

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lüttow

Landkreis Ludwigslust

Wohnungsbau nördlich der Hauptstraße

- Satzungsexemplar -

Lüttow, im November 1998

Inhalt

1. Beschreibung des Vorhabens
 2. Lage des Gebietes in der Ortslage / Verhältnis zur geplanten Entwicklung des Ortes
 3. Begründung zu den Festsetzungen
 - 3.1 Festsetzungen zur baulichen Nutzung
 - 3.2 Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen
 - 3.3 Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen
 - 3.4 Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen
 - 3.5 Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen
 - 3.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen
 4. Erschließung des Plangebietes
 5. Brandschutz
 6. Aufnahme von Hinweisen
 7. Kennziffern
-

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 1 ermöglichen die Errichtung von vier Eigenheimen und ihre Erschließung über eine neu zu bauende Straße , die neben einem vorhandenen Wohngebäude (Hauptstraße 45) von der Lüttower Hauptstraße abzweigt .

Das Gelände wird zur Zeit folgendermaßen genutzt :

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt einen landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Bereich dar (Nutzung durch den Grundstückseigentümer) . Südöstlich daran schließen sich Flächen an , die von den Bewohnern der Hauptstraße 45 kleingärtnerisch genutzt werden.

Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich untergeordnete Bauten (Garagen , Stallanlagen) , die ebenfalls noch von den Bewohnern der Hauptstraße 45 genutzt werden.

Beide Flächen sind zur Zeit noch an die Hof Lüttow - GmbH verpachtet , der Pachtvertrag wird seitens des Grundstückseigentümers aufgekündigt , um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen.

Geplant ist die Erschließung in zwei Bauabschnitten :

a) nördlicher und nordwestlicher Bereich (zur Zeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt durch den Grundstückseigentümer)

Dieser Bereich kann zuerst erschlossen werden , weil hier keine Interessen gegenwärtiger Nutzer berücksichtigt werden müssen.

Nach der Schaffung der Zufahrtsstraße einschließlich Wendehammer sowie der notwendigen technischen Ver- und Entsorgung für diese Gebäude können in diesem Bereich zwei Eigenheime errichtet werden.

b) südwestlicher und östlicher Bereich (zur Zeit im südwestlichen Bereich zum Teil bestanden mit untergeordneten Gebäuden , im Osten kleingärtnerisch genutzt durch Bewohner der Hauptstraße 45)

Die Bebauung in diesem Bereich ist später zu errichten . Damit werden Konflikte mit den gegenwärtigen Nutzern weitgehend ausgeschlossen , denen Gelegenheit gegeben wird , andere Flächen und Baulichkeiten zu pachten bzw. zu schaffen.

In diesem zweiten Bauabschnitt können ebenfalls zwei Eigenheime errichtet werden.

Im Vorfeld der Planung waren folgende Eigentumsfragen zu klären :

An der Hauptstraße von Lüttow wurde während der DDR - Zeiten ein Wohngebäude (Hauptstraße 45) errichtet , je zur Hälfte auf den Flurstücken 47 und 48 . Es war daher erforderlich , nach der " Wende " ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen, um die Eigentumsverhältnisse zu klären. Das Ziel bestand darin, entsprechend dem jetzt geltenden Recht getrenntes Eigentum an Grund und Boden einerseits und Gebäudeeigentum andererseits zusammenzuführen.

Im Ergebnis dieses Verfahrens entsteht ein neues Flurstück bestehend aus Teilen des Flurstücks 47 der Gemarkung Lüttow , dessen größerer Teil (ohne ein vorhandenes Gebäude an der Straße Krummüm und den zugehörigen Hausgarten) den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bildet (geplante Bezeichnung entsprechend Bodenordnungsverfahren Flurstück 47/2) . Das Flurstück 47/2 ist bereits vermessen, jedoch noch nicht Bestandteil der Katasterunterlagen .

