

# Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Sarmstorf

für das Gebiet „An der Mühle“

- Landkreis Güstrow -

**Stand: Juni 1997**

ausgelegt vom 27.08.97  
bis 12.09.97



Auslegungsexemplar

## **BEGRÜNDUNG - Entwurf**

### **Inhaltsverzeichnis**

1.     **Rechtsgrundlagen**
2.     **Landesplanung**
3.     **Lage im Raum / Strukturdaten**
4.     **Erfordernis der Planaufstellung**
5.     **Planungsgebiet**
  - 5.1.    Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 5.2.    Lage, Grenzen des Geltungsbereiches
  - 5.3.    Bestand innerhalb des Planungsgebietes
  - 5.4.    Bestand im Umgebungsbereich
6.     **Planungsziel**
7.     **Planungsinhalt**
  - 7.1.    Bauliche Nutzung
  - 7.2.    Verkehrerschließung
  - 7.3.    Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
  - 7.4.    Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
    - 7.4.1.   Aufgabenstellung
    - 7.4.2.   Bestand und Bewertung nach Biotopwerttabelle
    - 7.4.3.   Umfang und Bewertung des Eingriffs
    - 7.4.4.   Entwicklungskonzept
    - 7.4.5.   Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen nach Biotopwerttabelle
    - 7.4.6.   Kostenschätzung
8.     **Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken**
  - 8.1.    Einwirkungen
  - 8.2.    Auswirkungen
9.     **Städtebauliche Werte**
10.    **Sicherung der Bauleitplanung**

Anlage  
Lärmschutzgutachten

## 1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebbahnen vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486),
- 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 vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 5 ff.),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVO Bl. S. 518/GS M-V Gl. Nr. 2130-3 ber. GVO Bl. S. 635).

Als Kartengrundlage dient ein Flurkartenausschnitt der Flur 2 Gemarkung Sarmstorf im Maßstab 1 : 3.840, der auf 1 : 1.000 vergrößert wurde.

## 2. Landesplanung

Nach dem „**Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**“ von 1994 grenzt das Gemeindegebiet im Norden an den Ordnungsraum Rostock. Die Gemeinde Sarmstorf gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Güstrow.

Das gesamte Gemeindegebiet ist als Raum mit einem großen Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche eingestuft. Gleichzeitig ist jedoch eine Erhöhung des Waldanteiles um 4 bis 10 % erwünscht.

Durch die Ortslage führt die B 103, die als Autobahnzubringer zur A 19 fungiert.

In der Ortslage ist ein Vorranggebiet für Trinkwassersicherung ausgewiesen. Die Brunnen sind jedoch stillgelegt. Der Antrag auf Aufhebung der Trinkwasserschutzzone wurde vom WAZ gestellt.

## 3. Lage im Raum/Strukturdaten

Die Gemeinde Sarmstorf mit einer Fläche von 1.804 ha befindet sich im mittleren Bereich des Landkreises Güstrow.

An das Gemeindegebiet grenzen die Gemeinden Mistorf, Weitendorf, Kuhs, Recknitz und Lüssow. Im Süden grenzt die Gemeinde unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Güstrow.

Zur Stadt Güstrow sind es nur 4 km.

In der Gemeinde leben ca. 480 Einwohner in den Orten Sarmstorf und Bredentin. Der überwiegende Teil der Berufstätigen arbeitet in der Stadt Güstrow.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Handwerksbetriebe und gewerbliche Einrichtungen konzentrieren sich im Ort Sarmstorf, so daß auch dieser vorrangig eine Weiterentwicklung mit Wohnbebauung erfahren soll.

Im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde können ca. 30 Wohnungen gebaut werden.

#### **4. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit diesem Bebauungsplan werden ca. 15 Bauplätze für den Einfamilienhausbau bereitgestellt.

Ein weiterer Standort für Eigenheime (12 EH) soll westlich der Bundesstraße entlang der Dorfstraße entstehen.

Mit diesen beiden Standorten kann den bestehenden Bedürfnissen der Einwohner der Gemeinde sowie den von außerhalb vorliegenden Grundstücksnachfragen entsprochen werden.

#### **5. Planungsgebiet**

##### **5.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Es wurde noch kein Aufstellungsbeschluß für die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes gefaßt.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB wird dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

##### **5.2. Lage, Grenzen des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 103 und südlich der Straße „Zu den Wiesen“. Es schließt unmittelbar an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung entlang der Bundesstraße sowie der nördlich vorhandenen Bebauung an.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Überplant wird der überwiegende Teil des Flurstückes 227/17 sowie für die Erschließung ein Streifen des Flurstückes 123/4. Innerhalb des Flurstückes 122/17 befinden sich die Flurstücke 122/15 und 122/18. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 2 der Gemarkung Sarmstorf.

Die Flurstücke 122/15, 122/17 und 122/18 sind Gemeindeeigentum. Das Flurstück 123/4 ist privat - Erbengemeinschaft.

