

2. Bebauungsplan

Gemeinde Hoppenrade

Ortsteil Hoppenrade
„Bienenweg“

Auftraggeber:

Gemeinde Hoppenrade
Der Bürgermeister

Gemeindeamt:

Amt Krakow am See
Markt 2
18292 Krakow am See
Telefon 038457/304-0

Auftragnehmer:

Architektin
Romy-Marina Metzger
Ringstraße 36
18276 Groß Upahl
Telefon 038450/20018

Bearbeitungsstand:

Dezember 2004



Begründung

für die Satzung der Gemeinde Hoppenrade über den Bebauungsplan Nr. 2 „Bienenweg“ in Hoppenrade

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Inhalt

Seite

0. Grundlagen	2
0.1 Aufstellungsbeschluss	2
0.2 Rechtsgrundlagen	2
0.3 Fachgutachten	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Anlaß	3
1.2 Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Abgrenzung und Bestand	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Beschreibung des Plangebietes	3
2.3 Denkmalpflege	4
2.4 Altlasten	4
3. Planinhalt und Festlegungen	4
3.1 Ziel des B-Planes	4
3.2 Zweck des B-Planes	4
3.3 Planinhalt	4
3.4 Maß der baulichen Nutzung	5
4. Erschließungsmaßnahmen	5
4.1 Verkehrliche Erschließung und Ruhender Verkehr	5
4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	6
4.3 Elektroenergieanlagen	8
4.4 Telekommunikationsanlagen	8
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	9
6. Umweltverträglichkeit	9
7. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft	10
7.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	10
7.2 Bestandsaufnahme der Vegetation	10
7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	10
7.4 Ausgleichsmaßnahmen	11
7.5 Wesentliche Auswirkungen	13

Anlagen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Vorhabens

Beiblatt Lage im Raum

Planzeichnung

0. Grundlagen

0.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Hoppenrade in ihrer Sitzung am 23.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bienenweg“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

0.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch G v. 23.7.2002, BGBl. I S. 2850)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), zul. geänd. 28.03.2001 (GVOBl. S. 60)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 10.07.1998 (GVOBl. S. 630), Berichtigung vom 16.09.1998 (GVOBl. M-V S. 890), zul. geänd. durch 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land M-V vom 09.08.2000 (GVOBl. S. 360)
- Gesetz zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatschutzgesetz-LnatG M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V Nr. 1, 2003)
- Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 25.02.1998
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), zuletzt geänd. durch Artikel 69 des Gesetzes vom 23.08.2002 (BGBl. I S. 3322)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zul. geänd. durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2334)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zul. geänd. durch Art. 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), zuletzt geänd. am 17.12.2003 (GVOBl. 2004 S. 2)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROPMM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V S. 503, 613)

0.3 Fachgutachten

In der Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgendes Fachgutachten berücksichtigt und zur Darstellung der Rahmenbedingungen teilweise als Bestandteil der Begründung aufgenommen.

Schallschutztechnisches Gutachten vom 31.03.1994 der ENVIPLAN GmbH, Krakow am See.

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlaß

Die Gemeinde Hoppenrade hat für die Ortslage Hoppenrade eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erstellt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bienenweg“ liegt im Außenbereich der Ortslage.

Vor 1990 wurde für die bestehende landwirtschaftliche Großanlage eine Fahrzeugwaage mit Wiegehaus bzw. Materiallagergebäude errichtet. Eigentümer des Grundstückes in Hoppenrade, Flur 2, Flurstück 41 ist die Erbgemeinschaft Pandosch, Käding, Salow.

Der Wille der Gemeindevertretung Hoppenrade ist es, durch die Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für dieses Grundstück die zukünftige Nutzung zu gewährleisten. Damit genügt die Gemeinde Hoppenrade dem Planungserfordernis.

Die Gemeinde Hoppenrade ermöglicht folgende Zielsetzungen des Betreibers:

- Entwicklung eines Betriebsstandortes, die eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz ermöglicht und einer Verwahrlosung des Bereiches verhindert.
- Geplant ist eine Nutzung des vorhandenen Bestandes sowie die bauliche Erweiterung im Geltungsbereich für einen Gewerbebetrieb sowie eine Wohnung für den Betreiber der Anlage.