Für das Wohngebäude Hauptstraße 45 wurde ebenfalls ein Flurstück , bestehend aus der eigentlichen Fläche des Wohngebäudes und den erforderlichen Funktionsflächen (aus Teilen der Flurstücke 47 und 48) gebildet . Auf dem neu geplanten Flurstück 47/2 befindet sich jedoch die für die Abwasserentsorgung des benachbarten Wohngebäudes erforderliche Kläranlage . Diese Kläranlage wird nur noch bis zum Anschluß Lüttows an die zentrale Abwasserentsorgung genutzt und kann dann abgerissen werden .

Die Flurneuordnungsbehörde ist an der weiteren Durchführung des Verfahrens zu beteiligen, da das Bodenordnungsverfahren außer den Flurstücken 47 und 48 noch einen größeren Bereich Lüttows umfaßt und noch nicht abgeschlossen ist .

Mit Schreiben vom 16.07.1998 wurde durch die zuständige Flurneuordnungsbehörde, das Amt für Landwirtschaft Wittenburg, die entsprechend § 34 Abs. 1 Nr.2 des Flurbereinigungsgesetzes erforderliche Zustimmung erteilt.

2. Lage des Gebietes in der Ortslage / Verhältnis zur geplanten Entwicklung des Ortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen der Hauptstraße Lüttows und der Straße " Krummüm " im westlichen Bereich der Ortslage .

Die Gemeinde Lüttow hat noch nicht mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen, es wurde lediglich eine Abrundungssatzung für die Ortslage Lüttow aufgestellt, die zwischenzeitlich genehmigt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden und Süden an den Geltungsbereich der Abrundungssatzung an .

Im Vorfeld der Erarbeitung dieses verbindlichen Bauleitplans konnte in einer Planungsberatung beim Landkreis unter Beteiligung des Ministeriums für Bau , Landesentwicklung und Umwelt , des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg und des Amtes Zarrentin geklärt werden, daß eine Wohnbebauung in diesem Bereich keinen raumordnerischen Belangen widerspricht und sich die geplante Bebauung in die Ortslage Lüttow einordnen wird.

In einer raumordnerischen Stellungnahme vom 5.02.1998 wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nochmals bestätigt, daß die vorliegende Bauleitplanung (damals noch als Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 2 bezeichnet) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Aufstellungsbeschlüsse und Planungsanzeigen für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 1 und den Vorhaben - und Erschließungsplan "Wohnhof Lüttow" der Gemeinde Lüttow wurden zwischenzeitlich aufgehoben bzw. zurückgezogen.

Der vom Amt für Raumordnung und Landesplanung gegebene Hinweis zu einer sozial ausgewogenen Lösung, die auch die Interessen der Bewohner des dem Grundstück benachbarten Wohngebäudes an der Hauptstraße berücksichtigt, wurde befolgt, indem eine abschnittsweise Besiedlung vorgesehen ist.

Mit den geplanten Eigenheimen wird dem landesplanerischen Anliegen entsprochen, daß "eine notwendige Ausdehnung der Siedlungsflächen in unmittelbarer Anlehnung an die bebaute Ortslage erfolgen" soll (Punkt 5.1.1 (6) des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg).

3. Begründung zu den Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die neu geplante Wohnbaufläche wurde als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Von der Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" wurde abgesehen, weil die zukünftigen Interessen der Bewohner z. Bsp. zur Ausübung eines nicht störenden Handwerksberufes in ihren Wohngebäuden, nicht von einer ausnahmsweisen Zulassung abhängig gemacht werden sollen.

Darüber hinaus hätten mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Probleme für die Nutzung der benachbarten Grundstücke entstehen können, die somit vermieden wurden.

Geplant ist lediglich die Errichtung von vier Eigenheimen. Alle gemäß der Baunutzungsverordnung als Ausnahme möglichen Nutzungen wurden daher ausgeschlossen, um dies auch rechtlich eindeutig zu dokumentieren.

3.2 Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Da sich die Gebäude zukünftig an einer privaten Straße befinden, die sehr wenig Verkehr aufweist, wurde der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie lediglich mit drei Metern festgelegt.

