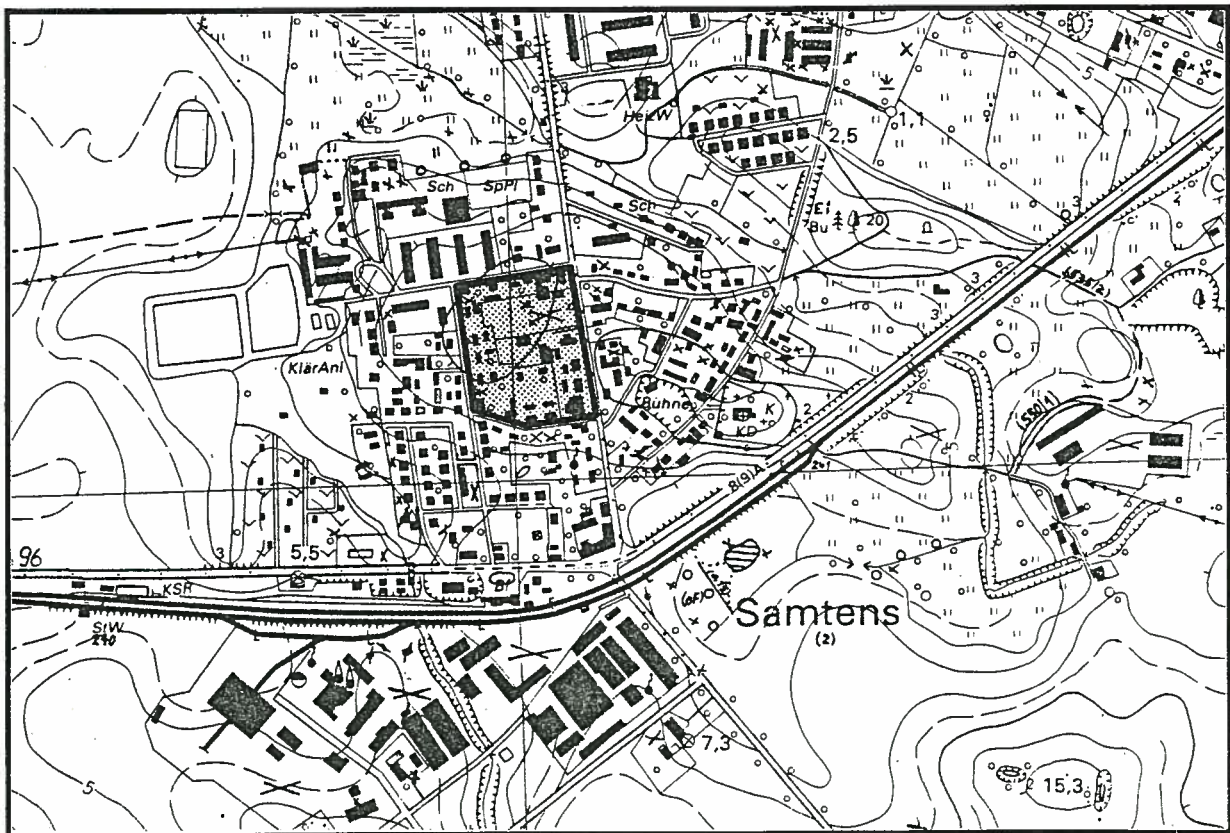


Gemeinde Samtens

Bebauungsplan Nr. 6 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Dorfmitte“

Begründung



Übersicht M 1 : 10.000



Thalen Consult GmbH
Ingenieure · Architekten · Stadtplaner
Beethovenstraße 6, 19053 Schwerin
Tel. 0385 / 73 107-0, Fax 73 107-19

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
Dipl.-Ing. D. Steyer

Kartengrundlage: topographische Karte
Karte Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Landesvermes-
sungsamt Schwerin



Bürgermeister
Genehmigung
14.10.1998

Inhalt

Seite

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	6
1.3	Geltungsbereich.....	6
1.4	Übergeordnete Planung.....	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
3	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen.....	11
3.4	Erschließung.....	13
3.5	Immissionsschutz.....	14
3.6	Grünordnung.....	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.....	16
5	FLÄCHENBILANZ.....	19
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	20
6.1	Wasser- und Abwasser.....	20
6.2	Strom, Gas, Telekom.....	20

7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7.1	Ortsbild.....	20
7.2	Nachbarschaft.....	21
8	HINWEISE.....	21
8.1	Realisierung	21
8.2	Denkmalschutz.....	21
8.3	Altlasten	22
	VERFAHRENSVERMERKE.....	23

Anlagen

- 1 Bestandsdokumentation
- 2 Flächennutzungsplan-Ausschnitt Stand 97
- 3 Städtebauliche Konzepte 1 - 2 - 3 Stand 17.04.97 (1) und 15.07.97 (2,3)
- 4 Bebauungskonzept Stand Entwurf 27.10.97
- 5 Erschließungskonzept Planstraße A
- 6 Architektonische Entwurfsidee „Amtsgebäude“ und „Feuerwehr“
- 7 Isometrie Dorfplatz
- 8 Schalltechnische Untersuchung
- 9 **Grünordnungsplan** (2 Planzeichnungen, Erläuterungstext mit **Pflanzenliste**)
- 10 Abwägung nach § 4 (2) BauGB

1 Allgemeines

1.1 Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Samtens mit derzeit 2.431 Einwohnern (Stand 15.05.97) ist ländlicher Zentralort mit Verwaltungssitz des Amtes Südwest-Rügen für insgesamt 5.516 Einwohnern (Stand 15.05.97) der Gemeinden Altefähr, Ramin, Dreschwitz und Samtens.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 „Dorfmitte“ umfaßt nomen est omen aufgrund seiner Lage, des vorhandenen und verfügbaren Flächenpotentials und der angrenzenden örtlichen Hauptgewerbeachse (Dienstleistung und Handel) entlang der Landesstraße 30 die zentrale innerörtliche Entwicklungsfläche von Samtens. Die innere zentrale Fläche (rd. ein Drittel des 3,1 ha umfassenden Quartiers) liegt brach und zieht mit abgängigen Wirtschaftsgebäuden (ehemals LPG und Sägewerk) und ohne wirksame öffentliche Kontrolle Vandalismus für einen weiteren Verfall mit einhergehender Umweltbelastung (z.B. durch abgestellte Autowracks) an.

Analog zu dieser eingangs erwähnten Brachenentwicklung werden mit diesem Bebauungsplan die folgenden Planungsziele beabsichtigt:

1. Standort für ein neues Amtsverwaltungsgebäude, welches bürger- und nutzerfreundlich wie wegeverkürzend die bisherige Barackensituation in unmittelbarer Nähe östlich der L 30 ablöst,
2. Standort für eine neue Rettungswache mit Polizei und Feuerwehr in zentraler Lage und direkter verkehrlichen Anbindung (L 30 / B 96),
3. Entwicklung einer zentralen multifunktionalen Dorfplatzes mit angrenzenden städtebaulich gefaßten Dienstleistungen,
4. Planungssicherheit im zentralen Quartier von Samtens in heterogener Nachbarschaft und mit neuer anspruchsvoller Mitte,
5. Überprüfung der baulichen Nutzungsmöglichkeit in sog. 2. Reihe (flächenscho-nende Verdichtung) insbesondere auf den Grundstückstiefen bestehender südlicher Wohnbauflächen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Entwicklung und Nutzung und Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB notwendig.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde am 10.10.1996 im Rahmen einer Beratung (Bauvoranfrage) beim Landkreis Rügen in Bergen dieser Sachverhalt bestätigt, wo für den Innenbereich des Plangebietes kein Baurecht ohne B-Plan in Aussicht gestellt worden ist.

Der vorzeitige B-Plan gemäß § 246a (3) 4 BauGB entwickelt sich aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 2).

Mit dem B-Plan Nr. 6, dem nach einigen städtebaulichen Varianten (vgl. Anlage 3) ein tragfähiges Bauungskonzept (vgl. Anlage 4) zugrunde liegt, soll ein Qualitätssprung in der kommunalen Entwicklung ermöglicht werden. Die vorhandene das Quartier umfassende offene Wohnhausbebauung wird unverändert übernommen und generalisiert dargestellt, die mit abgängigen gewerblichen Nutzungen besetzte Ecke Planstr. A / L 30 wird städtebaulich geordnet, eine Fußwegebeziehung zum neuen Dorf- / Marktplatz dabei geschaffen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 8a des Naturschutzgesetzes wird im Rahmen eines Grünordnungsplanes abgearbeitet und in die Planung eingestellt.

Die Haupteinschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich von der L 30 aus und wird durch die o.g. fuß- und radwegemäßige Stichverbindung zur Planstraße A weiterentwickelt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll aufgrund der zentralen Lage im Plangebiet ein Mindestkonsens hergestellt werden, wozu für Vorhaben i. S. des § 29 BauGB ein Rahmen für die Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen entwickelt wird.

Der Aufstellungsbeschluß für diesen B-Plan ist durch die Gemeindevertretung am 06.11.1996 gefaßt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.08.1997 statt. Aufgrund einer direkten Ansprache der Anlieger (Einladung mit Bauungskonzept <3 unterschiedliche Erschließungsvarianten 2.Reihe Querweg>) wurde als Ergebnis einer emotionall geführten Diskussion das jetzt dem B-Plan - Entwurf zugrunde liegende Bauungs- und Erschließungskonzept entwickelt.

Das gewünschte Gartenland wird im B-Plan als private Grünfläche „Hausgärten“ festgesetzt, die nördlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche sieht in der städtebauli-

chen Konsequenz für das nun so abschließend bestimmte Gartenland auch keine optionale Erschließungsmöglichkeit mehr vor.

Der Wunsch des Anliegers Postweg 24 nach baulicher Nutzung seiner Grundstückstiefe wird über eine GFL-Erschließung als punktuelle Lösung ermöglicht, der öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

In Ergänzung der Diskussion wird seitens eines Bürgers schriftlich Umfang und Notwendigkeit des gewählten Geltungsbereiches angezweifelt und auf die mögliche Diskrepanz der Dorfplatzgestaltung zwischen Anspruch und Flächenversiegelung und Garagentoren der Feuerwehr einschließlich der möglichen Lärmbelästigung hingewiesen. Der Geltungsbereich des B-Planes ist so gewählt, daß alle von der Planung ausgehenden und zu lösenden Konflikte innerhalb dessen gelöst werden können. Eine Verkleinerung des aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen gewählten Geltungsbereiches wird abgelehnt, weil die Gemeinde in direkter Nachbarschaft zu ihrer neuen Mitte die Zulässigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben nach § 30 BauGB beurteilen möchte, wozu auch die nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) LBauO M-V aufgenommene Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gehört. Die Dorfplatzgestaltung wird in ihrer Ausführung, die von einem B-Plan nur vorbereitet werden kann, dem gestellten Anspruch gerecht werden. Die Garagentore der Feuerwehr liegen außerhalb einer Hauptblickachse und sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren. Die Lärmbelästigung ist als Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 8) zu vernachlässigen, im Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Aufgrund eines lange diskutierten Planinhaltes und einer vollständigen Berücksichtigung planungsrelevanter Bürgerwünsche faßt die Gemeindevertretung am 05.10.1997 den Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfes, bei der die TöB gemäß § 4 (2) BauGB parallel beteiligt werden. Nach Beratung im Bauauschuß am 16.03.98 folgt die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 01.04.98 der Empfehlung, die Abwägung (vgl. Anlage 10) zu billigen, und beschließt den B-Plan als Satzung.

Die Satzung entspricht der Entwurfsfassung mit einer geringen Korrektur, die die Erweiterung des sog. Baufensters für die Feuerwehr um 2 m beinhaltet und ohne Bedeutung auf die Grundzüge der Planung wirkt.

Der B-Plan wird vom Landkreis Rügen am 01.09.98 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Am 14.10.98 wird seitens der Gemeindevertretung der Beitrittsbeschluß gefaßt mit einer redaktionellen Überarbeitung, die im Ergebnis links neben der Planzeichnung als Übersicht aufgeführt wird. Höhepunkt der redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen ist die Übernahme der Pflanzenliste in den Teil B der Planzeichnung. Nach Bekanntmachung der Bestätigung der Erfüllung der Auflagen wird der B-Plan rechtskräftig.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- b) 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)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- f) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249)

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt auf einer Fläche von rd. 3,1 ha die (Teil-) Flurstücke 8/5, 6/6, 6/10, 6/11, 6/14, 6/16, 6/17, 6/19, 6/21, 6/22, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 22/2, 24/1, 24/2 und 25 der Flur 1, Gemarkung Plüggentin.

Das Plangebiet liegt westlich der L 30 am Ende inmitten der aufgelockerten Siedlungsstruktur von Samtens. Im Norden grenzen an das Plangebiet vier 3-geschossige Wohngebäude mit flachem Satteldach, einfacher Fassadengestaltung.

tung und unterentwickelten Freiflächen an. Weiter nordwestlich befindet sich ein mehrgeschossiges Schulgebäude, welches in Ergänzung mit weiträumigen Garagenanlagen einen heterogenen westlichen Siedlungsrand bildet. Weiter südwestlich schließen überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Gestaltung und in offener lockerer Bauweise an, die Richtung Süden (B 96) orthogonal erschlossen sind. Der östliche Geltungsbereichsrand bildet die Landesstraße 30 Richtung Gingst, an der Gebäude vor 1918 und das überwiegende örtliche Angebot an Dienstleistung und Handel zu finden ist. Weiter nördlich am Ortsausgang Richtung Dreschwitz / Gingst liegt westlich der L 30 das 7,1 ha große in der Umsetzung stockende B-Plangebiet Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“, östlich der L 30 eine zusammenhängende Anlage von Geschoßwohnungsbauten.

Am südlichen Ortsrand verläuft die Verkehrsader der B 96 zugleich als Zäsur für die überwiegend im Altbestand weiter südlich angrenzenden Gewerbeflächen. Der Knotenausbau B 96 / L 30 ist verkehrsgerecht ausgebaut worden.

Das Plangebiet selbst (vgl. ausführlich Anlage 1) ist eben und wird entlang Neubaustraße / Postweg / Querweg überwiegend mit eingeschossigen Siedlungshäusern der 30er / 50er Jahre in offener Bauweise auf relativ großen eingegrünt Grundstücken eingefaßt, zwischen denen sich in vor allem in Dachform und -neigung sowie Fassadengestaltung abweichende Einfamilienhaus-Bungalows neueren Datums auf kleinen Grundstücken verstecken.