Durch den Erhalt von Kleingewerbe wird mittelfristig die Infrastruktur der Gemeinde gefördert.

1.2 Allgemeine Vorbemerkungen

Für die Gemeinde Hoppenrade liegt keine Flächennutzungsplanung vor. Gemäß § 8 BauGB ist ein F-Plan nicht erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Als Kartengrundlage dient der Flurkartenausschnitt des Landkreises Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt im Maßstab 1: 4.000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist am östlichen Ortsrand gelegen und wird durch den „Bienenweg“ direkt erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude gelegen.

2. Abgrenzung und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bienenweg“ umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes 41 der Flur 1 der Gemarkung Hoppenrade und grenzt an das Flurstück 42/4.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,3 ha. Hierin enthalten sind die Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen, Grünflächen sowie die Verkehrsflächen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit als bauliche Anlagen ein bestehendes eingeschossiges Gebäude sowie eine Fahrzeugwaage.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine befestigte Zuwegung von der Straße bis vor das Gebäude. Sie erschließt das gesamte Bebauungsgebiet.

Die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist über die bestehende Zuwegung gewährleistet.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf dem Flurstück 41 vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit dezentral über eine bestehende Anlage. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

2.3 Denkmalpflege

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Güstrow sind im Plangebiet z.Zt. keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Aufgrund der gewerblichen Nutzung besteht jedoch ein branchentypischer Altlastenverdacht, der vor der Realisierung der Baumaßnahmen auszuräumen ist.

3. Planinhalt und Festlegungen

3.1 Ziel des B-Planes

Ziel des B-Planes ist die kurzfristige Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes, da die bisherige Nutzung der baulichen Anlagen nicht genehmigt ist. Daneben soll die MI-Fläche der anzustrebenden Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten dienen.

3.2 Zweck des B-Planes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

3.3 Planinhalt

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) der Baufläche des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet solle ein nicht wesentlich störender Betrieb erhalten bzw. angesiedelt werden. Es sind nur Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Eine Wohnung für den Betreiber der Anlage soll errichtet werden können.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) ist für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Bauvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation gewährleistet das Maß der baulichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die Realisierung des vorgesehenen Bauvorhabens.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ und Zahl der Vollgeschosse bestimmt

- Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf für das Maß der baulichen Nutzung von Mischgebieten die Grundflächenzahl maximal 0,4 betragen. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit den geplanten Baumaßnahmen nicht überschritten, eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 wird zugelassen.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im MI ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit I festgesetzt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, in Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze geregelt. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude, d.h. gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand, in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im MI ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO stellt eine zwingende Bestimmung dar. Im MI sind sämtliche erforderlichen Stellplätze auf dem Baufeld anzuordnen.

4. Erschließungsmaßnahmen

4.1 Verkehrliche Erschließung und Ruhender Verkehr

Das MI wird verkehrsmäßig vom „Bienenweg“ erschlossen.

Es sind ausreichend Parkflächen für Personal und Besucher vorzuhalten. Die Befestigung des Parkplatzes erfolgt mit wassergebundener Oberfläche.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 103, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Hochbauten im Sinne des Straßenrechts sind bauliche Anlagen, die sich über die Erdgleiche

erheben. Auf das Maß der Erhebung ist nicht abzustellen. Dies ist durch Ausweisung einer Grünfläche für den betroffenen Bereich erfolgen.

Die Errichtung von Zufahrten zur freien Strecke der B 103 ist durch Festsetzungen in der Planzeichnung ausgeschlossen.

Gegen den Baulastträger der Bundesstraße bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutz.

Es ist zu beachten, daß die Schaffung ausreichender Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes o.a. sowie der ordnungsgemäßen Zuwegung zu rückwärtigen Gebäuden zu jeder Jahreszeit im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erforderlich sind. Die Forderungen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Fassung August 1997, sind zu erfüllen. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger Zu- oder Durchfahrtsweg zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Die Zufahrten und Durchfahrten sowie die befahrbaren Flächen dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten. Sie müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Die befahrbaren Flächen müssen nach oben offen sein.

Verkehrlenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast sind einzureichen.

4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Im o. g. B-Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung AZ-Rohr DN 150 mm des Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg, die nicht überbaut werden darf. Mit allen geplanten baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu der vg. Trinkwasserleitung unbedingt einzuhalten!

Das B-Plangebiet besitzt noch keinen separaten Anschluss an die zentralen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes in der Ortslage Hoppenrade. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsanlage des Wohnhauses, Bienenweg 3 (die Wassermengenmesseinrichtung/Wasserzähler befindet sich im Schacht). Ein Anschluss an die zentralen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes ist an der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung AZ-Rohr DN 150 mm, die an der Hauptstraße verläuft, möglich.

Durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg ist die ausreichende Versorgung der Nutzer im bestehenden Leitungsnetz sicherzustellen, für die Neuverlegung der entsprechen Leitungen im Geltungsbereich der Satzung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Der Antrag auf Anschluss an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage ist unter Vorlage der Baugenehmigung der zuständigen Behörde durch den Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten, Nießbraucher oder Inhaber ähnlicher dinglicher Rechte an die Verwaltungshelferin des Zweckverbandes, die EURAWASSER Nord GmbH, zu stellen. Bei Pächtern oder anderen Nutzern von Grundstücken ist dem Antrag die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers hinzuzufügen.

Zentrale Schmutzwasseranlagen betreibt der Zweckverband nicht in diesem Bereich (Außenbereich) der Ortslage Hoppenrade. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers des B-Plangebietes hat dezentral über eine Kleinkläranlage mit biologischer Behandlungsstufe bzw. über eine abflusslose Sammelgrube zu erfolgen. Im Rahmen der baulichen Maßnahme ist eine Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Kleinkläranlage vorgesehen. Die vor-

handene Abwasseranlage ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verändern bzw. zu erweitern.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat eine den Anforderungen des § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen. Ferner hat der Abwasserbeseitigungspflichtige die Anforderungen, die gemäß §§ 18b WHG und 37 LWaG an die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Abwasseranlagen zu stellen sind, zu berücksichtigen. Für den Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind Genehmigungen nach § 38 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) erforderlich.

Zentrale Regenwasseranlagen betreibt der Zweckverband nicht in der gesamten Ortslage Hoppenrade. Das anfallende Regenwasser des B-Plangebietes ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser des Grundstückes soll gemäß § 39 LWaG dort, wo es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen sind im Geltungsbereich der Satzung zu versickern oder zu verwerten, dabei ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß zu beschränken und eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäße Nutzungen nicht erfolgt. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer sowie die Entnahme von Wasser sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nach Vorhandensein einer zentralen Abwasseranschlußmöglichkeit besteht laut § 15 der Kommunalverfassung und örtlicher Satzung Anschluss- und Benutzungszwang. Über den Anschluss- und Benutzungszwang entscheidet der Abwasserbeseitigungspflichtige, hier der Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 des WHG in Verbindung mit den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde - hier der Landrat des Landkreises Güstrow als untere Wasserbehörde, da nur Einleitungen in Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 48 LWaG und in das Grundwasser in Frage kommen. Die Abwasserverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten. Soweit mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Forderungen gemäß §§ 199 bis 191 WHG, des § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWs) einzuhalten. Es sind die Vorschriften des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331), des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. S. 438) und die entsprechenden DIN-Normen, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, einzuhalten.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. über einen Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich ist zu gewährleisten. Eine Löschwasserversorgung des B-Plangebietes ist aus den vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen nicht möglich. Die benötigte Löschwassermenge ist durch den Grundstückseigentümer zu errichtende Anlagen, wie Feuerlöschzisternen, Feuerlöschteiche u.ä. bereitzustellen. Eine Befüllung der Anlagen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist möglich.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V meldepflichtig.

4.3 Elektroenergieanlagen

Sämtliche erforderlichen Medien sind auf dem Flurstück 41 vorhanden.

Im Planbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie eine 0,4-kV-Freileitung der WEMAG AG.