Die individuellen Interessen der zukünftigen Nutzer der Gebäude sind durch die Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Eingangsbereiche weitestgehend gesichert.

Die Grenzen der dargestellten Baugrundstücke sowie die eingetragenen Standorte der Gebäude sind nicht verbindlich, sondern stellen lediglich einen Vorschlag dar.

3.3 Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zur Dachform soll die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern ausgeschlossen werden, die für Lüttow nicht typisch sind.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten sollen neben dem gestalterischen Grundanliegen vor allem zusätzlich sichern, daß kein zweites Vollgeschoß entsteht.

Lüttow ist ein Ort mit einem relativ intakten Gesamteindruck, der durch für ländliche Orte untypische Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen getrübt werden könnte. Daher erfolgten Festsetzungen

zu zulässigen Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen , um unerwünschte Entwicklungen bezüglich Art und Farbe der Dacheindeckungen und ortsuntypische Fassadengestaltungen auszuschließen.

Die getroffenen Festsetzungen geben jedoch Bauherren noch genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung .

3.4 Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Traufhöhe ist gesichert , daß im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung am Krummüm und an der Hauptstraße keine unmaßstäbliche Bebauung entsteht. Die festgesetzte Traufhöhe erlaubt jedoch die Errichtung heute üblicher Eigenheime einschließlich Kellergeschoß .

3.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Mit den Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen soll erreicht werden, daß die Eingriffe so weit wie möglich vermieden oder minimiert und unvermeidliche Eingriffe ausgeglichen werden.

Diesen Grundsätzen wurde insbesondere mit der Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl, den Festlegungen zur Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken sowie zur Art der Ausführung der Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken entsprochen.

Die gegenwärtig als Gartenfläche der Bewohner des Wohngebäudes an der Krummüm - Straße genutzte Fläche bleibt erhalten.

Vor allem durch folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine den ökologischen Erfordernissen entsprechende Gestaltung des geplanten Wohngebiets erreicht :

- Mit der Festsetzung , daß zur Begrünung der privaten Grundstücke mindestens 60 % einheimische Laubgehölze herangezogen werden sollen, wird gesichert , daß die einheimischen Insekten und Kleintiere auch in Zukunft eine Lebensmöglichkeit in diesem Bereich haben.

- Im Zuge der Vermessung wurden alle vorhandenen Gehölze erfaßt . Der Entwurf des Bebauungsplanes geht davon aus , daß alle Gehölze erhalten werden.

Falls es dennoch erforderlich sein sollte , Gehölze abzunehmen , ist die Gehölzschutzsatzung des Landkreises Ludwigslust zu beachten, die restriktive Forderungen zum Ausgleich der Abnahme von Gehölzen enthält.

- Im Rahmen einer Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe wurde die Größenordnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt bestimmt . Diese sollen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch das Anpflanzen einer Hecke aus einheimischen Gehölzen erfolgen . Eine Festsetzung zum Zeitpunkt des Beginns der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sichert , daß diese im zeitlichen Zusammenhang mit der Bauausführung erfolgen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe sind diese rechnerisch ausgeglichen. Es wird davon ausgegangen, daß mit den Festlegungen zur Minimierung von Eingriffen und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe ein vertretbarer Kompromiß zwischen den Interessen der Investoren und den Anliegen des Natur - und Landschaftsschutzes gefunden wurde.

3.6 Immissionsschutz

Wie bereits dargelegt , befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Kläranlage , die der Abwasserentsorgung des benachbarten Wohngebäudes dient . Hierbei handelt es sich um eine Typenkläranlage , die auf Grund ihrer geringen Größe und ihrer geschlossenen Bauart zu keinen Geruchsbelästigungen führt .