Entlang der Landesstraße und am Querweg (2 Doppelhäuser) stehen ortsbildprägende Gebäude, die aber leider durch in Form, Material oder Proportion unpassende Gewerke punktuell bis mittelschwer überformt sind. Das Plangebiet weist an städtebaulichen Mißständen die desolate innere Freifächensituation (LPG-Brache) sowie im nordöstlichen Bereich leerstehende bis abgängige ehemalige gewerbliche Bauten auf.

1.4 Übergeordnete Planung

Unter Zugrundelegung des Ersten Landesraumordnungsprogramms M-V sowie des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern entspricht der B-Plan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stellungnahme des AfRL wird in Verbindung mit der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt. Dabei wird an dieser Stelle unabhängig der Bedeutung Samtens als ländlicher Zentralort darauf hingewiesen, daß der B-Plan - mit der Ausnahme eines neuen Grundstückes (= 1 WE) - nicht generell der Schaffung von neuem Wohnraum dient.

Die gewünschte Brachensanierung im MI₁ ermöglicht rd. 4 weitere WE, wobei hier die Lösung eines städtebaulichen Mißstandes im alleinigen Vordergrund steht. Und mögliche wie gewünschte Dachgeschoßwohnungen (hochgerechnet rd. 8 - 10 WE) in den Baugebieten MI₂ und MI₃ bieten als Eigentums- oder Mietwohnung ein alternatives eher städtisches Umfeld, welches die bisherige Versorgungsstruktur in Samtens positiv ergänzt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Samtens befindet sich unverändert in der Aufstellung (vgl. Ausschnitt Anlage 2). Eine Überarbeitung vor Antrag auf Genehmigung wird das Maß der dargestellten Mischbauflächen überprüfen und wahrscheinlich abseits der Achse der L 30 stärker die bereits vorhandene Wohnnutzung in den Vordergrund stellen.

Der vorzeitige B-Plan Nr. 6 entwickelt sich aus den zukünftigen Darstellungen des FNP, weil die im B-Plan verbindlich festgesetzte bauliche Nutzung (Baugebiete und Gemeinbedarf) den nach § 5 BauGB getroffenen Darstellungen entspricht und weiter nach Inhalt des § 9 BauGB gegliedert wird.

2 Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel ist die Integration der öffentlichen Vorhaben Amtsgebäude und Rettungswache (vgl. Anlage 6) mit den dazugehörigen Stellplatzflächen sowie eine städtebaulich gefaßte multifunktionale Freifläche (vgl. Anlage 4 und 7) in das zentrale Quartier von Samtens. Das zentrale Vorhaben soll den Block mit Leben erfüllen und mit einer naturnahen Sichtschutzhecke eingegrünt werden, um einen visuellen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen sowie um eine ökologische Vernetzung im Plangebiet zu erreichen.

Mit der neuen keilförmigen Grünfläche werden auch weiter nördlich angrenzende Verdichtungsräume fußläufig angebunden und zugleich der Dorfplatz von dem Marktplatz in einem fließenden Übergang voneinander getrennt.

Während der Dorfplatz als Freifläche zu beschränkten Zeiten auch dem ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen soll und ansonsten als innerörtliche weitläufige Veranstaltungsfäche genutzt werden kann, soll der Marktplatz als ständige Aufenthaltsfläche hochwertig möbliert werden (z.B. mit Pergola und Brunnen) und als erdgeschoßbezogene Freifläche auch den Nutzungen im neuen Querriegel (MI₃) zur Verfügung stehen (z.B. Terrassencafe, Eisdiele etc.).

Der geschlossene Querriegel lenkt von der Landesstraße auf die verkehrsberuhigte Mischfläche, die mit einer integrierten Erschließungsachse auf das Portal des Amtsgebäudes führt und nördlich wie südlich im 3-Seiten-Prinzip räumlich gefaßt wird.

Während die beiden öffentlichen Vorhaben auch aufgrund ihres Platzbedarfes in Form eines Baukörpers errichtet werden, soll die nördliche Bebauung an südliche Gartenflächen grenzend in Form von zwei gleich großen Baukörpern innerhalb einer Flucht aufgelockert werden.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Gebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt und sind für unterschiedliche Nutzungsansprüche in 5 WA- bzw. 4 MI-Baugebiete gegliedert.

Die öffentlichen Vorhaben Amtsgebäude und Feuerwehr (mit Polizei und Rettungswache) sind unabhängig von den sie umgebenden Baugebieten als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, weil ein allgemeiner Zulässigkeitskatalog z.B. der §§ 4 und 6 BauNVO auf diesen Flächen keine konkrete Anwendung findet und die Festsetzung durch Planzeichnung und TF I.4 hinreichend bestimmt ist.

Damit im WA und MI ein einheitlicher Rahmen auch hinsichtlich für Umbau, Erweiterung und Nachnutzung gegeben ist, gilt der Zulässigkeitskatalog der §§ 4 und 6 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung (vgl. TF I.1 und 2), weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind.

In den MI - Baugebieten werden darüber hinaus für das kleine Plangebiet nicht relevante allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen (vgl. TF I.2), wobei aber die generelle Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt.

Aufgrund einer städtebaulich gewünschten gewerblichen Erdgeschoßnutzung (Handel und Dienstleistung) wird in den Baukörpern am nördlichen (Dorf-/Markt-) - Platzrand eine Wohnnutzung (vgl. TF I.3) ausgeschlossen. Wohnungen sind hier im 2. Voll- und Dachgeschoß möglich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der §§ 16 (2) und 18 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (hier Firsthöhe) bestimmt. Der Begriff „Einzelhaus“ (vgl. hierzu auch Fickert / Fieseler, BauNVO-Kommentar 8. Auflage, S. 1036 ff.) z.B. durch eine Reglementierung von Gebäudebreiten und WE-Anzahl wird nicht weiter eingeschränkt, weil die Bebauung mit Grundstücksbildung im Plangebiet weitestgehend abgeschlossen ist und die überbaubaren Flächen als Entwicklungsgrenze ausreichend erscheinen.

Entsprechend des Bestandes und der gewünschten Dichte (vgl. Anlage 4 Bauungskonzept) ist die GRZ mit 0,25 bis 0,45 kleinteilig und unterhalb der möglichen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ darf aber durch Nebenanlagen bis 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden, um eine bereits vorhandene Ausnutzung der Baugrundstücke im Bestand nicht einzuschränken.

Durch die festgesetzte eingeschossigkeit in den WA - Baugebieten wird der Bestand und die angrenzende Nachbarschaft Richtung westlicher Ortsrand berücksichtigt. Die maximalen Obergrenzen des gewünschten Dachausbaues sind baurechtsrechtlich im § 2 (6) LBauO M-V festgesetzt.

In den MI - Baugebieten entlang der L 30 und nördlich der zentralen Freifläche ist eine differenziert festgesetzte Zweigeschossigkeit zulässig. Zweigeschossig, um hier entsprechend der Bedeutung als örtliche Hauptstraße bzw. Dorf-/Marktplatz eine dichtere Kubatur zu ermöglichen, differenziert durch TF II.3 und unterschiedliche

Firsthöhen, um auf den Bestand und die städtebauliche Situation Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund der Topographie und der Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes wird die Sockelhöhe und die Firsthöhe (vgl. TF II.1 und 2) festgesetzt. So werden Gebäude ausgeschlossen, die mit Kellergeschossen und übermäßigem Dachgeschoß wie mehrgeschossig wirken und nicht dem zu sichernden Maßstab im Bestand entsprechen. Durch eine geringe Firsthöhe (z.B. MI₂) sind architektonische Lösungen für den Dachausbau (z.B. Staffelgeschoß mit Maisonettewohnungen) gefordert, so daß auch hier keine konventionelle Gestaltung reglementiert wird.

Für die Flächen für Gemeinbedarf gibt es außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage der PlanzV keine Vorschriften nach der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. erneut Fickert / Fieseler, BauNVO-Kommentar 8. Auflage, S. 64). Aufgrund eines weitgehend abgestimmten Entwurfes (vgl. Anlage 7) werden aber einige Doppelfestsetzungen Bestandteil der Satzung, um das Maß der baulichen Nutzung auch für die Anlieger in der Nachbarschaft eindeutig zu bestimmen.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen

Die Bauweise ist ortstypisch offen und wird nicht weiter eingeschränkt, vgl. vorheriges Kapitel 3.2. Das Baugebiet MI₃ umfaßt einen geplanten Baukörper, der entsprechend seiner städtebaulichen Wirkung (vgl. Kapitel 2) geschlossen über die gesamte Breite zwischen angrenzender Verkehrs- und Grünfläche gebaut werden soll. Die Konkretisierung der Bauweise bezieht sich auf den Bestand, wobei der Postweg mit Einzelhäusern am durchlässigsten wirken soll. Die offene Bauweise innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf beabsichtigt Baukörper, die die überbaubare Fläche aber ausfüllen.

Die historische Parzellierung bzw. Bebauungsabfolge entlang der L 30 (Gingster Straße) und am Querweg (2 Doppelhäuser) wird durch straßenseitige Baulinien gesichert. Die Baulinien im MI₁ - Baugebiet sind städtebaulich gewünscht.

Ansonsten ordnen Baugrenzen die überbaubaren Flächen, die einen ausreichenden Entwicklungsraum bieten, ohne einen übermäßigen Flächenverbrauch für eine Bebauung zu ermöglichen. Über die überbaubaren Flächen hinausragende Vorbauten bzw. Gebäudeecken bleiben in ihrem Bestand geschützt, vgl. aber auch TF III.2.

Entsprechend dem ursprünglichen Siedlungsbild am nord-west-südlichen Geltungsbereichsrand sollen die Vorgärten frei von baulichen Nebenanlagen bleiben (TF III.1). Weiter gefaßte Einschränkungen auch angesichts der tiefen Grundstücke sind politisch nicht beabsichtigt, Garagen im rückwärtigen Gartenbereich werden von der Gemeinde - mit Ausnahme der auf 5 Grundstücken festgesetzten Hausgärten - nicht abgelehnt.

Die Hauptgebäude bzw. -firstrichtung wird dort festgesetzt, wo die Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind bzw. Freiflächen räumlich fassen sollen.

Mindestgrenzabstände der offenen Bauweise korrespondieren mit 3-5 m tiefen, nicht überbaubaren Vorgartenflächen, um die grüne visuelle Aufweitung angrenzender Verkehrsflächen zu erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Dorf- und Marktplatzes ermöglichen die Umsetzung des Bebauungskonzeptes und sind als sog. Bauteppiche differenziert festgesetzt, um angrenzende Grundstückstiefen frei von baulichen Anlagen für eine gärtnerische Nutzung gemäß § 8 LBauO M-V zu halten.

Eine weitere Reglementierung im gesamten Plangebiet betrifft Lagerbehälter (vgl. TF III.3) als eine Art von baulichen Nebenanlagen, die aus gestalterischen Gründen nicht oberirdisch angelegt werden sollen.

Damit Wohnhäuser nicht wie untergraben wirken und die festgesetzte Sockelhöhe für ein positives Ortsbild nicht in ihrer Umsetzung aufgeweicht wird, sind Kellergaragen (vgl. TF III.4) im Plangebiet unzulässig. Garagen und Carports können auf jedem Grundstück z.B. im seitlichen vorzugsweise gemeinsamen Grenzabstand errichtet werden.

Für absehbare Vorhaben in den Baugebieten WA₃ und MI₁ werden Garagen bzw. Gemeinschaftsstellplätze konkret festgesetzt, um Verkehrswege nachbarschafts- und bodenschützend bzw. verbleibende Freiflächen zu schützen. Während die TF III.5 für das MI₁ aus städtebaulicher Sicht zu begründen ist, kann die TF für das WA₃

aber aufgrund der besonderen Situation der erschlossenen 2. Reihe gerechtfertigt werden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die äußeren angrenzenden Verkehrsflächen, wobei die nördlich angrenzende Neubaustraße als Planstraße A mit diesem B-Plan ausgebaut werden soll (vgl. Anlage 5).

Die mögliche Erschließungsgestaltung (vgl. auch Querschnitte und Aufsicht als Darstellung ohne Normcharakter neben der Planzeichnung) entspricht der Straßenbedeutung und Verkehrsbelastung und ermöglicht immer den Begegnungsfall PKW/LKW. Die vorgesehene Durchgrünung des Straßenraumes bindet auch die nördlich angrenzende Bebauung besser in das Ortsbild ein.

Die zentrale Freifläche im Innenbereich des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich „Dorfplatz“ und „Marktplatz“ gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Analog zu dem Spielraum in den angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf wird auf differenzierte Straßenbegrenzungslinien und stärker einander abgegrenzte Nutzungen verzichtet, weil der öffentliche Bauherr in der gestalterischen Ausformulierung der eindeutigen Gesamtzweckbestimmung noch einen Handlungsrahmen behalten soll. Auf eine selbstständige Planstraße wird in diesem Bereich verzichtet, weil die Haupteerschließung als Fahrgasse gestaltet dem Charakter der Mischfläche (z.B. Muldengosse statt Hochbord) entsprechen soll. Die städtebaulichen Überlegungen für die Freifläche sind in Kapitel 2 genannt. Der von den Nutzungen verursachte Stellplatzbedarf wird auf den eher versteckt angeordneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze befriedigt, so daß steuerbar zum einen die zentrale Freiflächen blechfrei gehalten werden kann und zum anderen durch eine Schranke außerhalb der Arbeitszeit angrenzende Wohngrundstücke nicht durch Kfz-Bewegungen gestört werden.

Entlang der L 30 (innerhalb der Ortsdurchfahrt) hält die Bebauung 10 - 11 m Abstand vom westlichen Fahrbahnrand der L 30, die vorhandene Bauflucht wird nicht überschritten.

Um die Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit zu bündeln, sind gemäß § 9 (1) 11 BauGB entsprechende Bereiche mit und ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Auf die populäre Festsetzung von sog. Sichtdreiecken wird aufgrund der Erfahrungspraxis neuerdings verzichtet, weil trotz der Konstruktion „§ 9 (1) 10 BauGB i.V. mit § 42 StrWG M-V“ die dafür nach § 9 BauGB entsprechende Ermächtigungsgrundlage nicht vorliegt und der Träger der Straßenbaulast über die Sichtfreihaltung im Sinne des Straßenrechtes und nicht nach dem Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht entscheiden kann (vgl. dazu Stellungnahme des Niedersächsischen Sozialministeriums zur Landtageingabe Nr. 2289/08/13 im Jahr 1996). In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Haltung gegenwärtig nicht gefolgt, das Straßenbauamt Stralsund wie die Untere Verkehrsbehörde bestehen auf Sichtdreiecke. Die Planzeichnung nimmt dieses auf der Grundlage der EAE 85/95 zeichnerisch im Einmündungsbereich Fahrgasse Verkehrsberuhigter Bereich Marktplatz / L 30 auf und formuliert die Anforderung als Hinweis Nr. 2, gemäß Auflage sogar als TF.