### 5.3. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine hochbaulichen Anlagen.

Die geplante Baufläche des Flurstückes 122/17 wird in einem Teilbereich - unmittelbar anschließend an die Flurstücke 122/25, 122/26 und 122/27 bis zu dem unbefestigten Weg - als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt.

Vom Flurstück 118/2 bis zum Weg (Flurstück 123/4) quert ein unbefestigter Weg die Fläche. Dieser Weg führt unmittelbar an dem Gehölzbestand vorbei.

Die restliche Fläche wird in einem kleinen Bereich als Koppel genutzt, ansonsten stellt sie eine Ackerbrache dar.

Von der Straße „Zu den Wiesen“ führt ein unbefestigter Weg auf dem Flurstück 122/17 zu dem Plangebiet. An diesen Weg schließt sich östlich eine mit Gehölzen (Pappeln und Unterwuchs) bestandene Fläche an. Innerhalb dieser Grünfläche erfolgen zur Zeit auch noch Materiallagerungen. In dieser Grünfläche sind zwei eingezäunte Flächen (ehemalige Brunnen) vorhanden. Das Wasserwerk wurde 9/94 stillgelegt. Der Antrag auf Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen wurde vom WAZ am 08. 04. 1997 bei der Unteren Wasserbehörde gestellt. Die Verfüllung der Brunnen ist für 1997 geplant. Ein Baubeginn darf erst nach ordnungsgemäßer Verfüllung der Brunnen erfolgen. Bis zur regulären Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen gelten weiterhin die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete.

Von der Straße „Zu den Wiesen“ führt im Weg zur Mühle und weiter zum südöstlich gelegenen bebauten Grundstück eine Trinkwasserleitung. Von der B 103 führt eine Rohwasserleitung zu dem Brunnen in der öffentlichen Grünfläche 4. Die Rohwasserleitung ist außer Betrieb. Die beiden Brunnen sollen voraussichtlich 1997 verfüllt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.

Der Weg auf dem Flurstück 123/4 von der Straße „Zu den Wiesen“ ist ebenfalls unbefestigt und führt entlang der Mühle zu einem Gehöft südlich des Plangebietes.

### 5.4. Bestand im Umgebungsbereich

Westlich an das Plangebiet grenzen die ca. 45 bis 50 m tiefen, mit Eigenheimen bebauten, Grundstücke der Rostocker Chaussee an.

Die Bundesstraße 103 (Rostocker Chaussee) ist ab Mitte Fahrbahn ca. 53 m (geringster Abstand) vom Plangebiet entfernt.

Im Norden grenzen die mit Eigenheimen bebauten Grundstücke bis zur Straße „Zu den Wiesen“ an. Weiterhin schließt sich an die mit Gehölzen bestandene Fläche der Sportplatz und der Spielplatz (am Weg zur Mühle) an.

Östlich des Weges zur Mühle befinden sich Eigenheime an der Straße „Zu den Wiesen“, der Feuerlöschteich, die Mühle und das ehemalige Kornlager (Baracke). In der Mühle wird noch geschrotet.

Langfristig ist der Abriß des ehemaligen Kornlagers vorgesehen.

Östlich und südlich schließen sich bewirtschaftete Ackerflächen an.

In dem südwestlichen Bereich grenzt die Fläche des Sonderpostenmarktes an das Plangebiet. Die Parkflächen am Markt sind zur Bundesstraße orientiert.

Nach Osten ist der Markt durch einen Wall abgeschirmt.

## **6. Planungsziel**

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die bereits von der Straße „Zu den Wiesen“ aus begonnene Eigenheimbebauung in die Tiefe fortzusetzen und mit der letzten Wohnbebauung an der Rostocker Chaussee (Flurstück 116) baulich zum Abschluß zu bringen.

Das Plangebiet gruppiert sich mit der geplanten Wohnbebauung um die öffentlichen Grünflächen - Sport- und Spielplatz.

Mit der geplanten straßenseitigen Erschließung an der Mühle entlang in das Plangebiet eröffnen sich mögliche langfristige bauliche Entwicklungen in östlicher und südlicher Richtung.

Fußläufig ist das Plangebiet über den vorhandenen Weg von der Straße „Zu den Wiesen“ zu erreichen.

Zum offenen Landschaftsraum wird das Gebiet durch Baum- und Strauchpflanzungen abgegrünt.

Gestaltungsziel ist es, den „Grünring“ von dem vorhandenen Grünbereich (Baumbestand, Sport- und Spielplatz) in das Wohngebiet über eine öffentliche Grünfläche und einer einseitigen Straßenbaumbepflanzung bis zur Mühle hin zu schließen.

## **7. Planinhalt**

### **7.1. Bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Gebiet dient vorrangig dem Wohnen und den Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes bzw. des Dorfes beitragen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bzw. der hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen. Diese können in anderen Teilen der Gemeinde realisiert werden, sofern Bedarf besteht.