Im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine Rinderzuchtanlage . Dieser Betrieb wurde 1990 vollständig saniert bzw. z. T. neu errichtet und entspricht dem heutigen Stand der Technik . Durch einen Gutachter wurde der notwendige Abstand einer Wohnbebauung zu dieser Stallanlage ermittelt. Dargestellt wurden Hüllkurven um die Stallanlagen, die folgende Bedeutung haben (siehe Anlage 2) :

- Die äußere Hüllkurve umgrenzt den Bereich , in dem die zulässigen Geruchsimmissionswerte für eine Wohnbaufläche nicht eingehalten werden.
- Die innere Hüllkurve umgrenzt den Bereich , in dem die in einem Dorfgebiet zulässigen Geruchsimmissionswerte überschritten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der inneren Hüllkurve um die Stallanlagen , ein großer Teil des Geltungsbereiches befindet sich jedoch innerhalb der äußeren Hüllkurve , so daß bei ungünstigen Wetterlagen zeitweilig mit geringen Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

Lüttow ist ein Dorf , das nach wie vor landwirtschaftlich geprägt ist. Daraus ergibt sich, daß ein Kompromiß zwischen den Interessen der Landwirtschaft und den Interessen bauwilliger Bürger zu finden ist. Bei der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche handelt es sich um eine Wohnbaufläche im ländlichen Raum , für die es vertretbar ist , von den für ein Dorfgebiet gültigen Immissionsgrenzwerten auszugehen.

Die Vorbelastung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Geruchsemissionen der vorhandenen Rinderstallanlage ist daher hinzunehmen und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme , die aus dem Nebeneinander von landwirtschaftlicher Produktion und Wohnnutzung resultieren muß , zu dulden.

4. Erschließung des Plangebietes

4.1 Verkehrserschließung

Wie bereits dargelegt , erfolgt die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbaufläche von der Lüttower Hauptstraße über eine Stichstraße mit einem Wendehammer .

Die Straße ist als Mischverkehrsfläche festgesetzt , da auf Grund der wenigen Anlieger keine gesonderten Gehwege erforderlich sind .

Aufgrund des geringen Anliegerverkehrs ist die Anordnung von Sichtdreiecken an der Ausfahrt auf die Hauptstraße nicht erforderlich . Die Erschließungsstraße wird über den Sommerweg bis an die befestigte Verkehrsfläche der Hauptstraße geführt.

Im Nahbereich der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Hauptstraße dürfen im Bereich der festgesetzten Hecke nur Gehölze gepflanzt werden, die die Einsehbarkeit der Einmündung nicht beeinträchtigen.

Die Straße ist als private Straße festgesetzt

Es erfolgt daher keine Müllentsorgung ab den jeweiligen Grundstücken, sondern die Müllbehälter sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an der öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße Lüttow) zur Abholung bereitzustellen und wieder zurückzutransportieren .

Die Straßenbreite wurde mit 5 m festgesetzt (siehe Straßenquerschnitt) , so daß sich zwei Personenkraftwagen begegnen können .

Zur Gewährleistung der Verlegung von Leitungen werden für die private Verkehrsfläche Geh - , Fahr - und Leitungsrechte festgesetzt. Die Zufahrt für die einzelnen Baugrundstücke ist privatrechtlich zu regeln (Zuwegungsbaulast) .

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen öffentlichen Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Wittenburg . Der Wasseranschluß kann ab einer vorhandenen Leitung in der Hauptstraße erfolgen, wobei die Fahrbahn gequert werden muß .

4.3 Abwasserentsorgung

Lüttow ist noch nicht an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

Mittelfristig ist der Anschluß der Ortslage an die neue Kläranlage in Zarrentin vorgesehen. Ein Zeitpunkt dafür ist jedoch zur Zeit noch nicht abzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Kläranlage , die durch die Hof - Lüttow - GmbH betrieben wird. Hierbei handelt es sich um eine Typenkläranlage aus DDR - Zeiten , die für ca. 24 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist . Ein Anschluß der neu geplanten Bebauung an diese Kläranlage ist jedoch nicht möglich , weil diese nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen entspricht und lediglich Bestandsschutz genießt.

Bis zum Anschluß der Ortslage Lüttow an die Kläranlage Zarrentin ist daher eine Übergangslösung für die Abwasserentsorgung zu finden .