3.5 Immissionsschutz

Aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt der vorhandenen bebauten Ortsdurchfahrt entlang der Gingster Straße (L 30) zu sichern. Unter Beachtung dieser Prämisse wurde die vorhandene und geplante Bebauung durch eine Schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 8) überprüft und die Auswirkungen der äußeren und inneren Verkehrsgläusche auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung unter Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, untersucht.

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt nur in einem 10 m Streifen entlang der östlichen Fassadenflucht straßenseitig zur L 30 eine Immissionsbelastung oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und innerhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV. Pkt. 4.1 der Untersuchung nennt ausführlich die Abwägung der Beurteilungsgrundlagen und formuliert das Ergebnis unter Pkt. 4.2.

Die Anforderungen an den Immissionschutz werden demnach als Hinweis (Nr. 3) Teil der Planzeichnung. Eine Überschreitung der bestehenden Bauflucht (TF III.2 gilt nicht für Baulinien) sieht der B-Plan nicht vor.

3.6 Grünordnung

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation ist durch einen Grünordnungsplan (vgl. Anlage 9) in die Planung mit eingestellt worden und begründet die unter Pkt. IV. und V. getroffenen textlichen Festsetzungen. Grundlage der Bearbeitung des GOP ist die Bewertung der Bestandsstrukturen nach eine Kartierung Anfang 1997 und die Bilanzierung nach dem sog. hessischen Modell (Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen vom 09.02.95).

Mit dem Flächenpflanzgebot der TF IV.1 wird eine gleichmäßige und standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes erreicht, die Dichte von pro angefangene 300 m² läßt noch ausreichend Spielraum für privates gärtnerisches Handeln.

Mit einer geschlossenen Anpflanzung von Sichtschutzhecken (TF IV.2) wird eine bedeutsame standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes erreicht, der Aufenthalt in den angrenzenden privaten Gärten bleibt für die Anlieger ungestört.

Für ein günstiges ökologisches Mikroklima und gegen gestalterisch abweisende Fassaden ohne Wandöffnungen hilft eine Fassadenbegrünung (TF IV.3), die auch wie nackt wirkende Außenfassaden besser in ihre Umgebung integriert.

Die öffentliche Grünfläche (TF IV.5) soll am Wegesrand naturnah gestaltet werden, so daß auch hier ein Mindestinventar an standortgerechten Pflanzen in ihrer notwendigen Dichte festgesetzt wird.

Die TF IV.6 faßt im Ergebnis der bisherigen Freiflächenplanung den Mindestflächenanteil an vegetativer Gestaltung zusammen, ohne mit konkreten Standorten den späteren Spielraum unnötigerweise einzuengen. Das Ergebnis der Freiflächengestaltung wird diese Mindest-Festsetzung positiv interpretieren, zumal großkronige Bäume, unterschiedliche Bodentexturen und städtebauliche Möblierungen ihre Wirkung nicht verfehlen werden.

Weil die Gemeinschaftsstellplätze als selbstständige Fläche zusammengefaßt sind, lassen sich hier aufgrund der zudem abgegrünten Monofunktionalität ökologische Ansprüche klar formulieren (TF IV. 7).

Die entsprechenden Pflanzenarten sind einer komplexen Pflanzenliste zu entnehmen, die in der Anlage 8 Teil des GOP (im Erläuterungstext und als eigene Anlage) ist und zur Stärkung des GOP als abwägungsrelevanten Fachplan nicht doppelt Teil der textlichen Festsetzungen und so lediglich wiederholt wird. Der B-Plan bleibt zur Erinnerung auch mit weiteren Ausführungsdetails unbelastet (es werden auch keine DIN - Normen im Wortlaut wiederholt, Dachziegelhersteller genannt und RAL - Farben farbig wiedergegeben etc.) und beinhaltet den wesentlichen planungsrechtlichen Tatbestand der Reglementierung der ausschließlichen Verwendung von standortgerechten bzw. -heimischen Pflanzarten.

Gemäß Auflage wird die Pflanzenliste als TF erneut Teil der Planzeichnung.

Im Ergebnis der Bilanzierung ist festzustellen, daß der Eingriff durch Minimierung und Ausgleich im Plangebiet vollständig kompensiert werden kann, wobei der Schaffung eines positiven Ortsbildes (zugleich ökologische Gefahrenabwehr) ein deutliches Gewicht zugeordnet werden muß.

4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Wesentliches Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V) ist die Sicherung (auch Wiederherstellung) eines positiven Ortsbildes in zentraler Ortslage. Dazu gehört eine von außen einsehbare einheitliche Dachlandschaft sowie die Schaffung einer ortsbildprägenden Fassadentypologie mit sich einfügenden Nebenanlagen.

Ein Bebauungsplan wie eine Gestaltungsatzung können zwar keine „gute“ Architektur erzwingen, aber (vor allem in einem Neubaugebiet) den Versuch wagen, im freien (Bau-)Markt der (preisgünstigen) Angebote und im internationalen Angebot vorgefertigter Häuser einen Mindestkonsens an gebauter Umwelt zu erreichen, der die Betrachtung eines geschlossenen Ortsbildes ermöglicht.

Bei alledem ist die Gefahr vorhanden, daß zugleich kreative und über das Mittelmaß hinausgehende Architektur erschwert bzw. untersagt wird und ggf. erst als Einzelentscheidung i.S. des § 31 (2) BauGB ermöglicht werden kann.

Mit der ÖBV Nr. I werden die im Plangebiet äußeren Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt. Die Umsetzung von den z. Z. populären Krüppelwalmdächern („Landhausstil“) sollte aber insb. bei einem Einfamilienhausgrundriß von 9 x 11 m gründlich überprüft werden, weil hier die ehemals beabsichtigte historische Wirkung, langgestreckte Dachflächen optisch zu verkleinern bzw. in offener Landschaft vor Witterung besser zu schützen, ad absurdum geführt wird.

Im M₁ - Baugebiet wird aufgrund der vorhandenen Bebauung die Dachform (Satteldach) begrenzt. Die generell festgesetzte Dachneigung entspricht der beabsichtigten Steildachwirkung im Siedlungsbild und läßt einen Dachgeschoßausbau ausreichend zu. Die Ausnahme (Dachneigung unter 22°, Begrünung möglich) bezieht sich auf den Bestand (Gingster Straße 13) und kann in diesem Bereich entlang der L 30 auch (mit Mezzanin, Zwerchgiebel und flachem Satteldach) wieder aufgenommen werden.

Gleichschenklige Dächer entsprechen der Bautradition und vermitteln dem Betrachter eine gestalterische Ruhe.

Die Dachfarben beziehen sich auf naturrote Tonziegel ohne (teure und künstliche) Engobe oder Lasur und lassen auch imitierende Betondachsteine zu.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll max. die Hälfte einer Dachseite verändert werden dürfen, auffällige Dachbalkone sollen auf den von außen weniger öffentlich einsehbaren Innenbereich beschränkt sein.

Das Wohnen in einem Doppelhaus bedeutet zugleich eine Schicksalsgemeinschaft, die nicht durch übertriebene Individualität ignoriert werden soll. Damit vor allem auf eher engen Dachflächen die Konturen des Daches (Fläche, Neigung, Eindeckung) besser zur Geltung kommen kann, soll nur eine Gaubenform ausgeführt werden. Als Hinweis an dieser Stelle sollte dabei unabhängig ihrer architektonischen Wirkung auf die z. Z. populäre sog. Trapezgaube verzichtet werden, weil die nicht vertikalen Wangen viel Dachfläche ohne Gebrauchsnutzen beanspruchen.

Die ÖBV im Bereich Fassaden (Nr. II) läßt erneut den Bauherren und Entwurfsverfassern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen, so daß individuelle Bauten entstehen können. Diese sind jedoch einander zugeordnet und weisen Gemeinsamkeiten auf, die beispielsweise wie auch durch blau lasierte Dächer Fassaden mit ortsuntypischen gelben oder weißen Klinkern bzw. grell bunten Außenflächen stören würden.

Die Putzfarben bleiben weitgefaßt und werden nur so beschränkt, daß sehr helle (z.B. Reinweiß) und sehr dunkle (abweisend wirkende) Farben ausgeschlossen werden. Die Festsetzung von RAL - Farben läuft in diesem Zusammenhang ins Leere, denn es müßten Farben genannt werden, die nicht beabsichtigt sind. Mit den Putzfarben läßt sich ein abwechslungsreicher Kontrast zu den Ziegelfassaden und -sockelfarben herstellen.

Holz in natürlichen Farben (z.B. Lasur) läßt die Wirkung des Materiales zur Wirkung kommen, dunkle Farben (z.B. eher graublaue oder graugrüne Farbtöne als bekanntes Schlichtbraun) unterbinden eher Sylttypische friesische Gestaltungsabsichten.

Die reglementierten Nebenanlagen (ÖBV III.) beziehen sich zwangsläufig zunächst auf Vorhaben gemäß § 29 BauGB und dienen dem Bestand aber auch als Vergleichsparameter. Eine lebende Hecke ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit. Der ländliche Staketzaun besteht aus Holzlatten mit eckigen Spitzen bzw. halben Rundhölzern mit gekegelten Spitzen und hat mit den Baumarktangeboten der sogenannten Friesenzäune etc. wenig gemein.

Die Abgrünung von vorgesehenen bzw. notwendigen Maschendrahtzäunen und Müll- und Recyclingbehälter entspricht einem zu stellenden gestalterischen Anspruch und ist von öffentlichen Einmischung her zu begründen.

5 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 31.235 m², davon entfallen auf:

WA ₁	2.275 m ²	
WA ₂	3.170 m ²	
WA ₃ (davon 54 m ² GSt-Fläche) (davon 250 m ² GFL-Fläche)	1.355 m ²	
WA ₄ (davon 200 m ² HG-Fläche)	3.045 m ²	
WA ₅ (davon 1.530 m ² HG-Fläche)	3.856,5 m ²	
MI ₁ (davon 120 m ² GSt-Fläche)	1.175 m ²	
MI ₂ (davon 110 m ² Anpflanzfläche)	1.010 m ²	
MI ₃ (davon 108 m ² Anpflanzfläche)	873 m ²	
MI ₄	4.455,5 m ²	
Nettobaulandfläche	21.215 m²	67,92 %
Öffentliche Verwaltungen (davon 338 m ² Anpflanzfläche) (davon 640 m ² GSt-Fläche)	1.940 m ²	
Feuerwehr (davon 416 m ² Anpflanzfläche) (davon 320 m ² GSt-Fläche)	1.770 m ²	
Gemeinbedarfsfläche	3.710 m²	11,88 %
Planstraße A	1.740 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	3.915 m ²	
Erschließung	5.655 m²	18,10 %
ö Grün Parkanlage	655 m ²	
Grünfläche	655 m²	2,10 %
Plangebiet	31.235 m²	100,0 %

6 Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB geäußerten ausführlichen Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen sind bei der Umsetzung des B-Planes zu berücksichtigen. Im Vorfeld sind im einzelnen bekannt gewesen:

6.1 Wasser- und Abwasser

Die Erschließung Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser wird mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen geregelt.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken entfällt die Entsorgungspflicht des Zweckverbandes. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen.

6.2 Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- (HEVAG) und Gasversorgung (EWE) sowie die der TELEKOM angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Ortsbild

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Minimierung und Ausgleich vollständig kompensiert. Für den Naturhaushalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Veränderungen im Ortsbild können nur positiv bewertet werden, weil eine innerörtliche Brache saniert und einer Gemeinbedarsnutzung zugeführt wird. Mit der Bebauung verknüpft die Gemeinde Samtens ihr Entwicklungsziel als zentraler ländlicher Ort und Verwaltungssitz einer Amtes.

7.2 Nachbarschaft

Durch die Überplanung des Gebietes werden unbewohnte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt, die Verkehre erzeugt und in ihrer Ausprägung an dieser Stelle bis vor der Wende nicht möglich gewesen wäre.

In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander ist der B-Plan sehr deutlich nachbarschaftsverträglich.

In dem zentralen Samtener Quartier wird erstmalig eine Planungssicherheit geschaffen, die sich auch positiv auf den Bestand an Wohnhäusern auswirkt. Städtebauliche Mißstände werden beseitigt, die Bebauung ermöglicht neue Aufenthalts- und Kommunikationsformen insb. auch für die Dorfjugend. Die neue Mitte wird an ihrem Rand komplett bepflanzte, so daß vorhandene Grundstücke noch deutlicher eingegrünt werden. Eine Lärmbelastung durch die Rettungswache mit Polizei und Feuerwehr ist ohne Benutzung eines Martinshornes für die Anwohner nicht gegeben. Eine weitere möglicherweise störende Lärmbelästigung ist durch die Abschirmung der Platzbebauung nicht zu erwarten.

8 Hinweise

8.1 Realisierung

Für die Durchführung und Umsetzung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, weil sich die entsprechenden Flächen im Besitz der Gemeinde befinden. Die Kosten zur Finanzierung der Maßnahmen werden in den Haushalt eingestellt.

8.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 (2) DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5

Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11(3) DSchG M-V). Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 (1) DSchG M-V).