In Anlehnung an die in diesem Bereich des Ortes üblichen Grundstücksgrößen sollen ebenfalls große Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 600 - 1.000 m<sup>2</sup> Größe angeboten werden. Entsprechend der umgebenden Bebauung wurde die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und ein Vollgeschoß festgesetzt.

Da vor allem große Grundstücke entstehen sollen, wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

Die Baugrenzen für die Bebauung wurden bei 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Baufelder haben im Durchschnitt eine Tiefe von 20 m.

Mit den Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Bauweise und der Baugrenzen nimmt die bauliche Gestaltung ausreichend Bezug auf die angrenzende vorhandene Bebauung.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung soll sich das Gebiet als gestalterische Einheit präsentieren. Sie setzen jedoch nur einen Rahmen für die Vorstellungen des Bauherren. Farb- und Oberflächengestaltung der Dächer und der Außenwände lassen eine Vielzahl von Möglichkeiten offen.

## 7.2. Verkehrserschließung

Von der kommunalen Straße „Zu den Wiesen“ führt die Planstraße „A“ bis in das Baugebiet. Durch die Verschwenkung der Straße in Höhe des Feuerlöschteiches wird eine Verkehrsberuhigung erreicht. Diese Straße ist 4,75 m breit als Mischverkehrsfläche auszubilden. Langfristig können über diese Straße weitere angrenzende Flächen als Bauflächen erschlossen werden.

Im Plangebiet selbst führt die Planstraße „B“ bis zum Wendekreis. Der Wendekreis ist so ausgebildet, daß Müllfahrzeuge und LKW wenden können (äußerer Wendekreisradius = 16 m). Vom Wendekreis führen beidseitig kurze Stichstraßen zur Erschließung der letzten Grundstücke weiter. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist die Straße verkehrsberuhigt für max. 30 km/h auszubilden. Damit wird eine Lärminderung und das gefahrlose Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer erreicht.

Entsprechend EAE wurde eine Straßenbreite von 4,75 m vorgesehen. Einseitig wird ein 2 m breiter Streifen für Straßenbäume und öffentliche Parkplätze ergänzt.

Die endgültige Straßengestaltung - Bepflanzung, Pflasterung, Anordnung der Parkplätze - ist in der Erschließungsplanung festzulegen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens einem Stellplatz pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Innerhalb des Straßenbegleitgrüns der Planstraße 'B' sind die öffentlichen Parkplätze anzuordnen.

## 7.3. Ver- und Entsorgung

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege **spätestens** zwei Wochen vor Termin **schriftlich** und **verbindlich** mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Hauptleitungen und Kabel sind im öffentlichen Bauraum zu verlegen.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das Wasserwerk in Kuhs gesichert. Von Kuhs bis Sarmstorf liegt entlang der Bundesstraße eine Trinkwasser-Druckrohrleitung.

Es ist eine Ringleitung von der in der Straße „Zu den Wiesen“ liegenden Trinkwasserversorgungsleitung AZ DN 80 in den Planstraßen „A“ und „B“ über den Weg wieder zur Straße „Zu den Wiesen“ zu verlegen. Die sich in dem Weg befindliche Trinkwasserversorgungsleitung PE 63 ist in diese Ringleitung einzubinden. Die vorhandene TW-Leitung Gölzathen 50 x 5,4 ist im Bereich der Planstraße „A“ außer Betrieb zu nehmen und am Ende der Planstraße „A“ in die geplante Ringleitung einzubinden.

### Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Die Löschwasserentnahme erfolgt vom Feuerlöschteich.

### Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt von der an der Kreuzung B 103/„Zu den Wiesen“ befindlichen Trafostation.

### Fernmeldeversorgung

Die Erschließung des Plangebietes obliegt der Deutschen Bundespost - Telekom.

### Erdgas

Eine Versorgung mit Erdgas ist in einem absehbaren Zeitraum nicht geplant. Die Beheizung erfolgt in Sarmstorf vorrangig auf der Grundlage von Heizöl.

### Abwasserentsorgung

In Sarmstorf ist keine zentrale Kläranlage vorhanden. Das Abwasser von Sarmstorf soll über eine Abwasserleitung zur neuzubauenden Kläranlage in Kuhs geführt werden.

Das Abwasser des Plangebietes soll nach Fertigstellung der obigen Lösung zur Straße „Zu den Wiesen“ abgeführt werden. Auf der Südseite der Straße „Zu den Wiesen“ soll eine Abwasserleitung bis zur Bundesstraße verlegt werden, die in die geplante Abwasserleitung Richtung Kuhs einbindet. Bis zum möglichen zentralen Anschluß hat die Schmutzwasserentsorgung ansonsten über Zwischenlösungen zu erfolgen, die mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind. Das zentrale Abwassernetz ist auf alle Fälle bei der Erschließung mit zu verlegen.

### Regenwasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, wenn versickerungsfähiger Boden ansteht.

Das Niederschlagswasser von Straßen und sonstiges unvermeidlich abzuleitendes Niederschlagswasser ist zur Straße „Zu den Wiesen“ abzuführen und über das Regenwassernetz den Aubachwiesen zuzuführen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Güstrow vorzunehmen. Es besteht Anschließpflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Der Bodenaushub ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgeschlossene Abfälle sind in einem behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur schadlosen Beseitigung anzudienen.

## **7.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### 7.4.1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sarmstorf beauftragte die Gemeinde die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Ziel dieser Planung ist es, gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes differenzierte landschaftsplanerische Aussagen zum Bestand des Bebauungsplangebietes und zum geplanten Eingriff auf den Naturhaushalt zu treffen. Dabei sind der Umfang der notwendigen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sowie die Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und deren Realisierung durch Artenlisten, Pflegemaßnahmen und deren Festsetzung zu konkretisieren.

### 7.4.2. Bestand und Bewertung nach Biotopwerttabelle

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt südwestlich an vorhandene Bebauung an.

Prägend sind eine Ackerbrache, eine eingekoppelte, intensiv genutzte Grünlandfläche, Lagerflächen sowie Pappelanpflanzungen südlich des Sportplatzes. Der den Planungsraum querende unbefestigte Weg (wurde nicht eingemessen) ist etwa 3 m breit.

Die Ackerbrache wird als relativ artenreich, aber noch nährstoffreich eingeschätzt. Ein- und mehrjährige Gräser sowie Ackerwildkräuter dominieren. Die Fläche hat Bedeutung als Lebensraum, insbesondere für Insekten.

Als artenarm wird die eingekoppelte Fläche eingeschätzt, Futtergräser dominieren.

Die als Lagerflächen gekennzeichneten Bereiche sind stark anthropogen belastet. Dominant sind die Pappeln innerhalb der Gehölzfläche. Die Bedeutung der sukzessiv entstandenen Strauchflächen als Lebensraum/Nahrungsquelle ist aufgrund der Ablagerungen jedoch stark eingeschränkt. Innerhalb dieser Pappelanpflanzung befinden sich zwei „stillgelegte“ Trinkwasserbrunnen.

Die im Nordwesten des Planungsraumes befindliche Lagerfläche ist durch Baumaterial, Aushub etc. stark anthropogen belastet, woraus sich eine Teilversiegelung ergibt.

### 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 eine Biotopwerttabelle verwendet. Mit dem angewendeten Modell werden die Bedeutung von Flächennutzungen und Biotoptypen für den Naturhaushalt in einem Wertfaktor dargestellt. In diesem Wertfaktor sind Aspekte wie:

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

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

Weiterhin sind:

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

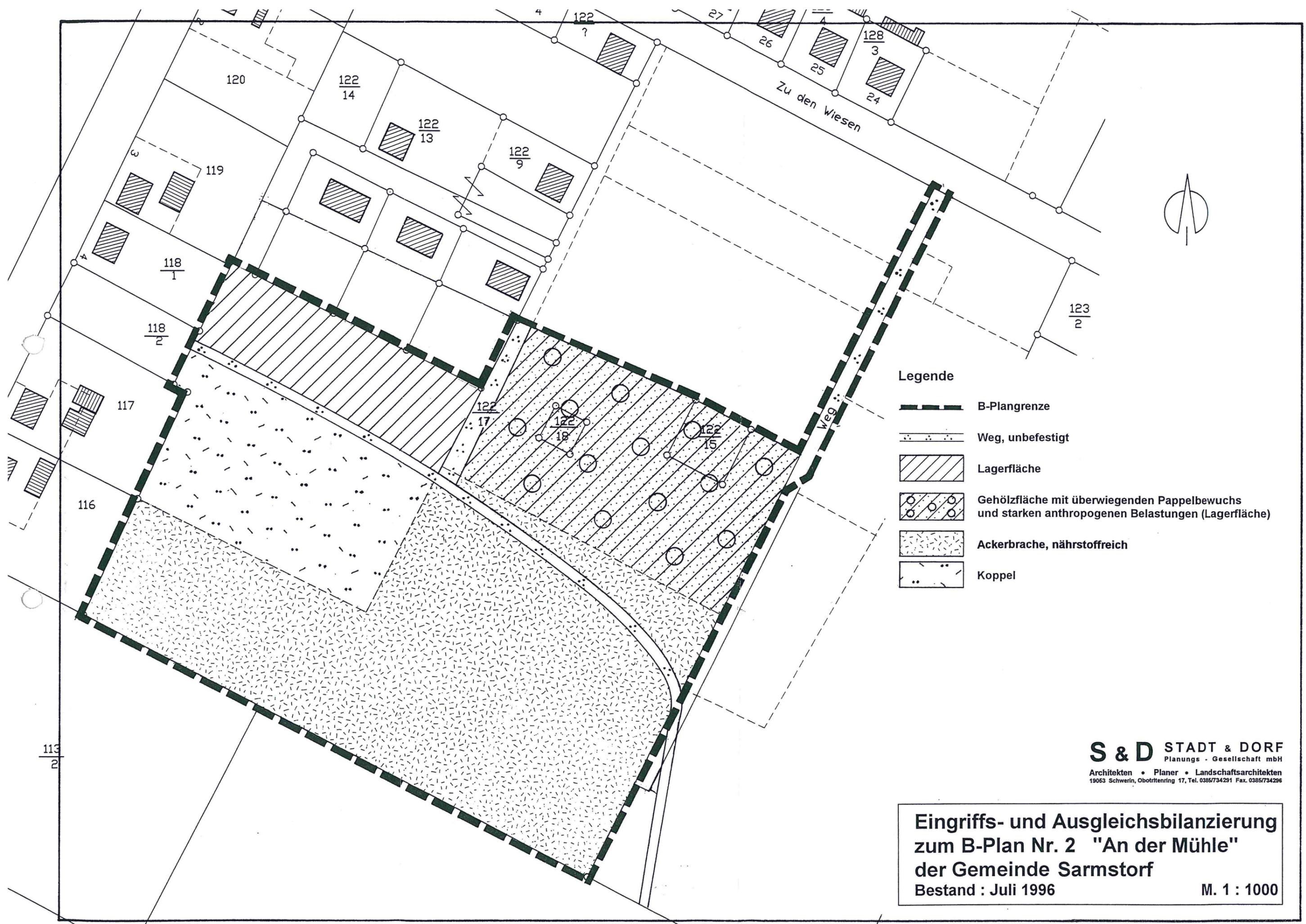
kaum im Wertfaktor berücksichtigt. Um mit dem Modell zu arbeiten, werden deshalb, je nach Einschätzung der Nutzungsintensität, Abminderungen oder Erhöhungen des jeweiligen Wertfaktors vorgenommen.

## Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung\*

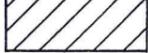
### Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 (10 m <sup>2</sup> /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



**Legende**

-  B-Plangrenze
-  Weg, unbefestigt
-  Lagerfläche
-  Gehölzfläche mit überwiegender Pappelbewuchs und starken anthropogenen Belastungen (Lagerfläche)
-  Ackerbrache, nährstoffreich
-  Koppel

**S & D STADT & DORF**  
 Planungs - Gesellschaft mbH  
 Architekten • Planer • Landschaftsarchitekten  
 19063 Schwerin, Obotritenring 17, Tel. 0385/734291 Fax. 0385/734296

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
 zum B-Plan Nr. 2 "An der Mühle"  
 der Gemeinde Sarmstorf**  
 Bestand : Juli 1996 M. 1 : 1000

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
Lagerplatz	4.500	0,2	900
unbefestigte Wege	760	0,1	76
intensiv genutztes Grünland (Koppel)	2.150	0,4	860
Gehölzfläche mit starken anthropogenen Belastungen <sup>1</sup>	5.200	0,5	2.600
ehemals intensiv genutzte Ackerfläche, nährstoffreich	12.200	0,7	8.540
	<b>24.810</b>		<b>12.976</b>

<sup>1</sup> aufgrund der starken anthropogenen Belastungen wird die Gehölzfläche in Anlehnung an „öffentliche Grünfläche“ eingestuft

#### 7.4.3. Umfang und Bewertung des Eingriffes

Mit der Ausweisung des Wohngebietes ist vorrangig ein Flächenverbrauch durch Versiegelung und ein Verlust an Vegetationsflächen (Koppel, Ackerbrache) verbunden.

Derzeitige Funktionen der Ackerbrache und der Koppel, wie Grundwasserneubildung und Versickerung, gehen durch die Versiegelung verloren. Die Bedeutung als Lebensraum für Insekten u.a. Kleinlebewesen wird sich stark verändern.

Da die Flächen mit den Ablagerungen ökologisch stark beeinträchtigt sind, wird hier von einem unwesentlichen Eingriff auf den Naturhaushalt ausgegangen.

Die anthropogen belasteten Gehölzflächen werden nur geringfügig überbaut und ihrer Funktion entsprechend wiederhergestellt.

Da sich das Bebauungsgebiet unmittelbar an den Ortsrand anschließt und das Gelände in südlicher und südöstlicher Richtung (außerhalb der geplanten Bebauung) ansteigt, wird von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

Aufgrund der Topographie bestehen vom Standort des Bebauungsgebietes keine weitläufigen Blickbeziehungen in die unbebaute Landschaft.

Der Wasserhaushalt wird neben der erwähnten verminderten Grundwasserneubildung durch künftig erhöhte Abflußwerte aufgrund der Flächenversiegelung beeinträchtigt. Diese wird nachfolgend ermittelt.