Möglich wären die Errichtung von abflußlosen Gruben oder Mehrkammerklärgruben für die einzelnen Gebäude. Genehmigungen für abflußlose Gruben werden durch die Untere Wasserbehörde nur erteilt , wenn ein naher Anschlußtermin an zentrale Abwasserentsorgungssysteme abzusehen ist . Überdies ist bei einem längeren Betrieb von abflußlosen Gruben mit hohen Kosten für die Entsorgung der Rückstände zu rechnen.

Da ein Zeitpunkt des Anschlusses an zentrale Abwasserentsorgungssysteme nicht absehbar ist , scheidet die Entsorgung des Abwassers aus den geplanten Eigenheimen über abflußlose Gruben aus .

Bis zum Anschluß an die zentrale Entwässerung sind daher für die einzelnen Gebäude als Übergangslösung jeweils Mehrkammerklärgruben mit Untergrundversickerung vorzusehen.

Entsprechend einer Auskunft des Geologischen Landesamtes Mecklenburg - Vorpommern , die auf den Ergebnissen einer Bohrung im Nahbereich der Ortslage Lüttow beruhen , sind auch im Geltungsbereich dieser Planung bis zu einer Tiefe von ca. 12 m Sande zu erwarten , Grundwasser wurde erst in einer Tiefe von 6 - 7 m angetroffen. Der Boden ist somit versickerungsfähig.

4.4 Elektro - und Gasversorgung

Der Elektroanschluß für die geplante Bebauung kann an einen vorhandenen Kabelverteiler an der Hauptstraße erfolgen , der sich im Nahbereich der Hauptstraße 45 auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet.

Ein öffentliches Netz zur Gasversorgung wird in Lüttow durch die Stadtwerke Mölln unterhalten.

5. Brandschutz

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist über die Zufahrt ab der Hauptstraße Lüttow und die neu geplante private Erschließungsstraße gegeben.

Entsprechend der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern, dem Brandschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist zur Löschwasserversorgung in Wohngebieten die Bereitstellung von 800l / min über 2 Stunden zu gewährleisten. Dies ist über die vorhandene Hauptleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Wittenburg in der Hauptstraße möglich.

Sollte sich im Zuge der Erschließungsplanung ergeben, daß innerhalb des Wohngebietes ein Hydrant zu installieren ist, ist bis zu diesem Hydranten eine 150 - er Leitung zu verlegen.

6. Aufnahme von Hinweisen

In den Text Teil B des Bebauungsplanes wurden einige Hinweise aufgenommen, die dazu dienen sollen , die Einhaltung wichtiger Bestimmungen zu sichern.

Die notwendige Verhaltensweise bei der Vermutung von Bodendenkmalen ergibt sich aus dem Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern , die Gehölzschutzsatzung des Landkreises Ludwigslust hat im Bereich des Landkreises die in anderen Teilen Mecklenburg - Vorpommerns weitergeltende Baumschutzverordnung der ehemaligen DDR abgelöst.

Die genaue Lage der vorhandenen Abwasserleitungen ist nicht bekannt , es existieren keine Bestandsunterlagen. Im Einigungsvertrag BRD / DDR ist geregelt , daß alle zu DDR - Zeiten verlegten Leitungen , die teilweise über private Grundstücke verlegt wurden , Bestandsschutz haben. Im Zuge der weiteren Planung sind die exakten Leitungsführungen zu ermitteln und gegebenenfalls Umverlegungen auf Kosten des Verursachers zu veranlassen.

7. Kennziffern

Die nachstehenden Werte wurden durch Planimetrieren der der Planung zugrundeliegenden Vermessungsunterlagen ermittelt.