8.3 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Rügen unverzüglich mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des B-Planes Nr. 2 „Dorfmitte“ hat mit dem dazugehörigen Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und dem Begründungsentwurf gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung von Samtens in ihrer Sitzung am den B-Plan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Samtens, den

Bürgermeisterin

Anlagen

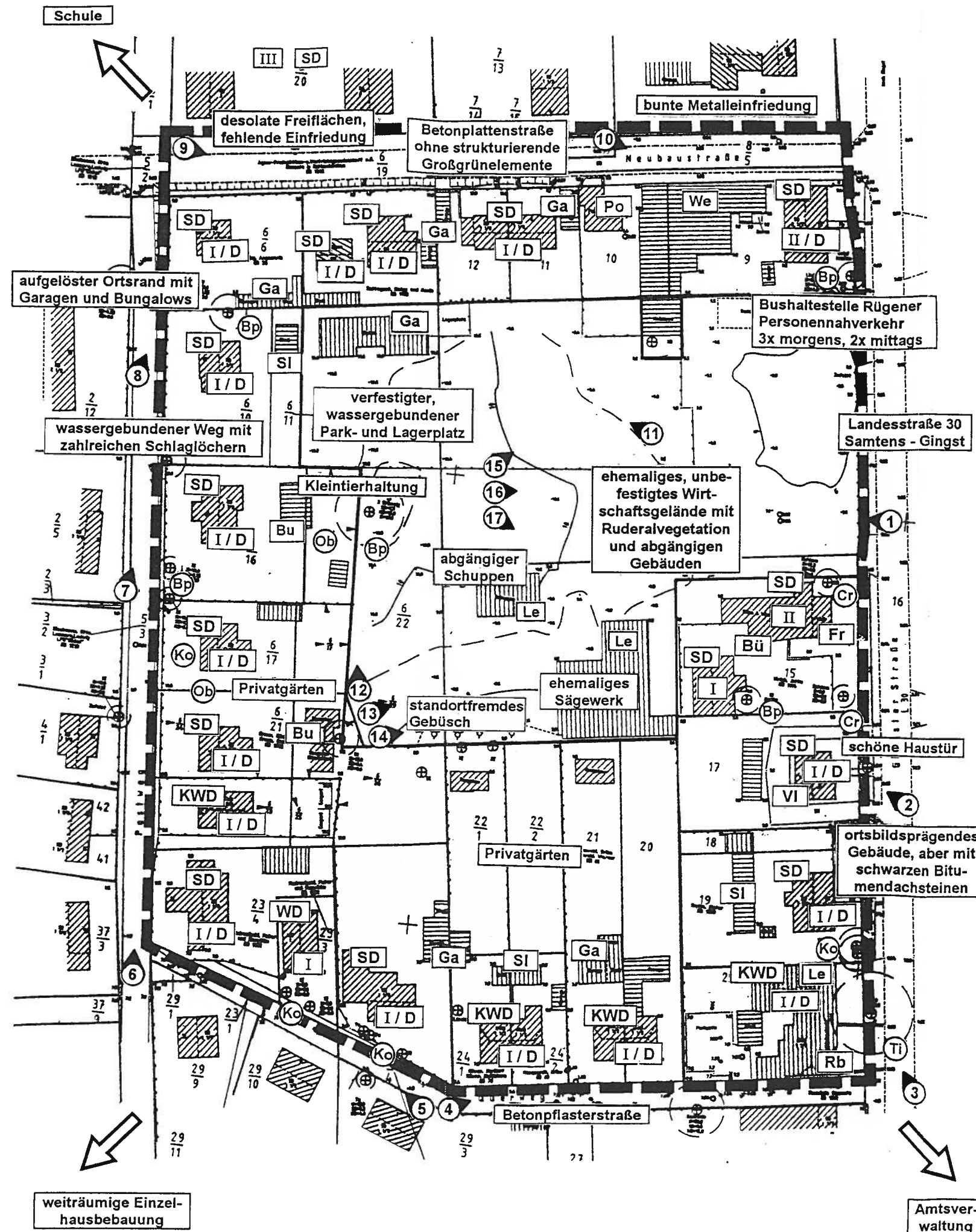
- 1 Bestandsdokumentation
- 2 Flächennutzungsplan-Ausschnitt Stand 97
- 3 Städtebauliche Konzepte 1 - 2 - 3 Stand 17.04.97 (1) und 15.07.97 (2,3)
- 4 Bebauungskonzept Stand Entwurf 27.10.97
- 5 Erschließungskonzept Planstraße A
- 6 Architektonische Entwurfsidee „Amtsgebäude“ und „Feuerwehr“
- 7 Isometrie Dorfplatz
- 8 Schalltechnische Untersuchung
- 9 **Grünordnungsplan** (2 Planzeichnungen, Erläuterungstext mit Pflanzenliste)
- 10 Abwägung nach § 4 (2) BauGB

Anlage 1 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Bestandsaufnahme M 1:1.000



Bebauung

I

Anzahl der Vollgeschosse

I/D

Anzahl der Vollgeschosse mit Dachausbau

Gestaltung

SD

Satteldach

WD

Walmdach

KWD

Krüppelwalmdach

Nutzung

Bu

Gartenbungalow

SI

Schuppen, Stall, Lagerhalle

Ga

Garage

We

Werkstatt

Fr

Frisör

VI

Verkaufsladen

Po

Polizei

Bü

Büro

Rb

Raiffeisenbank

Le

Leerstand

Grün

Bp

Birke

Ti

Linde

Cr

Weißdorn

Ob

Obstbaum

Ko

Koniferen (Kiefer, Fichte, Eibe...)

①

Fotostandort

■■■■

Geltungsbereich

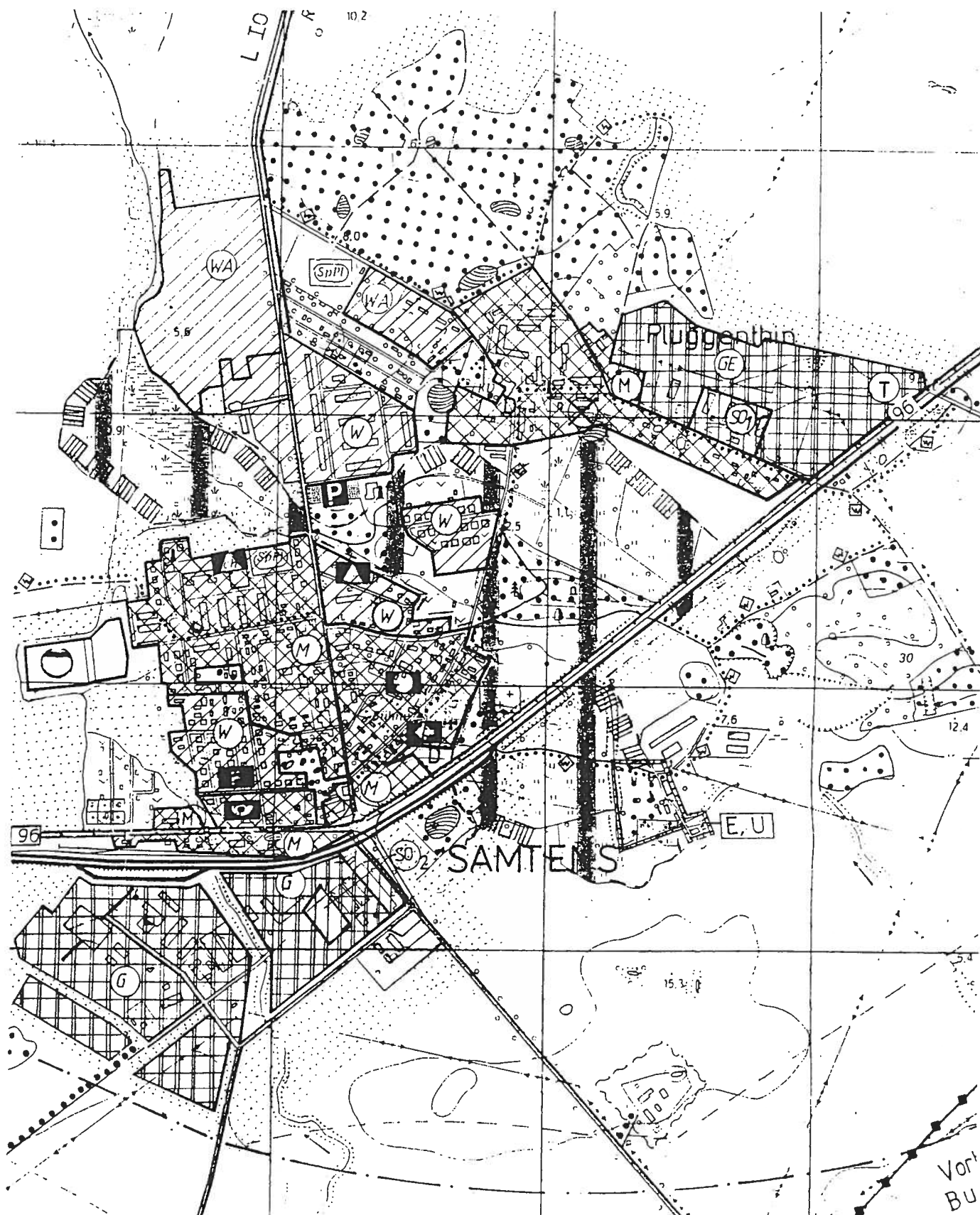


Anlage 2 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Flächennutzungsplan Gemeinde Samtens (Ausschnitt) M 1:10.000



Anlage 3 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Städtebauliche Konzepte 1 - 2 - 3 Stand 17.04.97 (1) und 15.07.97 (2, 3)

Plan 1

für die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 06.08.97

Städtebauliches Konzept für den B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“ der Gemeinde Samtens
Vorentwurf M 1:500 Stand 17.04.1997

50% Verkleinerung = M 1 : 1.000
71% Verkleinerung = DIN A 4



Legende

- Gebäudebestand
- Gebäude möglich / geplant
- Baum verbindlich geplant
- Baumbestand

Die mit einem Pfeil gekennzeichneten Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr. sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters ! Messung vom 21.04.1995



Thelen Consult GmbH
Ingenieure - Architekten - Stadtplaner
Krischanweg 7/8, 18059 Rostock
Tel. 0381 / 809 11-38 Fax 8066106
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
A. Westphal

Plan 2



für die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 06.08.97


Städtebauliches Konzept für den B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“ der Gemeinde Samtens
Alternative 1 zum Vorentwurf M 1:500 Stand 15.07.1997

50% Verkleinerung = M 1 : 1.000
71% Verkleinerung = DIN A 4



Legende

-  Gebäudebestand
-  Gebäude möglich / geplant
-  Baum verbindlich geplant
-  Baumbestand

Die mit einem Pfeil  gekennzeichneten Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr. sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters ! Messung vom 21.04.1995



Thalen Consult GmbH
Ingenieur · Architekt · Stadtplaner
Kreuzweg 7/8, 18069 Rostock
Tel. 0381 / 809 11-36 Fax 809 106
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
A. Westphal





Plan 3

für die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 06.08.97

Städtebauliches Konzept für den B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“ der Gemeinde Samtens
Alternative 2 zum Vorentwurf M 1:500 Stand 15.07.1997

50% Verkleinerung = M 1 : 1.000
71% Verkleinerung = DIN A 4

Legende

-  Gebäudebestand
-  Gebäude möglich / geplant
-  Baum verbindlich geplant
-  Baumbestand

Die mit einem Pfeil ► gekennzeichneten Flurstücksgrenzen
und Flurstücksnr. sind noch nicht Bestandteil des
Liegenschaftskatasters ! Messung vom 21.04.1995



Thalen Consult GmbH
Ingenieure - Architekten - Stadtplaner
Krischerweg 7/8, 18069 Rostock
Tel. 0381 / 806 11-38 Fax 8098 108
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
A. Westphal

Anlage 4 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Bebauungskonzept Stand Entwurf 27.10.97

Plan 4

Städtebauliches Konzept B-Plan Entwurf 27.10.97

Städtebauliches Konzept für den B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“ der Gemeinde Samtens
Entwurf M 1:500 Stand 25.08.1997

50% Verkleinerung = M 1 : 1.000
71% Verkleinerung = DIN A 4



Legende

- Gebäudebestand
- Gebäude möglich / geplant
- Baum verbindlich geplant
- Baumbestand

Die mit einem Pfeil gekennzeichneten Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters ! Messung vom 21.04.1995



Thalen Consult GmbH
Ingenieur - Architekten - Stadtplaner
Krischbaumweg 7/8, 18069 Rostock
Tel. 0381 / 809 11-38 Fax 8098100
Bearbeitung
Dipl.-Ing. M. Gerold
A. Westphal

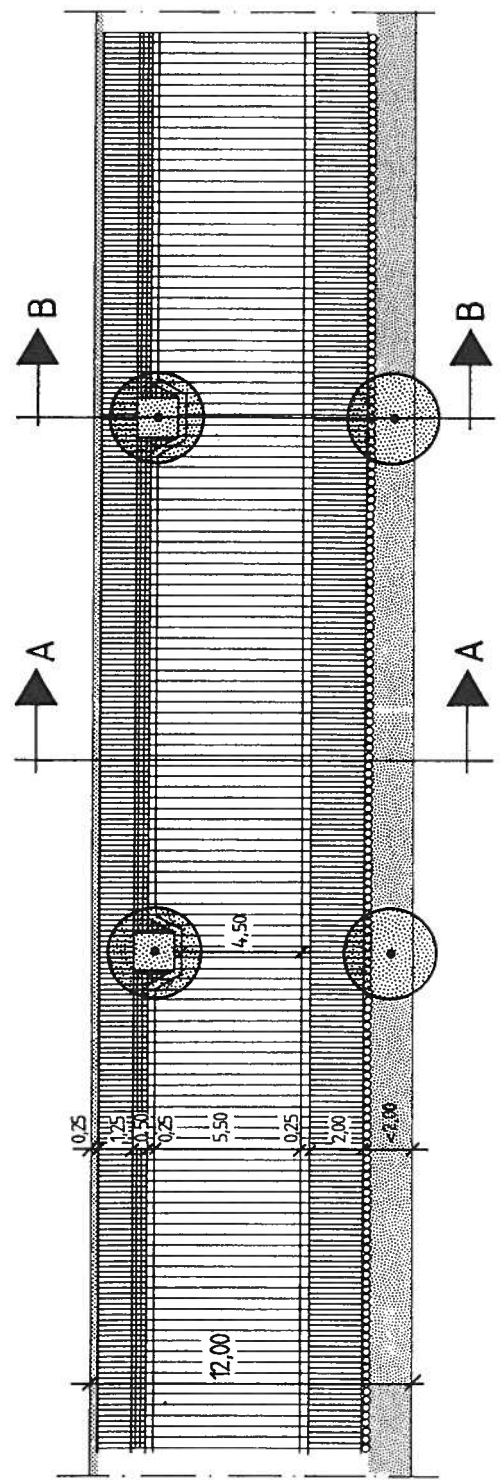
Anlage 5 zur

BEGRÜNDUNG

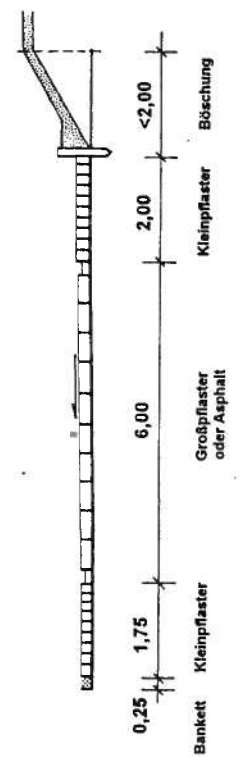
Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Erschließungskonzept Planstraße A