### Ermittlung des Versiegelungsgrades

Die Ermittlung der künftig möglichen versiegelten Flächen erfolgt auf der Grundlage der Grundflächenzahl. Da diese nach dem Baugesetzbuch bis zu 50 % überschreitbar ist und versiegelte Wege etc. einbezogen werden sollen, werden die gesamten Grundstücke mit den jeweiligen Grundflächenzahlen multipliziert, um die künftig maximal benötigte Flächenversiegelung zu ermitteln.

Grundstücksfläche	Grundflächenzahl	überbaubare Grundstücksfläche	nicht überbaubare Grundstücksfläche
15.040 m <sup>2</sup>	0,3	4.512 m <sup>2</sup>	10.528 m <sup>2</sup>

Hinzu kommt die Verkehrsfläche von ca. 3.320 m<sup>2</sup>.

Damit stehen 7.800 m<sup>2</sup> versiegelter Flächen 17.500 m<sup>2</sup> unversiegelter Flächen gegenüber und nehmen künftig 30 % der Gesamtfläche ein.

#### 7.4.4. Entwicklungskonzept

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Grundstücken angestrebt werden. Dies setzt jedoch die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Substrates voraus.

Zur Reduzierung der Vollversiegelung wird eine Ausführung der Verkehrsflächen in Pflaster ohne Fugenverguß vorgeschlagen.

Die nachfolgend erläuterten Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen durchzuführen. Die Flächen sind der Planzeichnung - Teil A - zu entnehmen, die Arten, Pflanzdichten etc. dem Teil B - TEXT-.

Zur Förderung der Funktionserfüllung der Gehölze sind die vorgegebenen Gehölzqualitäten einzuhalten. Entscheidend für den Anwacherfolg ist die Entwicklungspflege der Gehölze. Diese ist mit der Ausführungsfirma im Rahmen der Gewährleistungspflicht vertraglich festzulegen.

#### • **öffentliche Grünfläche 1 und 3**

Für beide Flächen ist eine Baumpflanzung zur Abgrenzung der Bebauung von der offenen Landschaft (Fläche 1) bzw. Auflockerung der Bebauung (Fläche 3) vorgesehen. Die Arten sollten in die Fläche 1 gemäß der Straßenbaumbepflanzung fortgesetzt werden.

Die Baumpflanzung innerhalb der Fläche 3 stellen gewissermaßen die Verbindung zwischen Verkehrsflächen und der Grünfläche 4 dar. Zur Bepflanzung werden Roßkastanien vorgeschlagen.

Die Restflächen sind zu begrünen (Regelsaatmischung o.ä.).

#### • **private Grünfläche 2**

Mit der fünfzehnjährigen Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze soll eine Einbindung der künftigen Bebauung in die Landschaft erfolgen und Eingriffe auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Da für die Bepflanzung 7 m Breite zur Verfügung stehen, ist die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke, bestehend aus einer Baumreihe und 4 Reihen Sträuchern, möglich.

Innerhalb der Hecke sind in einem Abstand von 10 m Bäume zu pflanzen (insgesamt 17 Stück).

- **öffentliche Grünfläche 4**

Langfristig ist für die Fläche eine parkartige Gestaltung vorgesehen. Die nicht mehr genutzten Trinkwasserbrunnen sollten zurückgebaut, Zäune etc. abgeräumt werden. Die anthropogenen Belastungen sind zu entfernen.

Zur Förderung einer standortgerechten Vegetation ist aufkommender Pappeljungwuchs zu entfernen. Langfristig wird die Entfernung der Pappeln in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen. Nachpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen vorzunehmen, z.B. *Tilia cordata* - Winter-Linde und *Quercus robur* - Stiel-Eiche.

Die Restflächen (ohne Baum- und Strauchbewuchs) sollten extensiv gepflegt werden, d.h. Verzicht auf Rasenansaat, sondern Wiesensaatmischungen.

Zur Gestaltung der Fläche wird empfohlen, ein Entwicklungskonzept (Ausführungsplanung) erarbeiten zu lassen, das der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen ist.

- **Straßenbaumpflanzung**

Entlang der Erschließungsstraßen A (im südlichen Abschnitt) und B sind einseitig Baumpflanzungen mit mittelkronigen Gehölzen - z.B. *Acer campestre* 'Eisrijk' - vorgesehen. Damit erfährt das Wohngebiet eine Gliederung und Auflockerung.

Zur Entwicklung der Gehölze sind 3 x 2 m offen als Baumscheibe auszubilden. Der Anfahrtschutz ist durch entsprechende Baumverankerungen und Bügel zu gewährleisten.

Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Zufahrten etc. im Abstand von max. 8 m (insgesamt mind. 34 Stück).

- **Grundstücksbepflanzung**

Neben der Grenzbepflanzung im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Pflanzgebot mit mindestens einem standortgerechten, einheimischen Laubbaum je Grundstück vorgesehen.

Die Empfehlungen für Festsetzungen wurden in den Teil B - TEXT - eingearbeitet.