Wohnbaufläche	3.412,5 m ²
Verkehrsfläche	512,5 m ²
Private Grünflächen	1.192,5 m ²

Gesamtfläche **5.117,5 m²**

Anzahl der möglichen Eigenheime 4

mögliche Größe der Baugrundstücke entsprechend Vorschlag zur Grundstücksaufteilung
(Bauland und zugehörige festgesetzte private Grünflächen)

Baugrundstück 1	1.152,5 m ²
Baugrundstück 2	1.040,0 m ²
Baugrundstück 3	1.297,5 m ²
Baugrundstück 4	1.115,0 m ²

Lüttow , im November 1998



Bellmann
Bürgermeister

Anlage :

Anlage 1	Bilanzierung der Eingriffs - und Ausgleichsplanung
Anlage 2	Auszug aus einem Gutachten zur Geruchsemission der vorhandenen Rinderstallanlage (Darstellung von Hülkurven der Geruchsemissionen um die Stallanlage)

Anlage 1 :

Bilanzierung der Eingriffe - und Ausgleichsplanung

1. Grundlagen

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüttow ist auch eine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Da in Mecklenburg - Vorpommern zur Zeit noch kein Modell verbindlich festgelegt wurde, wurde bei dieser Bilanzierung nach dem Hessischen Biotopwertverfahren nach Aicher und Leyser verfahren.

Dieses ordnet jedem Biotop - bzw. Nutzungstyp in Abhängigkeit von der Ausprägung seines Entwicklungsgrades , seiner Natürlichkeit , Struktur - und Artenvielfalt , seiner Seltenheit , Empfindlichkeit und Entwicklungstendenz eine bestimmte Punktzahl (Biotopwertfaktor) zu (Tabelle siehe Anlage).

2. Bewertung des vorhandenen Zustandes

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit folgendermaßen genutzt :

2.1 Ungeordnete Bebauung im Westen des Geltungsbereiches durch Schuppen und Ställe

Diese werden verbunden durch unbefestigte Verkehrsflächen und sehr kleine , nicht miteinander verbundene Ödlandbereiche .

Dieser Bereich weist fast keine Vegetation auf.

Mit der Bewertung von 0,2 für diese Fläche soll einer möglichen Entwicklung (Gestaltung durch die Nutzer der Fläche) Rechnung getragen werden, für die das Potential vorhanden wäre .

Die vorhandene Vollversiegelung von Flächen durch Gebäude und bauliche Anlagen wurde in der Bilanzierung durch eine Bewertung dieser Flächen mit dem Faktor 0,0 berücksichtigt .

2.2 Ackerfläche im Nordwesten des Gebietes

Hierbei handelt es sich um einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich , der entsprechend der Tabelle aus dem genannten Modell mit einem Biotopwertfaktor von 0,3 bewertet wurde. Bei einer Weiternutzung in der bisherigen Art wäre keine ökologische Aufwertung dieser Fläche erfolgt .

2.3 Kleingartenfläche im Osten des Gebietes

Diese Kleingärten wurden nach der " Wende " zunehmend weniger kleingärtnerisch genutzt. Ihre Entwicklungstendenz wäre in Richtung eines " Ziergartens " verlaufen.

Mit der Bewertung von 0,4 wird daher vor allem auch das Entwicklungspotential dieser Flächen bewertet, das bei realistischer Betrachtungsweise unter den heutigen geänderten Lebensbedingungen sicher nicht ausgeschöpft worden wäre.

2.4 Verbleibende Hausgartenfläche

Diese wurde in ihrer Nutzung nicht verändert , so daß sie nur aus Gründen der Vollständigkeit in die Bilanzierung einbezogen wurde. Eine Beeinträchtigung dieser Fläche ist in Zukunft nicht zu erwarten, da die Kleingartenfläche an festgesetzte private Grünflächen grenzt.

3. Bewertung der Beeinträchtigung von Schutzgütern

Ausgehend von der vorhergehenden Zustandsbeschreibung ergibt sich , daß die vorhandenen Nutzungen wenig zu einer hohen Bewertung der nachfolgend genannten vorhandenen Schutzgüter in diesem Bereich beitragen konnten :

- Klima
- Landschaftsbild
- Vegetation
- Fauna

Beeinträchtigt werden durch die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe vor allem die Schutzgüter Boden (höherer Versiegelungsgrad) und Wasserhaushalt (Beeinträchtigung der Versickerung und der Grundwasserneubildung) .