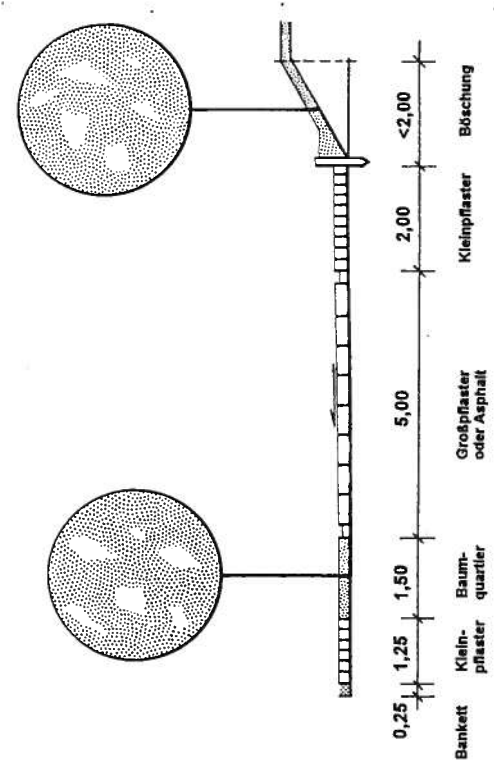
Straßenaufsicht M 1:200



Querschnitt (A-A) M 1:100



Querschnitt (B-B) M 1:100

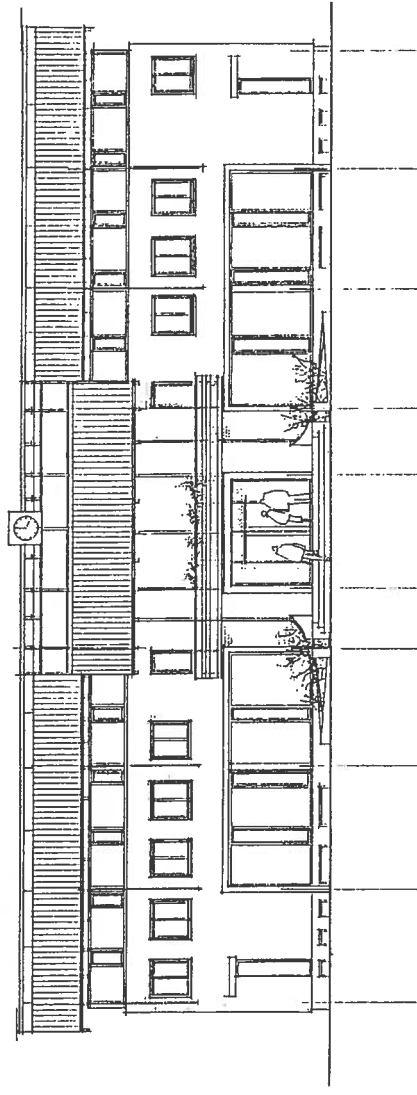
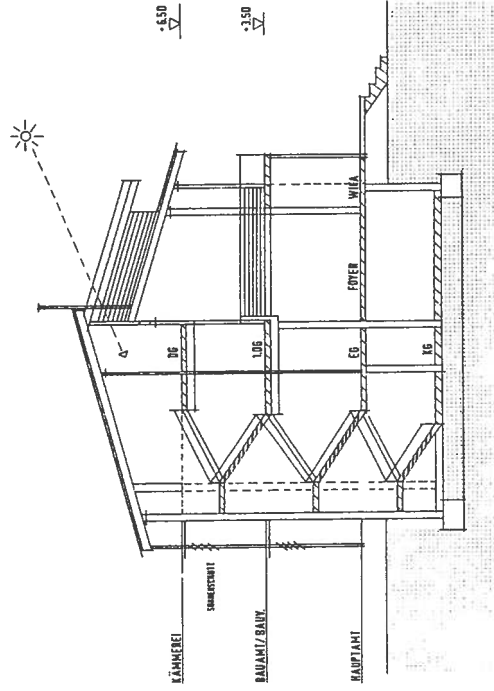


Anlage 6 zur

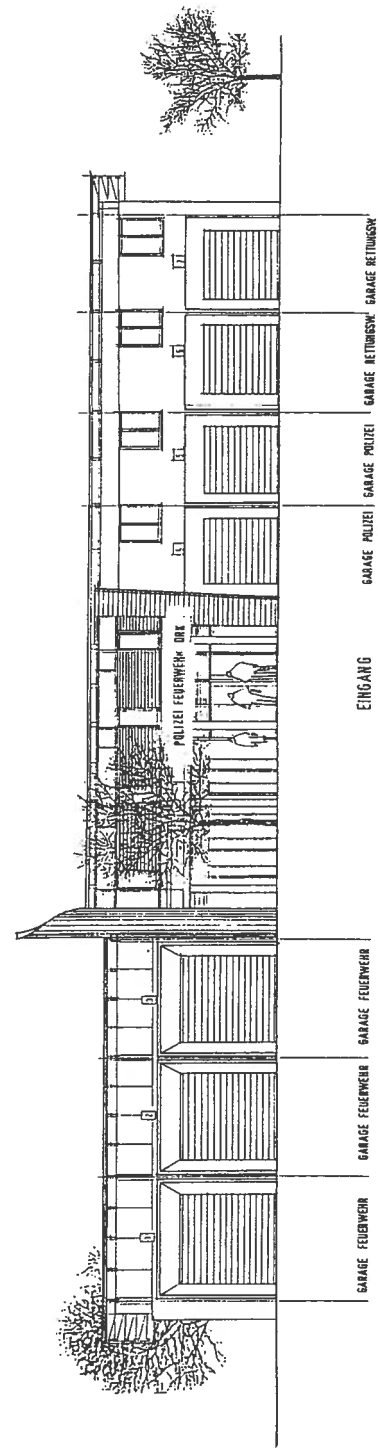
BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Architektonische Entwurfsidee „Amtsgebäude“ und „Feuerwehr“



Ansicht und Schnitt Amtsgebäude M 1:200 (A3-Kopie)



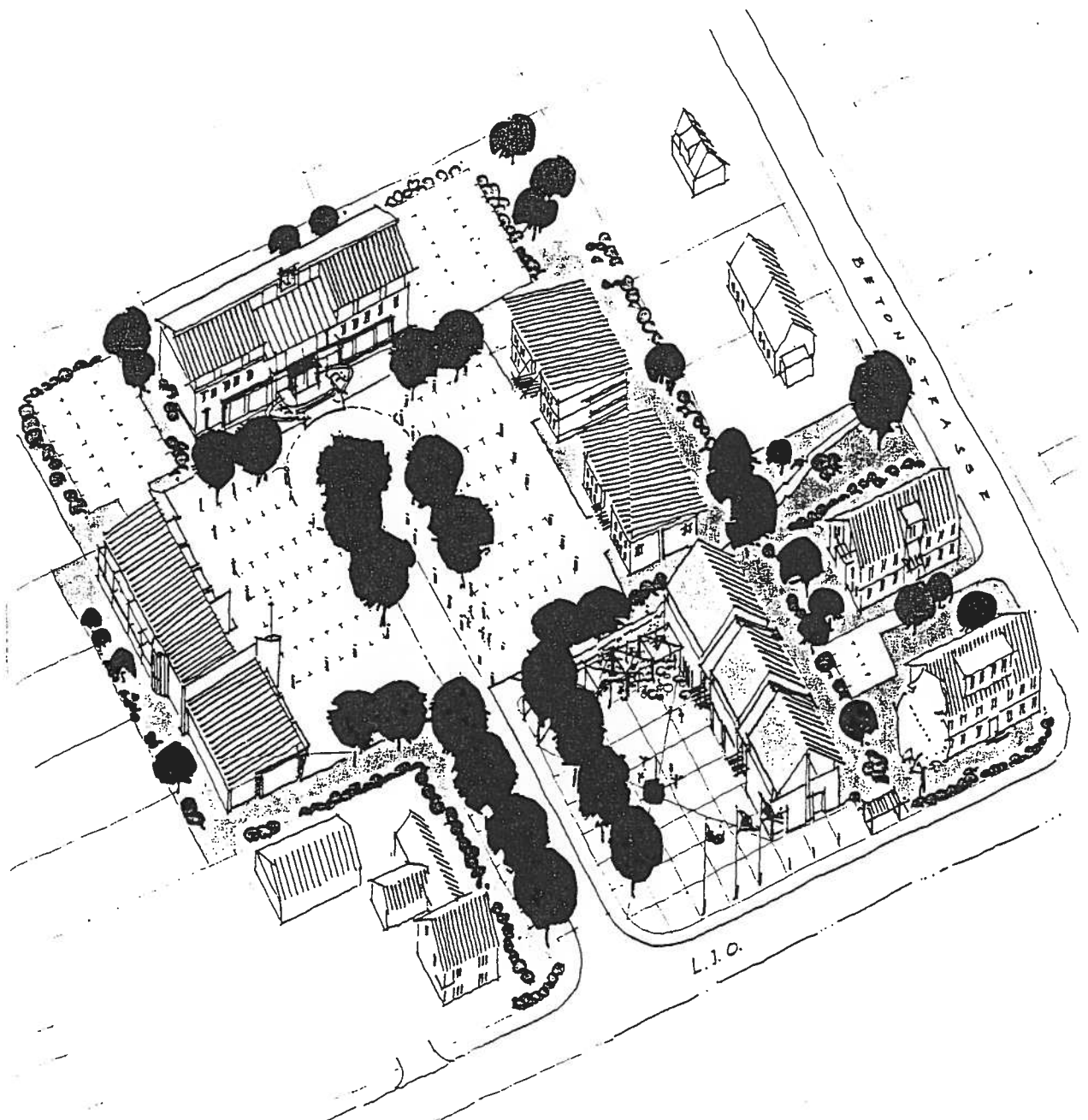
Ansicht Feuerwehr M 1:200 (A3-Kopie)

Anlage 7 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Isometrie Dorfplatz



Anlage 8 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Schalltechnische Untersuchung

s/w - Kopie

**Die Schalltechnische Untersuchung wird im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB
den relevanten TöB**

- **Landkreis Rügen, Abt. Immissionsschutz**
- **STAUN, Abt. Immissionsschutz**

im Original zur Verfügung gestellt.

INHALT

- 1. Auftraggeber**
- 2. Aufgabenstellung**
- 3. Ausgangsdaten**
 - 3.1 Beurteilungsgrundlagen
 - 3.1.1 Gesetze
 - 3.1.2 Normen
 - 3.1.3 Richtlinien
 - 3.1.4 Pläne und sonstige Unterlagen
 - 3.2 Berechnungsgrundlagen
 - 3.2.1 Landesstraße 30
 - 3.2.1.1 Straßentyp, Querschnitt, Topographie
 - 3.2.1.2 Verkehrsbelastung
 - 3.2.2 Planstraße A
 - 3.2.2.1 Straßentyp, Querschnitt, Topographie
 - 3.2.2.2 Verkehrsbelastung
 - 3.2.3 Parkplatzverkehr
- 4. Beurteilung**
 - 4.1 Grundlagen
 - 4.2 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

1. Auftraggeber

Gemeinde Samtens

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Samtens plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Dorfmitte". Es soll untersucht werden, ob eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO möglich ist (vgl. Anlage 1). Es ist zu überprüfen, ob die Orientierungswerte in Folge Verkehrslärm des Streckenabschnittes Landesstraße 30. (Gingster Straße) und der Gebietszufahrt sowie der geplanten Parkplätze eingehalten werden kann bzw. welche textlichen Festsetzungen im B-Plan-Verfahren vorzusehen sind.

3. Ausgangsdaten

3.1 Beurteilungsgrundlagen

3.1.1 Gesetze

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.05.1990 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.08.1992
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.06.1995, zuletzt geändert am 28.08.1991
- TA-Lärm - gemäß Rd. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - v. 16.07.1968, gültig in Verbindung mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

3.1.2 Normen

- DIN 18005, Teil 1
Ausgabe Mai 1987
Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109
Schallschutz im Hochbau
Ausgabe November 1989

3.1.3 Richtlinien

- VDI 2058
Blatt 1, Ausgabe 1986
Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft
- VDI 2571
Ausgabe August 1976
Schallabstrahlung von Industriebauten

- VDI 2714

Ausgabe Januar 1988
Schallausbreitung im Freien

- VDI 2718e

Ausgabe Juni 1975
Schallschutz im Städtebau

3.1.4 Pläne und sonstige Unterlagen

1. Bebauungsplan
 2. Angaben und Auskünfte des Straßenbauamtes Stralsund
 3. Parkplatzlärmstudie
- Untersuchung von Schallimmissionen auf Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen; 3. überarbeitete Auflage 1984, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

3.2 Berechnungsgrundlagen

3.2.1 Landesstraße 30

3.2.1.1 Straßentyp, Querschnitt, Topographie

Die Landesstraße 30 ist zweispurig ausgebaut und hat eine Fahrbahnoberfläche aus Asphaltbeton. Die Straße ist zum Gelände hin niveaugleich. Alle Straßensteigungen liegen unter 5 %. Als Verkehrsgeschwindigkeit auf den maßgeblichen Streckenabschnitten sind 50/50 km für Pkw/Lkw zugelassen.

3.2.1.2 Verkehrsbelastung

Die maßgebende Verkehrsbelastung für die Berechnung wurde der Bundesverkehrszählung 1995 entnommen bzw. schriftlich vom Straßenbauamt Stralsund übermittelt. Diese beträgt:

L 30:	DTV 1995	=	2.866 Kfz/24 h
	P _{Tag}	=	5,5 %
	P _{Nacht}	=	5,5 %
	V _{Pkw}	=	50 km/h
	V _{Lkw}	=	50 km/h

Daraus errechnet sich unter Zuhilfenahme der modifizierten Schallprognose eine Prognosebelastung für das Jahr 2010 von der L 30:

	DTV 2010	=	3.088 Kfz/24 h
	P _{Tag}	=	5,5 %
	P _{Nacht}	=	5,5 %
	V _{Pkw}	=	50 km/h
	V _{Lkw}	=	50 km/h

3.2.2 Planstraße A

Unter Zuhilfenahme empirisch ermittelter Verkehrserzeugungsdaten wurden unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Konzept festgelegten Nutzungsstruktur rd. 1100 Fahrten ermittelt. Diese Fahrten berücksichtigen alle

verkehrserzeugenden Faktoren wie Feuerwehr, Polizei, Rettungswache, Mehrzweckgebäude, Gastronomie, Läden, Post, Büro, Wohnen und Rathaus.

3.2.2.1 Straßentyp, Querschnitt, Topographie

Die Planstraße A ist zweispurig ausgebaut und hat eine Fahrbahnoberfläche aus Asphaltbeton. Die Straße ist zum Gelände hin niveaugleich. Alle Straßensteigungen liegen unter 5 %. Als Verkehrsgeschwindigkeit auf den maßgeblichen Streckenabschnitten sind 50/50 km/h für Pkw/Lkw zugelassen.