- **Ersatzmaßnahmen**

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsraum stehen keine intensiv genutzten Ackerflächen zur Extensivierung - als Funktionsausgleich - zur Verfügung. Dagegen bietet sich die Bepflanzung des unbefestigten Weges (Richtung Gehöft) außerhalb des Planungsraumes an. Hier sollen ebenfalls einheimische Laubbäume (Feldahorn) verwendet werden.

Weiterhin soll die Straße zum Timpberg, die von der Straße „Zu den Wiesen“ abzweigt, beidseitig mit einheimischen Laubbäumen (Feldahorn) bepflanzt werden. Mit diesen Baumpflanzungen wird die Verbindung zum „Rest“ einer nördlich anschließenden Flurholzhecke hergestellt.

Die Bepflanzungen werden im Rahmen entsprechender Verträge geregelt.

Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen 1 und 3 sowie die Straßenbaumpflanzungen sind zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten, spätestens in der Pflanzperiode nach deren Beginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche 2, die Grundstücksbepflanzung, die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche 4 sowie die Ersatzmaßnahme sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezug der Wohngebäude durchzuführen.

#### 7.4.5. Bewertung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen

Wird von einem Ausgleich der Koppel und der Ackerbrache von mindestens 1 : 0,5 ausgegangen, sind ca. 7.200 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Als solche werden alle Grünflächen mit Pflanzgebot sowie die Baumpflanzungen gewertet und betragen 7.160 m<sup>2</sup>.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung nach Biotopwerttabelle

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotopwert
Gebäude, max. Vollversiegelung	4.512	0	0
Verkehrsflächen (inkl. Randstreifen und Baumscheiben), Pflaster ohne Fugenverguß	3.320	0,1	332
Hausgärten mit Pflanzgebot	10.528	0,4	4.211
öffentliche Grünfläche 1 mit Baumpflanzgebot,	330	0,5	165
5 Stk. à 10 m <sup>2</sup> Restflächen Rasen	50	0,8	40
private Grünfläche 2 - vierreihige Strauchpflanzung und einreihige Baumpflanzung, 17 Stck. je 10 m <sup>2</sup>	1.190 170	0,7 0,8	833 136
öffentliche Grünfläche 3 mit Baumpflanzgebot (3 Stk. à 10 m <sup>2</sup> )	210 30	0,5 0,8	165 24
öffentliche Grünfläche 4 - Entwicklungsziel: parkartige Gestaltung	5.060	0,6	3.036
Straßenbaumpflanzung 34 Stk. à 10 m <sup>2</sup>	340	0,8	272
Baumpflanzung außerhalb des Bebauungsplangebietes ca. 232 Stk. à 10 m <sup>2</sup> Wirkungsfläche	2.320	0,8	1.856
Ackerrandstreifen in Verbindung mit straßen- und wegebegleitenden Baumpflanzungen	3.000	0,6	1.800
	<b>31.060</b>		<b>12.810</b>

Biotopwert vor dem Eingriff: 12.976  
 Biotopwert nach dem Eingriff: 12.810  
 Differenz: 166

Die Differenz von ca. 1,2 % ist als gering zu werten und kann vernachlässigt werden.

7.4.6. Kostenschätzung• **öffentliche Grünfläche 1**

5 Stück	Acer campestre	à 575,00 DM	=	2.875,00 DM
330 m <sup>2</sup>	Rasenansaat (inkl. Vorbereitung der Vegetations- flächen, Entwicklungspflege etc.)	à 9,50 DM	=	3.135,00 DM

• **private Grünfläche 2**

1.204 m <sup>2</sup>	zweireihige Strauchpflanzung	à 5,70 DM	=	6.863,00 DM
----------------------	------------------------------	-----------	---	-------------

• **öffentliche Grünfläche 3**

3 Stück	Aesculus hippocastanum	à 590,00 DM	=	1.770,00 DM
210 m <sup>2</sup>	Rasenansaat (inkl. Vorbereitung der Vegetations- flächen, Entwicklungspflege etc.)	à 9,50 DM	=	1.995,00 DM

• **öffentliche Grünfläche 4**

Räumung, Entsorgung aller Ablagerungen psch. 20 m <sup>3</sup>		à 150,00 DM	=	3.000,00 DM
5 Stück	Tilia cordata	à 605,00 DM	=	3.025,00 DM
5 Stück	Quercus robur	à 575,00 DM	=	2.875,00 DM

• **Straßenbaumpflanzung innerhalb des B-Plan-Gebietes**

34 Stück	Acer campestre	à 575,00 DM	=	19.550,00 DM
----------	----------------	-------------	---	--------------

• **Straßenbaumpflanzung entlang des Weges zum Sportplatz**

30 Stück	Acer campestre	à 575,00 DM	=	<u>17.250,00 DM</u>
----------	----------------	-------------	---	---------------------