Für die Anlagen sind die Standorte und Leitungsrechte zu sichern. Wird durch die Bebauung eine Leitungsumlegung oder Anlagenveränderung erforderlich, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Die Kosten hierfür sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge. Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 sind zu beachten, bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Für notwendige Netzerweiterungen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten. Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen weder beeinträchtigt noch überbaut werden, oder sich ihnen in zulässiger Weise genähert werden. Die Errichtung von Bauwerken und Anpflanzungen unterhalb von Freileitungen ist generell nicht gestattet. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

Die Aufwendungen für die Erstellung bzw. Verstärkung des Verteilungsnetzes zur Erschließung sind anteilig kostenpflichtig. Mit dem Erschließungsträger wird hierfür eine Vereinbarung abgeschlossen, darin sind alle technischen und kaufmännischen Details geregelt. Bei Arbeiten am oder im Erdreich ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind. Versorgungsanlagen liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art geführt. Die Versorgungsleitungen werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich. Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung.

Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen. Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden. Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein, eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

4.4 Telekommunikationsanlagen

Im Randgebiet des B-Planes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die erforderlichen Unterhaltungs- Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom PTI 23 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an unseren Anlagen nicht zu behindern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen wird nicht zugestimmt, weil

dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Lärmimmissionen des Gewerbebetriebes dürfen am Standort der nächsten Wohnbebauung tags 60 dB und nachts 45 dB nicht übersteigen.

In einem schalltechnischen Gutachten des Büros ENVIPLAN GmbH vom 31.03.1994 wird festgestellt, daß durch eine kritische Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für die Nacht im Verlauf der B 103 bis zu einer Entfernung von mehr als 90 m zur B 103 entsprechende Maßnahmen, wie günstige Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden, um ein gesundes Wohnen und ungestörten Schlaf zu garantieren. Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse. Für eine Frontbebauung bis zu einer Entfernung von ca. 40 m zur B 103 sind diese Maßnahmen zwingend erforderlich.

Auf Grund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schallschutz durch Errichtung eines Lärmschutzwalles ist nicht möglich, es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorzunehmen. Entsprechend DIN 4109 ist die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm für den maßgeblichen Lärmpegelbereich von 65 dB nachts zuzuordnen.

Für die Betreiberwohnung gilt, daß im Lärmpegelbereich entweder durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind oder es sind an den dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Werden Schlafräume Richtung Lärm orientiert, sind diese zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten.

6. Umweltverträglichkeit

Das Gesetz zur Änderung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 03.08.2001 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. Die Pflicht zur UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 i.V.m. der Anl. 1 sowie aus den §§ 3b-3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 21.02.1990. In der Anlage 1 sind unter Pkt. 18 bauplanungsrechtliche Vorhaben erfasst. Im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 sind in Art. 1 die Änderungen des UVPG gesetzlich neu geregelt. Im § 3a wird festgesetzt, dass grundsätzlich zu prüfen ist, ob eine UVP notwendig ist. Soll eine UVP unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Auf der Grundlage dieses Gesetzes wurde sowohl nach Anlage 1 als auch nach einer überschlägigen Prüfung nach § 3c UVP-Änderungsrichtlinie die Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Umwelt geprüft.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bienenweg“ handelt es sich um einen baugebietsbezogenen Bebauungsplan, welcher nicht in die Anlage 1 zum UVPG einzuordnen ist.

Fehler! Keine Indexeinträge gefunden. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 0,3 ha im Außenbereich, die durch bestehende Wohnbebauung bzw. Bauten ehemaliger landwirtschaftlicher Großanlagen begrenzt wird und dient der Verdichtung. Auf Grund seiner Größe fällt der Bebauungsplan nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben. Demzufolge ist eine UVP zur Erfassung und Beurteilung der „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ nicht notwendig.

7. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

7.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) i.V.m. §14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz -LNatG M/V-) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 18 BNatSchGNeuregG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach § 15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind nach § 18 BNatSchGNeuregG § 15 Abs. 2 LNatG M/V grundsätzlich genehmigungspflichtig.