3.2.2.2 Verkehrsbelastung

Die maßgebende Verkehrsstärke für die Berechnung wurde unter Zuhilfenahme eines Erzeugungsmodelles und bezogen auf die Nutzungsstruktur ermittelt. Daraus ergibt sich

Planstraße A:	DTV	=	1.100 Kfz/24 h
	P _{Tag}	=	5 %
	P _{Nacht}	=	5 %
	V _{Pkw}	=	50 km/h
	V _{Lkw}	=	50 km/h

Diese ermittelten Daten beziehen sich auf eine Prognosebelastung für das Jahr 2010. Signalanlagen sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

3.2.3 Parkplatzverkehr

Die Ermittlung der Lärmimmissionen wurde nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz durchgeführt. In den dort aufgeführten Planungsempfehlungen für Parkplätze aus schalltechnischer Sicht werden die Werte der Bewegungshäufigkeiten (N) angegeben, die bei den verschiedenen Parkplatztypen für schalltechnische Prognoseberechnungen zu berücksichtigen sind. Die dort gemachten Angaben für die verschiedenen Nutzungen werden bei dieser Berechnung für die einzelnen Parkplätze P1 bis P5 angenommen. Aufgrund der Vorgaben durch die Lärmplatzstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wurden für alle Parkplätze tagsüber 0,3 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde angesetzt. Für den Nachtzeitraum wurden von 0,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde ausgegangen. Hieraus er-

geben sich unter der Berücksichtigung eines Zuschlages für die Fahrgassen die
in folgenden Tabellen aufgeführten Schallimmissionspegel:

Emission: Parkplatz nach		Parkplatzname: PARKPLATZ P1	
Anzahl Fahrbewegungen/h	tags N=0.300	nachts N=0.050	
Anzahl der Stellplätze	n= 26		
Zuschlag für Fahrzeugtyp	$\Delta L_I = 0.0 \text{ dB}$		
Zuschlag Fahrgassen N	$\Delta L_D = 2.0 \text{ dB}$		
Lw (tags) = 75.9 Lw (nachts) = 68.2			
N => Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde			
P + R Parkplätze	tags 0.3	nachts 0.06	
Tank- und Rastanlagen	tags 1.5	nachts 0.8	
Zuschläge ΔL_I und ΔL_{Im} (nur Ge- werbel.) für die unterschiedlichen Parkplatztypen -in [dB(A)]-	P + R - Parkplätze		0 3
	Parkplätze an Einkaufszentren		2 4
	Motorradparkplätze		2 3
	Parkplätze an Diskotheken		5 4
Zentrale Omnibushaltestelle			11 3
	Autohöfe für Lkw		12 3

Emission: Parkplatz nach		Parkplatzname: PARKPLATZ P2	
Anzahl Fahrbewegungen/h	tags N=0.300	nachts N=0.050	
Anzahl der Stellplätze	n= 14		
Zuschlag für Fahrzeugtyp	$\Delta L_I = 0.0 \text{ dB}$		
Zuschlag Fahrgassen N	$\Delta L_D = 1.2 \text{ dB}$		
Lw (tags) = 72.4 Lw (nachts) = 64.7			
N => Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde			
P + R Parkplätze	tags 0.3	nachts 0.06	
Tank- und Rastanlagen	tags 1.5	nachts 0.8	
Zuschläge ΔL_I und ΔL_{Im} (nur Ge- werbel.) für die unterschiedlichen Parkplatztypen -in [dB(A)]-	P + R - Parkplätze		0 3
	Parkplätze an Einkaufszentren		2 4
	Motorradparkplätze		2 3
	Parkplätze an Diskotheken		5 4
Zentrale Omnibushaltestelle			11 3
	Autohöfe für Lkw		12 3

Emission: Parkplatz nach		Parkplatzname: PARKPLATZ P3	
Anzahl Fahrbewegungen/h	tags N=0.300	nachts N=0.050	
Anzahl der Stellplätze	n= 28		
Zuschlag für Fahrzeugtyp	$\Delta L_I = 0.0 \text{ dB}$		
Zuschlag Fahrgassen N	$\Delta L_D = 2.1 \text{ dB}$		
Lw (tags) = 76.4 Lw (nachts) = 68.6			
N => Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde			
P + R Parkplätze	tags 0.3	nachts 0.06	
Tank- und Rastanlagen	tags 1.5	nachts 0.8	
Zuschläge ΔL_I und ΔL_{Im} (nur Ge- werbel.) für die unterschiedlichen Parkplatztypen -in [dB(A)]-	P + R - Parkplätze		0 3
	Parkplätze an Einkaufszentren		2 4
	Motorradparkplätze		2 3
	Parkplätze an Diskotheken		5 4
Zentrale Omnibushaltestelle			11 3
	Autohöfe für Lkw		12 3

Emission: Parkplatz nach		Parkplatzname: PARKPLATZ P4	
Anzahl Fahrbewegungen/h	tags N=0.300	nachts N=0.050	
Anzahl der Stellplätze	n= 13		
Zuschlag für Fahrzeugtyp	$\Delta L_I = 0.0 \text{ dB}$		
Zuschlag Fahrgassen N	$\Delta L_D = 1.1 \text{ dB}$		
Lw (tags) = 72.0 Lw (nachts) = 64.3			
N => Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde			
P + R Parkplätze	tags 0.3	nachts 0.06	
Tank- und Rastanlagen	tags 1.5	nachts 0.8	
Zuschläge ΔL_I und ΔL_{Im} (nur Ge- werbel.) für die unterschiedlichen Parkplatztypen -in [dB(A)]-	P + R - Parkplätze		0 3
	Parkplätze an Einkaufszentren		2 4
	Motorradparkplätze		2 3
	Parkplätze an Diskotheken		5 4
Zentrale Omnibushaltestelle			11 3
	Autohöfe für Lkw		12 3

Emission: Parkplatz nach		Parkplatzname: PARKPLATZ P5	
Anzahl Fahrbewegungen/h	tags N=0.300	nachts N=0.050	
Anzahl der Stellplätze	n= 7		
Zuschlag für Fahrzeugtyp	$\Delta L_I = 0.0 \text{ dB}$		
Zuschlag Fahrgassen N	$\Delta L_D = 0.6 \text{ dB}$		
Lw (tags) = 68.9 Lw (nachts) = 61.1			
N => Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde			
P + R Parkplätze	tags 0.3	nachts 0.06	
Tank- und Rastanlagen	tags 1.5	nachts 0.8	
Zuschläge ΔL_I und ΔL_{Im} (nur Ge- werbel.) für die unterschiedlichen Parkplatztypen -in [dB(A)]-	P + R - Parkplätze		0 3
	Parkplätze an Einkaufszentren		2 4
	Motorradparkplätze		2 3
	Parkplätze an Diskotheken		5 4
Zentrale Omnibushaltestelle			11 3
	Autohöfe für Lkw		12 3

4. Beurteilung

4.1 Grundlagen

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Beurteilung sind die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

Runderlaß des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983
(Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung)

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 betragen u.a.

- bei allgemeinen Wohngebieten WA, Kleinsiedlungsgebieten WS und Campingplatzgebieten

tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

- bei Dorfgebieten MD und Mischgebieten MI

tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zu DIN 18005 folgendes ausgeführt:

"Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden".

Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind die Regelungen der 16. BImSchV (s.o.) heranzuziehen.

Nach § 2 dieser Rechtsverordnung gelten u.a. die folgenden Immissionsgrenzwerte (IGW):

- in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tagsüber	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tagsüber	64 dB(A)
nachts	54 dB(A)

Der Vergleich mit den Orientierungswerten gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 zeigt einerseits, daß nach den Regelungen der 16. BImSchV für Mischgebiete kein höherer Schutzanspruch als für Kerngebiete festgelegt wird. Beiblatt 1 zu DIN 18005 sieht für MI-/MD-Gebiete um 5 dB(A) niedrigere Orientierungswerte als für MK-Gebiete vor, die dort wie Gewerbegebiete behandelt werden.

Davon unabhängig sind die o.g. Immissionsgrenzwerte bei vergleichbaren Gebietskategorien jeweils um 4 dB(A) höher als die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005.

Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, daß die Regelungen der 16. BImSchV nur für den Baulastträger des jeweiligen (öffentlichen) Verkehrsweges im Falle des Neubaus oder der wesentlichen Änderung ("wesentlicher baulicher Eingriff") eines Verkehrsweges maßgebend sind. In der Bauleitplanung ist dagegen zunächst auf die o.g. DIN 18005 abzustellen; die angesprochenen IGW können u.E. jedoch im Rahmen der Abwägung im Hinblick auf die Einwirkung von Straßenlärm zum Vergleich herangezogen werden.

Der Vollständigkeit halber werden nachfolgend allgemeine Planungsgrundsätze aufgeführt, wie sie z.B. im Runderlaß des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 wie folgt ausgeführt sind:

"Es ist nicht möglich, den Umfang des Immissionsschutzes bzw. das Maß der hinzunehmenden Belastung undifferenziert für alle Fälle einheitlich auf ein bestimmtes Maß festzulegen. Vielmehr kommt es darauf an, welche Belastungen einem Gebiet mit Rücksicht auf dessen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit zugemutet werden können. Maßgebend hierfür sind:

- die Gebietsart und
- die konkreten tatsächlichen Verhältnisse.

Für die Gebietsart ist von der planungsrechtlich geprägten Situation der Grundstücke auszugehen. Maßgebend dafür, welchen Schutz ein Gebiet nach seiner Gebietsart berechtigterweise erwarten kann, sind städtebauliche Maßstäbe. Anhaltspunkte für den Schutz vor Schallimmissionen enthält die Vorform zu DIN 18005 ...

In der Vorform sind den Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte zugeordnet. Planungsrichtwerte in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfswerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmter Flächen oder Gebieten ... zuzuordnen ist. Die Planungsrichtwerte können bei einzelnen Bauleitplänen überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung ... anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Planungsrichtwerte sind keine Höchstwerte oder Grenzwerte. Die Planungsrichtwerte sind nicht für die Beurteilung von Einzelvorhaben heranzuziehen ...

Die (typisierte) Gebietsart im planungsrechtlichen Sinne ist für sich allein noch kein hinreichend genaues Kriterium für die Schutzwürdigkeit eines Gebietes. Daneben sind die konkreten tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Baugebiete, die der gleichen Gebietsart angehören, können daher im Ergebnis

unterschiedlich schutzwürdig sein; ein Wohngebiet beispielsweise, das - zumal in städtischen Ballungsräumen - unter der situationsbedingten Einwirkung benachbarter Industrie- oder Gewerbegebiete ohnehin einer hohen Geräuschbelastung ausgesetzt ist, kann nicht den Schutz in Anspruch nehmen, der einem nicht derart vorbelasteten Wohngebiet zuzubilligen ist.

Zu den konkreten, tatsächlichen Verhältnissen, die bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen sind, gehören als Vorbelastung

- die bereits vorhandenen Immissionsbelastungen sowie
- die "plangegebene", d.h. aufgrund verfestigter Planungen ... zu erwartende Belastung.

Derart vorbelastete Gebiete sind in der Regel nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig. Vorbelastungen sind dagegen nicht als schutzmindernd in Betracht zu ziehen, soweit die Einwirkung das Maß des Zumutbaren überschreitet. In diesem Falle liegt ein städtebaulicher Mißstand vor, der durch Planung nicht legalisiert werden kann

Die in dem zitierten Text angesprochene Vorform zu DIN 18005 wurde im Mai 1987 durch den Weißdruck der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - Teil 1, Berechnungsverfahren - ersetzt. In der aktuellen Norm (Beiblatt 1) sind die statt der o.a. "Planungsrichtwerte" entsprechenden "Orientierungswerte" angegeben (s.o.).

4.2 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

Durch Verkehrsimmissionen der Landesstraße 30 ergeben sich im Prognosefall Immissionsbelastungen bis zu 64 dB(A) am Tage und bis zu 55 dB(A) in der Nachtzeit. Im größten Teil des Plangebietes werden jedoch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für WA-Gebiete unterschritten (vgl. Anlage 2 und 3, dunkelgrüne Flächen).

Die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV (einheitlich für MI-Gebiete) werden nur im östlichsten Teil des Plangebietes (bis zu einem Abstand von rd. 10 m zur L 30) erreicht oder überschritten.

Wie bereits im Abschnitt 4.1 ausgeführt, können im Rahmen der städtebaulichen Planung die zuletzt angesprochenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei der Beurteilung von Straßenverkehrslärmimmissionen zum Vergleich herangezogen werden. Im Rahmen des Abwägungsverfahrens ist demnach zu diskutieren, inwieweit die aus den Lärmkarten ersichtlichen Flächen mit einer Immissionsbelastung zwischen den Orientierungswerten der DIN und den Grenzwerten der 16. BImSchV ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in die geplante Entwicklung neuer Bauflächen einbezogen werden sollen. Die Festsetzung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen ist dabei von untergeordneter Bedeutung, da diese Flächen entsprechend den Regelungen der DIN 4109 höchstens im Lärmpegelbereich II bzw. III liegen. Die für diese Lärmpegelbereiche zu beachtenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz (resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile $R' = 30$ bzw. 35 dB) werden i.d.R. bereits durch die Regelungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt, so daß auf Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bei Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (trotz Überschreitung der o.a. Orientierungswerte) u.E. verzichtet werden kann. Da die Flächen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, nur einen sehr kleinen Teil des gesamten Plangebietes ausmachen, wird empfohlen, auf die Ausweisung überbaubarer Flächen in diesem Bereich zu verzichten.

Unter Beachtung der vorliegenden Rechenergebnisse ist festzustellen, daß die für die Planung neuer Verkehrswege und Parkplätze im Plangebiet maßgebenden

den Orientierungswerte der DIN 18005 in den betrachteten Aufpunkten (vgl. Anlage 2 und 3) sicher eingehalten werden.

Aufgestellt:

Neuenburg, den 29.09.1997



Dipl.-Ing. R. Tjardes

Anlage 9 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Samtens, B-Plan Nr. 6 „Dorfmitte“

Grünordnungsplan

- **Erläuterungsbericht**
- **Bestandsplan M 1:1.000**
- **Maßnahmenplan M 1:1.000**
- **Pflanzenliste**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Anlaß und Aufgabenstellung	2
1.2	Untersuchungsraum	2
1.3	Planerische Grundlagen und Vorgaben.....	2
2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	3
2.1	Naturräumliche Planungsgrundlagen.....	3
2.2	Biotoppotential und Biotoptypen.....	4
2.3	Orts- und Landschaftsbild.....	6
3	Planung.....	6
3.1	Berücksichtigung der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft	6
3.2	Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet	6
3.3	Pflanzenliste entsprechend den textlichen Festsetzungen	10
4	Biotopbilanzierung Eingriff - Ausgleich.....	11
4.1	Methodik	11
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
4.3	Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen.....	13
5	Literaturverzeichnis	13

Pflanzenliste

1 Einleitung

1.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Samtens beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Landesstraße 30, der die Schaffung einer attraktiven Ortsmitte ermöglichen soll.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1 des 1. NatSchG M-V Eingriffe in die Natur und Landschaft ergeben, die gemäß § 8a BNatSchG bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Vermeidbarkeit sowie auf die mögliche Ausgleich- oder Ersetzbarkeit zu prüfen sind. Grundlagen dieser Prüfung schafft der Grünordnungsplan, der parallel zum Bebauungsplan Nr. 6 erarbeitet wird.