• **Straßenbaumpflanzung beidseitig der Straße vom Stall zum Timberg**

202 Stück	Acer campestre	à 575,00 DM	=	116.150,00 DM
-----------	----------------	-------------	---	---------------

• **Ackerrandstreifen in Verbindung mit straßen- und wegebegleitenden Baumpflanzungen**

3.000 m <sup>2</sup>		à 4,00 DM/m <sup>2</sup>	=	<u>12.000,00 DM</u>
----------------------	--	--------------------------	---	---------------------

gesamt:	=	<b>190.488,00 DM</b>
		=====

Die Preise für die Gehölze wurden den Baumschulkatalogen entnommen. Danach belaufen sich die Kosten für die Gehölze auf 170.358,- DM. Berücksichtigt man, daß die Baumschulen den Garten- und Landschaftsbau-Fachbetrieben bei der Gehölzbeschaffung ca. 60 % des Listenpreises als Rabatt gewähren, so relativiert sich der Gehölzpreis auf ca. 68.000,00 DM, zuzüglich der anderen, o. g. Kosten von 20.130,00 DM ergeben sich somit geschätzte Kosten von insgesamt

88.130,00 DM.

**Hinweis:** Eine mindestens 2jährige Pflege- und Entwicklungsgarantie für die Pflanzmaßnahmen ist vertraglich im Rahmen der Gewährleistungspflicht mit der ausführenden Firma zu vereinbaren.

## **8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken**

### **8.1 Einwirkungen**

Die Bundesstraße 103 verläuft ca. 50 m entfernt von der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes. Durch die Verkehrsbelastungen sind Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Zur Feststellung der Immission von der B 103 wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde vom Landeshygieneinstitut Schwerin, Herrn Schottke, mit Stand September 1996 erarbeitet.

Grundlage für die Berechnung waren die Angaben des Straßenbauamtes Schwerin - Zählung von Mai 1996 in der Höhe Sarmstorf mit einer Belegung von 10.400 Kfz/24 h, davon 1.200 Schwerlastverkehr/24 h (12 %). Der Prognosefaktor für das Jahr 2010 wurde mit 1,29 angegeben.

Die Berechnungen für das Jahr 2010 ergaben, daß am Tag bis zu 2 dB Überschreitungen (Orientierungswert - tags - nach DIN 18005 für WA = 55 dB) in den Grundstücksflächen zwischen den zur Bundesstraße orientierten (parallel) Baugrenzen und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 116, 117, 118/2 und 118/1 auftreten. Innerhalb der Baugrenzen, in denen auch die tags ruhebeanspruchten Funktionen wie Terrasse u.a. möglich sind, werden die Orientierungswerte eingehalten. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen aus den geringen Überschreitungen von 1 bis 2 dB vernachlässigbar.

In der Nacht treten Überschreitungen bis zu 5 dB (Orientierungswert - nachts - nach DIN 18005 für WA = 45 dB) in dem Bereich bis zur Höhe der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 auf.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verzichtet, da damit die Wohnqualität der Grundstücke entlang der Bundesstraße bei Anordnung einer/s Lärmschutzwand/-walls durch Absorption, Sichtbeeinträchtigung, Durchlüftung u.a. wesentlich beeinträchtigt werden. Um den Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen weitestgehend zu garantieren, ist jedoch dem primären Anliegen des Schallschutzes - die Sicherstellung der Nachtruhe zu entsprechen. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen zu den Wohnungsgrundstücken vorgesehen.

In dem Bereich westlich des Wendekreises der Planstraße 'A' (Abstand 110 m von der Bundesstraße) sind deshalb Schlaf- und Kinderschlafräume an den lärmabgewandten Seiten (nicht zur Bundesstraße) anzuordnen.

### **8.2. Auswirkungen**

Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen durch diesen Wohnungsbaustandort sind nicht zu erwarten.

## 9. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,48 ha.

- |   |   |
|---|---|
| • Fläche gesamt<br>(planimetriert auf der Kartengrundlage)          | 2,48 ha                                   |
| • Verkehrsflächen<br>- Planstraßen mit Straßenbegleitgrün<br>- Wege | 0,35 ha                                   |
| • öffentliche Grünflächen   | 0,61 ha                                   |
| • Nettobaugebiet  | 1,82 ha                                   |
| • Anzahl der Grundstücke  | ca. 15                                    |
| • durchschnittliche Grundstücksgröße                                | 600 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup> |
| • mögliche Einwohnerzahl (ca. 2,5 EW/WE)                            | ca. 40 EW                                 |

## 10. Sicherung der Bauleitplanung

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke 122/17, 122/18 und 122/15 befinden sich in Gemeindeeigentum, so daß hier keine bodenordnenden Hemmnisse entgegenstehen.

Für die Realisierung der Zufahrt von der Straße „Zu den Wiesen“ ist ein Teilstück des Flurstückes 123/4 käuflich zu erwerben.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist über entsprechende Verträge zu sichern.

Sarmstorf, 22.07.97

  
Der Bürgermeister