7.2 Bestandsaufnahme der Vegetation

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer förmlich geschützten Fläche, es sind auf ihm keine nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope vorhanden. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft an der B 103 eine sich in Auflösung befindliche Allee, die gemäß § 27 LNatG M-V geschützt ist und durch die Planungswirkungen nicht beeinträchtigt wird.

Die Teilfläche des Flurstückes 41 der Flur 2 der Gemarkung Hoppenrade wird im nicht überbauten bzw. befestigten Bereichen als artenreicher Zierrasen genutzt.

Auf dem überplanten Bereich befinden sich bauliche Anlagen und befestigte Wege. Bewuchs in Form von Hecken und Bäumen ist nicht vorhanden.

7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt in der Anlage 1.

- Flächenbilanz

Es ist im den ausgewiesenen Baufeld eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt.

Gemarkung Hoppenrade, Flur 2, Teilfläche des Flurstückes 41, Artenreicher Zierrasen:

Geltungsbereich	3.085,85 m ²
Baufeld	1.435,20 m ²
Versiegelung mit 40%	574,08 m ²
<u>Zusatzversiegelung mit 50%</u>	<u>287,04 m²</u>
Fläche gesamt	861,12 m ²
davon bereits überbaut	72,39 m ²
<u>davon bereits versiegelt</u>	<u>275,38 m²</u>
Fläche gesamt	347,77 m ²
auszugleichender Flächenverbrauch	513,35 m ²
unversiegelte Fläche	1.363,61 m ²

- Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Durch die Lage an der Bundesstraße und direkt an eine ehemalige Großstallanlage angrenzend, liegen die eingriffsrelevanten Störquellen in einem Abstand von weniger als 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor = 0,75).

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalenten des Eingriffs und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Eingriffsgebietes ausgeglichen werden kann.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausführungsplanung, die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer des Flurstückes 41 der Gemarkung Hoppenrade, Flur 2 verantwortlich. Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, in einem Zeitraum von maximal 4 Jahren nach Genehmigung der Satzung die Ersatzpflanzungen vorzunehmen und die dazu erforderlichen finanziellen Mittel vorzusehen. Nach § 11 BauGB werden vor Satzungsbeschluss die entsprechenden städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümern geschlossen.

Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen ist die ausgewiesene Kompensationsfläche auf einem Teilbereich des Flurstückes 41 verfügbar und langfristig für den Naturschutz zu sichern. An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 42/4 ist auf einem Pflanzstreifen eine frei wachsende Hecke anzulegen. Die Lage der Ersatzpflanzung ist in der Planzeichnung ausgewiesen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Extensivrasen einzugrünen.

Zusätzlich übernimmt der Grundstückseigentümer des Flurstückes 41 auf seine Kosten die weitere erforderlichen Ausgleichspflanzung in Form einer vierreihigen Hecke auf dem Flurstück 35 der Flur 2 außerhalb des Geltungsbereiches. Nach § 11 BauGB wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Hoppenrade als Grundstückseigentümer geschlossen. Durch die Gemeinde Hoppenrade ist das Grundstück verfügbar und langfristig für den Naturschutz zu sichern.

Neben einer guten Bodenvorbereitung und einer fachgerechten Pflanzung ist die Pflege in den ersten Jahren nach der Pflanzung entscheidend für ein gutes Anwuchsergebnis. Wichtigste Pflegemaßnahmen sind Bodenlockerung und Unkrautbekämpfung sowie das Wässern in Trockenperioden. Im Rahmen der Baumaßnahmen aufgebrochene Flächen sind anschließend mit Landschaftsrassen anzusäen. Zur Ausführung gehört auch die Fertigstellungspflege, sie umfaßt alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen

abnahmefähigen Zustand zu bringen (nach DIN 18916). Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht.