1.2 Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Samtens. Samtens ist Sitz der Amtsverwaltung Südwest - Rügen und gehört zum Landkreis Rügen. Der in den graphischen Darstellungen des Grünordnungsplanes abgegrenzte Planungsraum ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das B-Plangebiet erstreckt sich im nordwestlichen Teil der Ortschaft und wird folgendermaßen begrenzt

- im Osten durch die Landesstraße L 30
- im Norden durch die „Neubaustraße“ mit anschließender Wohnbebauung
- im Süden durch den „Querweg“ mit anschließender Wohnbebauung
- im Westen durch den „Postweg“ mit anschließender Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes beträgt 3,12 ha.

1.3 Planerische Grundlagen und Vorgaben

Für die Bearbeitung des Grünordnungsplanes standen folgende Unterlagen zur Verfügung

- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V, Stand 1993
- Regionales Raumordnungsprogramm, Planungsregion Vorpommern, Entwurf, Stand 1996
Das Planungsgebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.

- Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Samtens befindet sich der Flächennutzungsplan in Aufstellung. Im Entwurf wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M)) ausgewiesen.

- Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
- BNatSchG
- 1. NatSchG Mecklenburg-Vorpommern
- Biotopkartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 05.06.1997
- Mittelmaßstäbige Landwirtschaftliche Standortkartierung M 1 : 25.000
- Hydrogeologische Übersichtskarte M 1 : 200.000

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Naturräumliche Planungsgrundlagen

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich der beiden Landschaftszonen „Ostseeküstengebiet“ und „Nordöstliches Flachland“. Hier grenzt die Landschaftseinheit „Westrügensch Bodden mit Hiddensee und Ummanz“ der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ eng an die Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner - Rügen“ der Großlandschaft „Inner - Rügen und Strelasund“ an. Der Übergang von den stark gegliederten Küstenbereiche des Boddengebietes zur ebenen bis flachwelligen Grundmoräne Inner - Rügens prägt das Gebiet.

Das Relief ist flach mit mäßig geneigten Anteilen und steigt im Plangebiet von etwa 7 m im Südwesten auf etwa 10 m im nördlichen Bereich an.

Geologie und Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt in der flachen Grundmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes und wurde geprägt durch die letzte Eiszeit (Mecklenburger Vorstoß der Weichselvereisung).

Laut der MMK liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Kartiereinheiten D3b 1 und Mo2b 3. Die Kartiereinheit D3b 1 steht für die Leitbodenformen Tieflehm-Fahlerde und Sand-Braunerde mit Tieflehm-Braunstaugley und Sand-Gley, während entsprechend der Kartiereinheit Mo2b 3 Torf und Lehmsand-Gley im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Oberflächen- und Grundwasser

Bedingt durch die Zuordnung zu den Standorteinheiten 7 (mächtige Torfmoore) bzw. 8 (Grundwasser- und staunässe bestimmte Sande und Tieflehme) besitzt das Grundwasser sowie die Staunässe einen großen Einfluß auf den Bodenwasserhaushalt. Laut der Hydrogeologischen Grundkarte ist die Versickerungsmöglichkeit im Gebiet mit mittel bis gut einzuschätzen.

In den unversiegelten Bereichen gelangt das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung. Im Plangebiet besteht aufgrund der Vielzahl von Nebenanlagen ein eher hoher Versiegelungsgrad.

Klima

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Charakteristisch dafür sind die durchschnittlichen Jahresniederschlagswerte, die im Südwesten des Kubitzer Boddens bei etwa 600 mm liegen und südöstlich Samtens schon etwa 650 mm erreichen.

Das Kleinklima läßt sich als ziemlich ausgeglichenes Ostseeküstenklima charakterisieren. Die mittlere Jahrestemperatur liegt mit 7,8°C relativ niedrig und weist, bedingt durch die geringen Jahrestemperaturschwankungen, kühlere Sommer und milde Winter auf.

Vorherrschend sind Winde aus westlichen Richtungen (ca. 50 %), die hauptsächlich in den Sommer- und Wintermonaten auftreten.

Potentiell - natürliche Vegetation

Die „potentielle natürliche Vegetation“ beschreibt das heutige natürliche Wuchspotential der Landschaft, die Vegetation, die sich nach Ende der aktuellen Nutzungstätigkeit durch den Menschen einstellen würde.

Im Untersuchungsgebiet käme es entsprechend den klimatischen und standortkundlichen Voraussetzungen zur Ausbildung reicher Buchenmischwälder, deren verbreitetste Waldgesellschaft der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) ist. Bestandsprägende Baumart wäre die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in Verbindung mit Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), sporadisch auch mit Wildkirsche (*Prunus avium*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Auf grundwasserbeeinflussten Lehmböden im küstennahen Bereich käme es zur Ausbildung edellaubholzartiger Buchenwälder, wo außerdem Arten wie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Bergulme (*Ulmus glabra*) Mischbestände bilden würden.

2.2 Biotoppotential und Biotoptypen

Die als Grundlage der Bewertung vorgenommenen Bestandsaufnahmen wurden im zeitigen Frühjahr 1997 durchgeführt und stellen nur Momentaufnahmen dar.

Zustand, Wert und Empfindlichkeit der Landschaftsstrukturen werden anhand zu differenzierender Biotoptypen dargestellt. Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotentials als Grundlage der Einschätzung der Eingriffsbewertung wurden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- der **Natürlichkeitsgrad** der Vegetation spiegelt die Intensität des menschlichen Einflusses bzw. den Grad der Umwandlung der natürlichen Vegetation wider
- die **Entwicklungsdauer** (Alter) zur Ausbildung des Biotoptyps spielt auch für die Regeneration bzw. Wiederherstellung im Rahmen des Ausgleiches und Ersatzes eine wichtige Rolle
- die **Seltenheit** des Biotoptyps als Angabe zur biotischen Vielfalt eines Ökosystems gibt gleichzeitig Auskunft über das Vorkommen gefährdeter bzw. stark gefährdeter Arten im Untersuchungsgebiet
- die **Artenvielfalt und Vielfalt der Vegetationsstruktur** (Schichtung) gibt Auskunft über das floristische und faunistische Artenpotential im Untersuchungsgebiet und macht damit Aussagen zur Situation der biotischen Landschaftskomponenten
- die **Biotopgröße** gibt Auskunft über die Chance, stabile Artenpopulationen zu bilden
- in engem Zusammenhang dazu steht der **Biotopverbund- bzw. Isolationsgrad**, der Aussagen zum biotischen und abiotischen Charakter der umgebenden Flächen sowie der Flächennutzungen und dem damit verbundenen Austauschpotential zwischen Populationen trifft

Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte erfolgt eine Einteilung der Biotopwerte im Plangebiet in 5 Stufen:

	Biotopwert
I	besonders wertvoll
II	wertvoll
III	potentiell bedeutend
IV	geringwertig
V	wertlos

Die im Geltungsbereich des Plangebietes zu differenzierenden Biotoptypen sind im Bestandsplan graphisch dargestellt und werden im folgenden kurz beschrieben.

Biotoptyp	Charakteristik des Biotoptyps	Standort- und Nutzungsmerkmal	Biotopwert
Siedlungsbereich (Wohnnutzung)	ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Nutz- und Ziergärten sowie einem hohen Anteil standortfremder Gehölze in den Vorgärten	baulich geprägt strukturarm - teilweise naturfern	III - IV
Siedlungsbereich (gewerbliche Nutzung)	ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Nutzung als Dienstleistungs- und Werkstattgebäude sowie durch die Polizei Nutzung der Freiflächen als Lager- und Parkfläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad	stark baulich geprägt strukturarm kaum Bedeutung als Lebensraum	IV - V
ruderales Freifläche mit Trittevegetation, abgängigen Wirtschaftsgebäuden und vegetationslosen Bereichen	ehemals gewerblich genutzte Fläche, derzeit Trittevegetation mit Resten abgängiger Wirtschaftsgebäude ohne Nutzung, teilweise als Parkfläche genutzt; teilweise vegetationslos und verdichtet; der Boden anthropogen überformt und degradiert Gefahrenquelle für spielende Kinder sowie Vandalismus provozierend Altlastenverdacht durch Entsorgung ausgedienter landwirtschaftlicher Fahrzeuge <u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u> Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Weiß-Klee (<i>Trifolium repens</i>), Gem. Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>), Gem. Knautgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Weicher Storchschnabel (<i>Geranium molle</i>), Weiße Trespe (<i>Bromus hordeaceus</i>), Einjähriges Rispengras (<i>Poa annua</i>), Wiesen-Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>), Giersch (<i>Aegopodium podagraria</i>), Brennessel (<i>Urtica dioica</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Kletten-Labkraut (<i>Galium aparine</i>), Gem. Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>), Wiesen-Kerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>), Vogel-Knöterich (<i>Polygonum aviculare</i>), Weiße Taubnessel (<i>Lamium album</i>), Feld-Klee (<i>Trifolium campestre</i>), Hopfenklee (<i>Medicago lupulina</i>), Gem. Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	baulich geprägt - Reste der alten Nutzung noch vorhanden, struktur- und artenarm ungenutzte, das Dorfbild störende Freifläche teilweise stark verdichtet	IV
Hausgärten im Siedlungsbereich	teilweise intensiv genutzte Hausgärten mit einem hohen Anteil an Nebenanlagen - relativ hoher Versiegelungsgrad Anbau von Nutzpflanzen sowie Kleintierhaltung Bestand an Obstbäumen, aber auch standortuntypische Gehölze	baulich geprägt strukturarm - nur teilweise traditionelle Gartenformen intensive Nutzung	III
dichte Strauchhecke	verwildertes Zierstrauchgebüsch Schneebeere (<i>Symphoricarpos</i>)	standortfremd	III
Straße	versiegelt keine Eingrünung durch Großgehölze, teilweise mit liebevoll angelegten Bankettbepflanzungen	keine Bedeutung als Lebensraum	IV - V

2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem durch die angrenzende Bebauung des Ortes Samtens deutlich geschlossenem Landschaftsraum. Im Plangebiet können 2 Landschaftsbildräume ausgewiesen werden:

- die Bebauung entlang der angrenzenden Straßen (Gingster-, Neubaustraße, Quer-, Postweg)
- die offene Freifläche im zentralen Bereich des Plangebietes

Die Bebauungsstruktur im Untersuchungsraum stellt aus Sicht des Landschaftsbildes einen einheitlichen, stark baulich geprägten Raum dar, der nur gering durch punktuelle Großgrünelemente aufgelockert wird.

Die Freifläche stellt einen großräumigen Fremdkörper in der dörflichen Siedlungsstruktur dar, der durch die angrenzenden Hausgärten eine geschlossene Abgrenzung erhält. Bedingt durch die frühere Nutzungstätigkeit, verbunden mit der anthropogenen Überformung, ist dieser Bereich von einem landschaftstypischen, strukturreichen Dorfkern weit entfernt.

3 Planung

3.1 Berücksichtigung der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits in der Vergangenheit einer intensiver Nutzung unterlagen und als naturfern einzustufen sind. Flächen mit hohen Biotopwerten bzw. geschützte Biotope sind von den Eingriffen des Planvorhabens nicht betroffen.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die teilweise Versiegelung bisher unversiegelter, aber schon verdichteter Flächen, durch die Ausbildung des Dorf- und Marktplatzbereiches mit den öffentlichen Bauten, der Wohnbebauung sowie die verkehrliche Erschließung. Dadurch gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar, wird aber durch die Ausbildung der Freifläche in teildurchlässiger Bauweise vermindert.

Aus klimatischer Sicht kommt es zum Verlust kaltluftproduzierender Flächen im Ortsgebiet. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Flächen sowie der Lage Samtens in einer agrarisch geprägten Offenlandschaft mit Ostseeküsteneinfluß kann diese Beeinträchtigung des Kleinklimas vernachlässigt werden.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es zusammen mit einer dorfgerechten Eingrünung zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und erstmals zur Ausbildung eines Dorfzentrums.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet

Erhaltungsmaßnahmen

Während der Bauausführung sind die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume durch Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen und bei Abgang mindestens 1 : 1 mit Gehölzen der Pflanzenliste 5 zu ersetzen.

Öffentliche und private Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Durch die Anlage eines Weges zwischen dem entstehenden Dorfzentrum und der Neubaustraße, die Schaffung von Sitzmöglichkeiten sowie durch die lockere Bepflanzung soll ein ansprechender Grünzug entstehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der dauerhaften Anlage von strukturreichen Haus - bzw. Vorgärten. Gemäß § 23 (5) BauNVO ist der Bau von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen unzulässig. Bei Vorhaben im bestehenden Siedlungsbereich entsprechend § 29 BauGB werden die Flächenpflanzgebote (IV.1., IV.3.) wirksam.

Pflanzvorschriften für private Grundstücke

In den Baugebieten WA₁ - WA₅, MI₁ und MI₄ ist bei einer baulichen- bzw Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend § 29 BauGB pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum bzw. standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Als Mindestqualität sind die jeweiligen, in der Pflanzenliste 1 angegebenen Pflanzqualitäten maßgebend.

Im Baugebiet WA₃ kann es im Bereich des Wendehammers der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestatteten Fläche zur Abnahme der dort vorhandenen Birke kommen. Dieser Eingriff wird durch die Anpflanzung von 3 Laubbäumen der Pflanzenliste 1 in diesem Baugebiet ausgeglichen, im Zuge der Planungsumsetzung sollte aber geprüft werden, ob ein Erhalt des Baumes gewährleistet werden kann.

Rückwärtige Einfriedungen privater Flächen sind im Plangebiet mit zweireihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 2 im versetzten Verband mit einem Pflanzbedarf von 3 - 5 Pflanzen je laufendem m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Sträucher als Heister, 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Private Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sollen entsprechend § 14 (1) Satz 3 BauNVO von Bebauung mit Nebenanlagen freigehalten und zu strukturreichen Nutzgartenflächen entwickelt werden.

