 m
Raubhöhe:	2,50 m
Grundfläche:	24,00 m ²
Gesamtfläche des Außenbauteils:	20,00 m ²

Es ergibt sich damit ein Verhältnis von Grundfläche zur Gesamtfläche des Außenbauteils von 0,8 und damit der o.g. Korrekturfaktor von 0 dB.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenwand (Wand und Fenster) muss nach Tabelle 8 der DIN 4109 damit 35 dB betragen.

Für die Bewertung des erforderlichen Schalldämmmaßes wird von einem 40 %-igen Fensteranteil an der Fläche der Außenwand ausgegangen. Damit ist ein erhöhter Fensteranteil berücksichtigt. Aus Tabelle 10 der DIN 4109 ergibt damit ein erforderliches Schalldämmmaß für die Wand von 40 dB und für die Fenster von 30 dB.

Entsprechend DIN 52210 Teil 5 kann das erforderliche Schalldämmmaß für Fenster durch am Bau funktionsfähig eingebaute Fenster der Schallschutzklasse II (nach VDI Richtlinie 2719 Tabelle 2 und 3) erreicht werden.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird daher für den Standort an der Thurower Straße aufgenommen:

„In den mit dem „W“ gekennzeichneten und umgrenzten Bereichen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes nördlich der Kreisstraße werden aufgrund des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 7 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind folgende Schalldämmmaße für die Außenwandbauteile, die der Kreisstraße direkt zugewandt sind bzw. rechtwinklig zur Kreisstraße angeordnet sind, einzuhalten: Wandflächen 40 dB, Fenster 30 dB.“

Mit diesen Festsetzungen können im Bebauungsplan die schalltechnischen Orientierungswerte auch am Standort 1, d. h. an dem Bereich Thurower Straße innerhalb der Gebäude, eingehalten werden.

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße 7 ist montags bis freitags zwischen 6:30 Uhr und 8:30 Uhr sowie 15:30 Uhr und 18:30 Uhr am größten. In den übrigen Tagstunden verringert sich der Verkehr um nahezu 50 %.

Es ist davon auszugehen, dass sich sonabends, sonntags und feiertags, d.h. zu den Haupterholungszeiten, grundsätzlich andere Tageskurven ergeben und auch von weit geringeren Verkehrsbelastungen ausgegangen werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Bauflächen beidseits der Thurower Straße im Verlaufe der Kreisstraße 7 werden vertretbare Wohnbedingungen geschaffen. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sichern die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Gebäuden.

Die Einordnung der künftigen Hauptgebäude in dem Bereich der Thurower Straße ist eine konsequente Fortführung der örtlichen Struktur. Die vorhandenen angrenzenden älteren und neuen Gebäude weisen diesen Abstand von ca. 15 m von der Straße aus. Stark veränderte Abstände demgegenüber würden zur Auflösung der örtlichen Struktur führen. Mit der ausgewiesenen städtebaulichen Lösung ist ein Kompromiss zwischen der Problematik Immissionsschutz und der notwendigen Fortentwicklung der örtlichen Struktur geschaffen worden.

Groß Molzahn (Geruch)



Emissions- und Immissionsprognose von Geruch

**im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Groß Molzahn/ Landkreis Nordwestmecklenburg**

Auftraggeber: Gemeinde Groß Molzahn über
Amt Rehna
Freiheitsplatz 1
19217 Rehna

Auftragnehmer: LMS Landwirtschaftsberatung M-V GmbH
Fachbereich Immissionsschutz

Schwerin, Juni 2006

LMS Landwirtschaftsberatung
Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Bearbeiter:

Dipl. Ing. C. Zimmermann

i. A. C. Zimmermann

Dr. Kastell

Leiter FB Immissionsschutz

Waldschulweg 2
19061 Schwerin

☎ (03 85) 39 532 0
☎ (03 85) 39 532 44

LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern/Schleswig-Holstein GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ernst-Friedrich Klenke; Gerichtsstand Bad Doberan, Handelsregister Rostock HRB 1649
Bankverbindungen: Raiffeisenbank Bad Doberan (BLZ 130 611 28 Konto-Nr. 1 001 014 498
Commerzbank Rostock (BLZ 130 400 00) Konto-Nr. 1 010 180



7. Zusammenfassung

Die Prognose wurde mit Hilfe der rechnergestützten Ausbreitungssimulation für Geruch mit dem Partikelmodell AUSTAL 2000 G mit einer repräsentativen Ausbreitungsklassenstatistik für die vorhandene Rinderanlage und Biogasanlage der Milchproduktion Groß Molzahn GmbH vorgenommen.

Eine Ausbreitungssimulation nach dem Ausbreitungsmodell AUSTAL 2000 G der Häufigkeit von Geruchsstunden/Jahr bezogen auf die Geruchsschwelle von 1 GE/m³ und Auswertungsflächengröße von 50 x 50 m zeigt, dass die Immissionskenngröße für die ausgewiesene Wohnbaufläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Molzahn bei max. 4,4 % Geruchsstundenhäufigkeit/ Jahr liegt und somit der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr entsprechend der GIRL M-V (Entwurf) deutlich unterschritten wird.

Die gemachten Aussagen sind an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Verwendung von meteorologischen Daten eines 10-Jahres-Zeitraumes

Eine im Jahresdurchschnitt auftretende größere Häufigkeit als Abweichung vom langjährigen Mittel ist nicht auszuschließen und kann dann zu Reaktionen der Bewohner verleiten wie die Praxis zeigt.

Hinzuweisen bleibt deshalb auf ein Urteil des OVG Lüneburg vom 19.01.1995:

Die Berücksichtigung der meteorologischen Daten eines 10-Jahres-Zeitraumes bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen ist nicht zu beanstanden.

(Nds. OVG, Ur. vom 19.01.1995 - 1 L 166/90 - 42/95 -)

- Gestaltung und Bewirtschaftung der Biogasanlage

- als Einsatzstoffe zur Erzeugung des Biogases sind Rindergülle und ordnungsgemäß, d. h. qualitativ hochwertig silierte Maissilage
- weitere Voraussetzungen siehe Pkt. 2: Betriebsweise der Biogasanlage
- Abgabe von unverbranntem Biogas nur im Störfall und auf das geringste notwendige Maß beschränkt



Groß Molzahn (Geruch)

- Sonstige Havarien (z. B. verstärkte Schaumbildung im Fermenter) umgehend beheben und geruchsintensive Quellen beseitigen bzw. abdecken/kapseln

Bewirtschaftung der Siloplatze

- Fehlgärungen werden durch ordnungsgemäße Silierung vermieden.
- Die Anschnittflächen in den Raufuttersilos werden glatt gehalten.
- Die Flächen in und neben den Silos werden von Futterresten stets freigehalten.
- Der Abfluss von Silosickersaft ist stets zu gewährleisten.
- Der Auffangbehälter für Silosickersaft wird mit einer festen Abdeckung versehen.

Gestaltung und Bewirtschaftung des Annahnebunkers, des Annahmebehälters für Gülle und des Gärsubstratendlagers

- Entweichende Gase aus Druckausgleichöffnungen an festen Abdeckungen können beim Aufrühren mit einem einfachen Strohfiter abgefangen werden.

Zusammenfassend ist für die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche zu prognostizieren:

- Die Immissionskenngröße für die ausgewiesene Wohnbaufläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Molzahn liegt bei max. 4,4 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr und somit wird der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr entsprechend der GIRL M-V (Entwurf) deutlich unterschritten.

Anlage

- Beispiele Schornsteinhöhenberechnung: Bestimmung der Quellstärke für NO₂ (Regierung von Oberbayern (MAIR))