Insbesondere Biotop oder Biotopstrukturen, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe neu angelegt werden, können in der Regel nicht sofort nach der Fertigstellung ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild erfüllen. Hierzu bedarf es einer bestimmten Entwicklungszeit (Kompensationsmaßnahme mit befristetem Entwicklungsbedarf). Deshalb müssen nach Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Entwicklungspflegemaßnahmen durchgeführt werden. Sie schließen an die Fertigstellung an und umfassen alle Leistungen, die erforderlich sind, um einen funktionsfähigen Zustand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erzielen und damit die Kompensationsziele zu erreichen. Der Abschluß der Entwicklungspflege ist ebenso festzusetzen und anzuzeigen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Form einer Flächenversiegelung werden ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgeschlagen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nachfolgende Maßnahme zu realisieren: An der Grundstücksgrenze des Flurstückes 41 ist auf einem 38 m langen Pflanzstreifen und auf dem Flurstück 35 auf einem 22 m langen Pflanzstreifen jeweils eine vierreihige Hecke anzulegen. Der Abstand von der Heckenpflanzen von Reihe zu Reihe beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand auf der Reihe 1,50 m. Hochstämme sind in einem Abstand von jeweils ca. 10,00 m in die vertikale Struktur zu setzen. Für die Pflanzungen gilt eine einjährige Fertigstellungs- sowie eine zweijährige Entwicklungspflege. Ausfallendes Material ist zu ersetzen. Zu verwenden ist Pflanzware aus anerkannten Markenbaumschulen nach DIN 18926. Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

- Hochstammpflanzungen, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm; Baumschulqualität

Flurstück 41, jeweils 1 Stk.

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Äsculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Sorbus aucuparia L.	Vogelbeerbaum
Prunus padus L.	Traubenkirsche

Flurstück 35, jeweils 1 Stk.

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aria (L.) Crantz	Mehlbeere

- Heckenpflanzung, Strauch, Pflanzhöhe 125 cm; Baumschulqualität, anteilig

Flurstück 41

Cornus sanguinea L.	Hartriegel	10 %
Corylus avellana L.	Haselnuß	20 %
Viburnum lantana L.	Wolliger Schneeball	10 %
Rosa canina	Hunds-Rose	20 %
Prunus spinosa L.	Schlehdorn	30 %
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	10 %

Flurstück 35

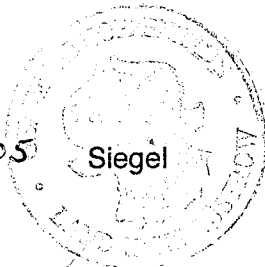
Corylus avellana L.	Haselnuß	10 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10 %
Rosa canina	Hunds-Rose	10 %
Prunus spinosa L.	Schlehdorn	30 %
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn	20%
Crataegus oxyacantha	Zweigriffelige Weißdorn	20 %

7.5 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf die Menschen sind nicht zu erwarten.

Der Bürgermeister 22.03.05

Maßmann



Siegel

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes										
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen										
1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung										
Biotoptyp (Nr.)	Flächen- ver- brauch ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Kampen- sation ha	Flächen- äqui- valent Gesamt ha	
		gem. Biotoptypen- kata- loges	nach aus- führlicher Bewer- tungs- methode	Kompen- sations- erforder- nis	Faktor Versiege- lung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung s-grad	Gesamt			
Flächenversiegelung durch Baufeld, Teilfläche Flurstück 41										
Artenreicher Zierrasen (13.3.1)	0,051	1		1,5	0,6	0,75	1,58	0,08		
Gesamt 1.1	0,051									0,080
Gesamt 1										0,080

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs			
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	0,080
	2.	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	0,000
	3.	Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	0,000
	4.	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	0,000
	5.	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	0,000
Kompensationsbedarf Gesamt			0,080

B		Geplante Maßnahmen der Kompensation							
1.		Kompensationsmaßnahmen							
Kompensations- maßnahme (Bezeichnung)	Fläche ha		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Kompensation ha	Flächen- äqui- valent Gesamt ha
				Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Erläuterung zum Wirkungs- faktor	Sonst. Anmer- kungen		
Anpflanzung von Gehölzen, frei wachsenden Hecken (4)	0,060		2	2,0	0,7			0,08	
Gesamt 1	0,060								0,084
Gesamt B									0,084
Gesamtumfang der Kompensation (B)									0,084
Kompensationsflächenbedarfs (A)									0,080
2. Bilanzierung									0,004

Lage im Raum

Hoppenrade