Bei der Berechnung der Auswirkungen der Beeinträchtigung durch den höheren Versiegelungsgrad wurde berücksichtigt , daß entsprechend der Baunutzungsverordnung eine Erhöhung des festgesetzten Versiegelungsgrades von 30 % (GRZ 0,3) durch Zuwegungen und Nebengebäude um bis zu 50 % erfolgen kann.

Ausgegangen wurde vom Extremfall (volle Ausschöpfung des festgesetzten Versiegelungsgrades durch Gebäude und zugehörige Terrassen , volle Ausschöpfung der möglichen Überschreitung durch Zuwegungen). Diese Annahmen sind sicher auf Grund der Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücke viel zu hoch gegriffen :

$$\begin{aligned} 3.412,50 \text{ m}^2 \times 0,3 &= 1.023,75 \text{ m}^2 \text{ voll versiegelte Fläche} \\ 1.023,75 \text{ m}^2 \times 0,5 &= 511,87 \text{ m}^2 \text{ zusätzlich mit ökologischer Pflasterung versiegelte Fläche} \end{aligned}$$

Hierfür wurden , um die Eingriffe zu minimieren, eine Reihe von Festsetzungen zum Grad der Versiegelung , zur Versickerung von Regenwasser und zur Art der Versiegelung auf den Grundstücken getroffen.

Die restliche Wohnbaufläche wird zukünftig als Hausgärten genutzt und mit einem Biotopwertfaktor von 0,4 bewertet .

Es ergibt sich folgende Fläche :

Wohnbauland 3.412,5 m²

abzüglich

Gebäude (max.) 1.023,75 m²

Pflasterung auf Grundstücken 511,87 m²

Hausgärten ca. 1.877 m²

Für die dennoch entstehenden Eingriffe wurde als Ausgleichsmaßnahme eine Heckenpflanzung festgesetzt , in deren Bereich es auch zu verbesserten Bedingungen für das Bodenleben und die Stabilisierung des Wasserhaushalts kommen wird . Mit einer Heckenpflanzung wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht .

Mit den dargestellten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurde ein weitestgehender Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt erreicht , besonders wenn berücksichtigt wird, daß bei der Bewertung des vorhandenen Zustandes nicht nur vom vorhandenen Bestand , sondern vor allem vom vorhandenen Entwicklungspotential der Flächen ohne Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ausgegangen wird.

Bewertungsfaktoren entsprechend dem " Hessischen Biotopwertmodell "

Tab. 2: Bewertungsfaktoren wichtiger Nutzungs- und Biotoptypen in Mittelhessen	
Wert	Nutzungs- bzw. Biotoptyp
0.0	Vollveriegelung, Asphalt, wassergebundenes Pflaster
0.1	Schotterwege, Schotterflächen (vegetationsfrei) Rasenmähterrasse, Schotterrasen
0.2	Schotterwege, Schotterflächen (lückig, mit Vegetation); vegetationsfreier Reibboden (anthropogen); Ziergärten im Innenbereich, Vielschnittgras, Graswege (gestlegt)
0.3	Intensivwäcker, genutzte Nutz- und Bauengärten im Innenbereich, Zier- und Freizeitgärten im Außenbereich
0.4	unbefestigte Wege, ältere Ansichten
0.5	Intensivgrünland, Ackergrünland (jung), struktur- und genutzreiche Nutz- und Bauengärten im Innenbereich, Graswege (hochwüchsig), Nadelholzdeckungen und -streifenränder
0.6	artreiche Frischwiesen, Intensivweiden struktur- und genutzreiche, zusammenhängende Ökosysteme
0.7	Intensivwäcker, mehrgängige Ackergrünland
0.8	Schilfgärten, Laubwald-Dickungen, Streuobstwiesen (jung), mäßig extensive Frischwiesen (gedüngt), Gräben (vergrünte)
0.9	Hecken (jung), Grünlandbrüche mittlerer Standorte, Geroldswald
1.0	Streuobstwiesen über Intensivgrünland*, artreiche Frischwiesen, eutrophe Ruderal- und Staudenfluren, Futrasen, überformter Laubwald*, Laubholz-Stangenhecke
1.1	Feuchtwiesen (eutroph, artreich)*, geschlossene Hecke*
1.2	Streuobstwiesen (extensiv)*, Weiden, Bachröhrichte, Ufergehölze
1.3	Feuchtwälder, mesotropher Laubwald*, Großseggenriede, Schilfröhricht, Rasenwälder, Straußgras-Rasen*, thermophile Ruderal- und Staudenfluren
1.4	eutropher Laubwald (mittlerer Feuchtestufe)*, Eichen-Eichenwald*, möglicherweise artreiche Frischwiesen*, Feuchtwälder, basophile Magergras*, Feuchtwiesen (artreich)*
1.5	Kalk-Buchenwald*, thermophiler Eichenwald*, Borstgrasrasen*, Calluna-Hecke*, Nadelwälder*
1.6	Kalk-Hafergrasrasen*, Pfeifengraswiesen*, Kernseggenriede
2.0	Flechtmoor
2.5	Übergangs- und Hochmoor

* Buchenwald nach 21
 * Buchenwald ohne Buchenholz 22
 * Buchenwald Standort nach 23 bis 24
 * Buchenwald mit Buchenholz 25

Tab. 3: Bewertung eingriffsmindernder Maßnahmen	
Wert	eingriffsmindernde Maßnahmen
0.0	ohne Minderungsmaßnahmen
0.05	Verzicht auf thematische Gendüne und Kanälen
0.05	Festsetzungen zum Anpflanzen heimischer Gendüne
0.05	Festsetzungen zur Gestaltung von Zäunen
0.05	Anpflanzung straßenbegleitender Bäume (heimisch)
0.05	Fassaden- u./o. Dachflächen- begrünung (nur Gewerbe)

Übersicht zur Bilanzierung der Eingriffe und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Flächenkategorie (alt)	Biotopwertfakt. (alt)	Fläche (m ²)	Biotopwerte (alt)	Flächenkategorie (neu)	Biotopwertf. neu)	Fläche Biotopwerte (m ²) (neu)
Kleingärten	0,4	2.302,5	921,00			
Ackerflächen ungeordnete Bebauung	0,3	1.447,5	434,25			
a) Schuppen, Ställe, fast vegetationsloses Ödland , unbefestigte Verkehrsfl.)	0,0	232,5	0			
	0,2	1.135,0	227,0	Gebäudeflächen Verkehrsfläche auf Grundstücken öffentliche Verkehrsfläche private Grünfläche (Hausgärten) private Grünflächen (Hecken)	0,0 0,1 0,0 0,4 0,4	1.023,75 511,87 512,5 1.877,00 1.192,5 750,8 477,0
Summe		5.117,5	1.582,25			5.117,5 1.279,0

Differenz : - 303,25 Biotopwertpunkte

In die Bewertung können folgende Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe einbezogen werden :

Festsetzungen zum Anpflanzen heimischer Gehölze und zur Gestaltung von Zäunen jeweils mit einem Wert von 0,05

private Grünfläche Hausgärten + private Grünfläche Hecken = $1.877 \text{ m}^2 + 1.192,5 \text{ m}^2 = 3.069,5 \text{ m}^2 = 306 \text{ Biotopwertpunkte}$
Differenz : + 3 Biotopwertpunkte

Rechnerisch sind damit , vor allem durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und durch die Aufwertung durch die neu entstehenden Hausgärten im Bereich der Schuppen und Ställe , die geplanten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben - und Erschließungsplanes ausgeglichen .

Anlage 2

Hüllkurven um die vorhandene Rinderstallanlage aus der Sicht des Immissionsschutzes

(ermittelt von der LMS Landwirtschaftsberatung Schwerin)

innere Linie notwendiger Abstand einer Wohnbebauung von der Stallanlage in einem Dorfgebiet

äußere Linie notwendiger Abstand einer Wohnbebauung von der Stallanlage in einem Wohngebiet