Die Verwendung von Koniferen für Neuanpflanzungen im Plangebiet ist unzulässig, bei Abgang von Koniferen sollten diese durch standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste 3 ersetzt werden. Auf weitergehende Gestaltungsreglementierungen der Koniferenanpflanzung wird verzichtet, da eine Ergänzung der Grundstücksbepflanzung zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen im bestehenden Siedlungsbereich nicht verboten werden kann, auch wenn sie nicht den Anforderungen des Naturschutzes entsprechen.

Pflanzvorschriften für öffentliche Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anpflanzung einer lockeren Feldhecke mit Großbäumen festgesetzt. Mindestens 20 - 30 % der Fläche sollten als Baum-/ Strauchhecke ausgebildet werden. Dazu werden Gehölze der Pflanzenliste 3 in Gruppen gepflanzt und mit größeren Abständen untereinander versehen. Die Ge-

hölzgruppen sind mit einem breiten Krautsaum zu umgeben, der als Wildwiese zu unterhalten ist.

Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm

Freiwachsende Sichtschutzhecke

Als Abgrenzung ist im zentralen Bereich des Plangebietes eine 3 - 4 m breite freiwachsende Sichtschutzhecke aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen maximal 1 x 1 m betragen.

Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 bis 200 cm
- Sträucher als Strauch / leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Anpflanzungen im Straßenraum

Entlang der Planstraße A (Neubaustraße) sind beidseitig mindestens 14 großkronige Bäume der Pflanzenliste 5 als Hochstamm (StU 16 - 18 cm) in einem Regelabschnitt von 18 bis 20 m in einem mindestens 8 m² großen Baumquartier zu pflanzen und mit Bodendeckern flächenhaft und dicht zu unterpflanzen.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von über 8 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen der Pflanzenliste 4 (mind. 1 Pflanze je 2 lfd. Meter) zu begrünen

Abstandsgrün der öffentlichen Gebäude

Die Fläche zwischen den Baukörpern und benachbarten Nutzungen sind, soweit sie nicht schon anderen Gestaltungsmaßnahmen unterliegen, als artenreicher Wildrasen bzw. Kräuterwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Maßnahmen zur Versickerung und Retensierung von Niederschlagswasser

Bedingt durch die teilweise Versiegelung im Plangebiet bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes entsteht ein größerer Anfall von abzuführendem Oberflächenwasser, welches gleichzeitig nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Der Markt- und Dorfplatz ist in teildurchlässiger Bauweise herzustellen und eine Versickerung des Niederschlagswassers langfristig zu gewährleisten, wobei auf eine angeschlossene Entwässerung nicht verzichtet werden kann.

Die Möglichkeit der Versickerung des Dachabflusswassers der öffentlichen Bauvorhaben auf den Gemeinbedarfsflächen über Versickerungsmulden im rückwärtigen Bereich sollte geprüft werden.

Maßnahmen zur Freiflächengestaltung

Mindestens 10 % der Freifläche sind als Grünfläche auszubilden und mit Solitärgehölzen platzbildend zu gestalten. In den Randbereichen entlang der Zufahrtsstraße sind mindestens 12 Bäume der Pflanzenliste 5 als Hochstamm (StU 20 - 25 cm) in einem 10 m² großen Baumquartier zu pflanzen und mit Bodendeckern dicht und flächenhaft zu unterpflanzen. Im Bereich des Wendehammers ist ein großkroniger Baum der Pflanzenliste 5 als Hochstamm (StU 25 - 30 cm) zu pflanzen und das Baumquartier von Bepflanzung freizuhalten.

Der Dorfplatz sowie die Gemeinschaftsstellplätze sind in teildurchlässiger Bauweise herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindern, sind unzulässig.

Um eine ausreichende Versickerungsleistung zu gewährleisten, sollten bei Pflasterung die Fugenbreiten zwischen den Steinen mindestens 30 mm betragen.

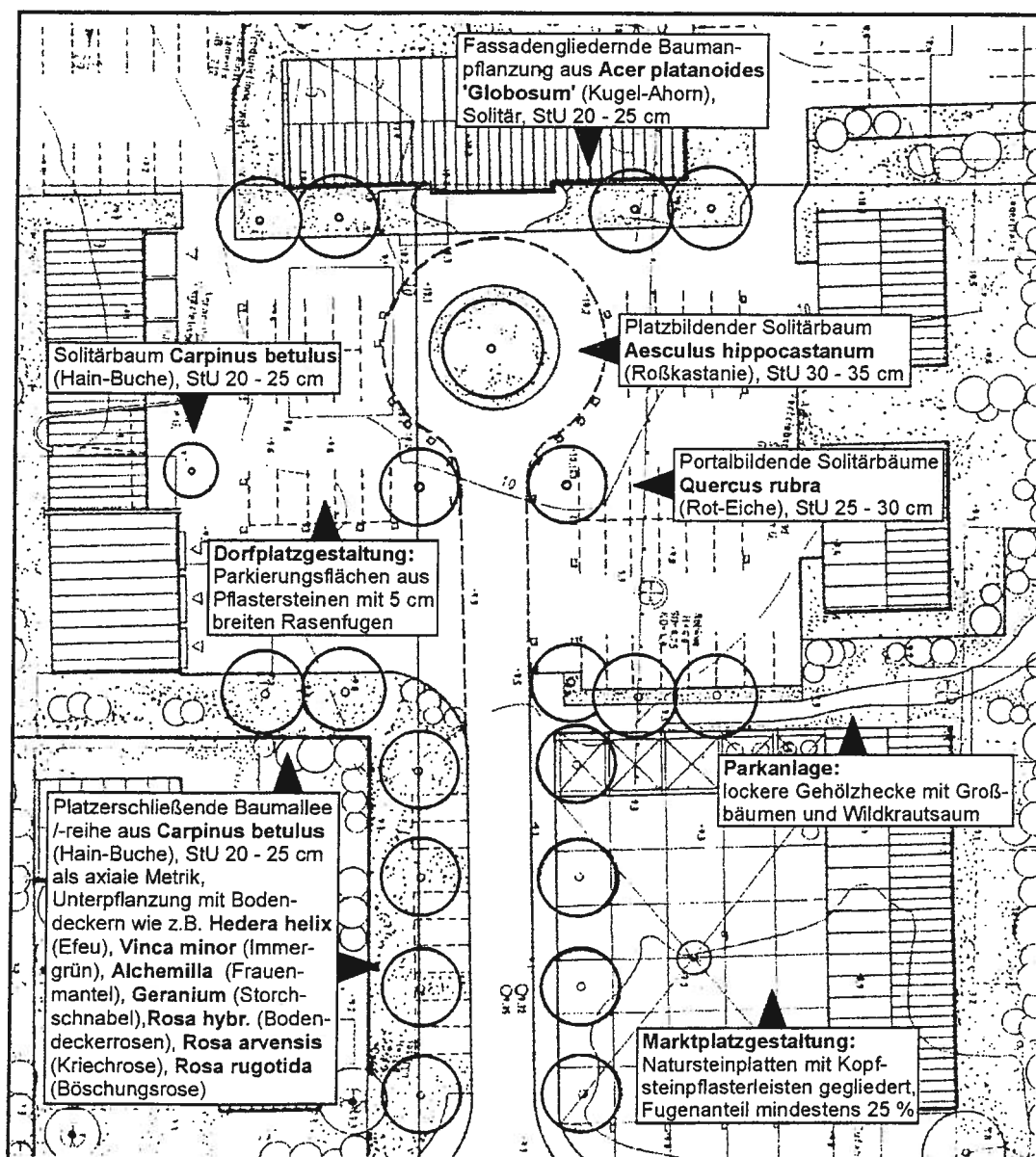


Abb. 1: Vorschlag zur Freiflächengestaltung des Dorfplatzes (ohne Maßstab)

3.3 Pflanzenliste entsprechend den textlichen Festsetzungen

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzenliste				
		1	2	3	4	5
Bäume						
Acer campestre	Feldahorn		x	x		
Acer platanoides	Spitzahorn	x1		x		x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x1		x		x
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie	x1		x		x
Carpinus betulus	Hainbuche	x1	x	x		x
Fagus sylvatica	Rotbuche		x			
Fraxinus excelsior	Gem. Esche					x
Malus sylvestris	Wildapfel			x		
Prunus avium	Vogelkirsche	x2				
Quercus robur	Stieleiche			x		x
Quercus rubra	Roteiche	x1				x
Sorbus aucuparia	Eberesche	x1		x		
Tilia cordata	Winterlinde	x1				x
Hochstämmige Nutzpflanzen		x2				
Großsträucher						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x	x		
Corylus avellana	Haselnuß		x	x		
Crataegus laevigata	Rotdorn		x	x		x
Crataegus monogyna	Weißdorn		x	x		x
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			x		
Rhamnus frangula	Faulbaum			x		
Sambucus nigra	Holunder			x		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball			x		
Sträucher						
Ligustrum vulgare	Liguster		x	x		
Ribes nigrum	Johannisbeere		x	x		
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere			x		
Rosa canina	Hundsrose			x		
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose			x		
Rosa rubiginosa	Weinrose			x		
Rosa rugosa	Kartoffelrose			x		
Klettergehölze						
Clematis vitalba	Waldrebe			x	x	
Hedera helix	Efeu		x	x	x	
Lonicera caprifolium	Geißblatt				x	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt				x	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein				x	
Parthenocissus tricuspidata	Efeuwein				x	
Rosa spec.	Kletterrosen				x	

x = zu verwendende Arten

1 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

2 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

4 Biotopbilanzierung Eingriff - Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1 des 1. NatSchG M-V die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

4.1 Methodik

Zur Berechnung der Kompensation im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die „Ausgleichsabgabenverordnung“ des Landes Hessen zugrunde gelegt (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Nr. 5 vom 03.03.1995).

Dabei wird der bestehende Zustand der Landschaft (Landschaftspotential) als Ausgangswert erfaßt. Dieser Wert wird für die Flächen des Eingriffs und der Ausgleich- und Ersatzflächen ermittelt. Die dort vorhandenen Biotoptypen (m²) werden mit dem Biotopwert und dem Schutzwert multipliziert und ergeben so Wertepunkte. Nach dem Eingriff, verbunden mit den grünordnerischen Maßnahmen (entsprechend der Planung), werden neue Biotoptypen entstehen, die nach dem gleichen Verfahren bewertet werden. Von den Wertepunkten des Bestandes werden die Wertepunkte der Planung subtrahiert. Ist die Differenz gleich bzw. kleiner null, ist der Eingriff ausgeglichen. Bei positiver Differenz müssen weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im bzw. außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Eingriffswert
Geltungsbereich	31.235		
gestörte Freifläche mit ruderaler Trittfur	6.150	14 ⁽¹⁾	86.100
größtenteils abgängige Wirtschaftsgebäude auf der Freifläche	850	3	2.250
vegetationslose wassergebundene Fläche	2.600	6	15.600
vorhandener Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung	8.810	8 ⁽²⁾	70.480
vorhandener Siedlungsbereich mit überwiegender gewerblicher Nutzung	2.800	3	8.400
Hausgärten im Siedlungsbereich mit Nebenanlagen	8.115	14	113.610
dichte Strauchhecke	110	23	2.530
Straße	1.800	3	5.400
Eingriffswert Gesamt			304.370

⁽¹⁾ bei der Biotopbewertung zur Ausgleichsbilanzierung erfolgte ein Korrekturabschlag entsprechend Punkt 2.3. der Abgabenverordnung um 7 Punkte, abzüglich der dem Biotoptyp am nächsten kommenden Typ-Nr.10.600

Gründe dafür sind der negative Einfluß dieser Freifläche auf das Ortsbild Samtens sowie die besondere örtliche Situation, da aufgrund der Überformung und Degradation des Bodens, dem Anteil ruinöser Gebäude sowie der Nachwirkungen ehemaliger Nutzungstätigkeit von einer naturnahen Ausstattung dieses Biototyps keine Rede sein kann

- (2) bei der Biotopbewertung zur Ausgleichsbilanzierung erfolgte eine Interpolation entsprechend Punkt 1.2. der AAV zwischen den Nutzungstypen arten- und strukturarme Hausgärten (Typ-Nr.11.221) und unbegrünte Dachfläche (Typ-Nr. 10.710), da eine flächenmäßig exakte Trennung der doch stark baulich geprägten Vorgartenbereiche von den überbauten Flächen nicht möglich ist

Biotop- / Nutzungstyp	Anzahl	Fläche (m²)	Biotop- wert	Kompensa- tionswert
dichte Sichtschutzhecke		972	27	26.244
öffentliches Grün Parkanlage		655	20	13.100
Gemeinschaftsstellplätze (teildurchlässig)		1.134	6	6.804
Dorf- und Marktplatz (teildurchlässig)		3.915	6	23.490
Abstandsgrün der öffentlichen Gebäude		1.171	21	24.591
Bebauungsflächen		9.307	3	27.921
Privatgartenflächen		12.091	14	169.274
GFL - Fläche		250	6	1.500
Baumpflanzung im Straßenbereich	14	112	31	3.472
Baumpflanzung im Freiflächenbereich	20	320	31	9.920
Verkehrsbereich		1.740	3	5.220
Gesamt Kompensationswert				311.536

Kompensationswert Gesamt - Eingriffswert Gesamt = 7166 Punkte

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Die unvermeidbare Versiegelung und Überbauung von Boden stellt trotz Minimierung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Durch die Maßgaben des Grünordnungsplanes wird eine landschaftsverträgliche Integration des Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung des naturräumlichen Potentials gewährleistet und der Eingriff gemindert. Sollte es statt der Anwendung teildurchlässiger Befestigungsarten zu einer Vollversiegelung des zentralen Platzbereiches sowie der Gemeinschaftsstellplätze kommen, ist als Ersatz entsprechend § 8a BNatSchG eine großräumige Abschirmung der dorfuntypischen Plattenbauten nördlich der Neubaustraße durch 2 - 4 m breite Sichtschutzhecken auf einer Gesamtfläche von mindestens 530 m² bzw. eine Entsiegelung ausreichender Flächengröße an anderer Stelle vorzunehmen.

4.3 Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Maßnahme	Menge	Preis	Gesamtbetrag
Anpflanzung der Sichtschutzhecke	972 m ²	35 DM / m ²	34.020 DM
Baumanpflanzung in den Privatgärten	10	a 800 DM	8.000 DM
Baumanpflanzung im öffentlichen Bereich	34	a 1500 DM	51.000 DM
Gehölzanpflanzung im Bereich der Parkanlage	150 m ²	50 DM / m ²	7.500 DM
Anlage der Wiesenbereiche der Parkanlage	350 m ²	5 DM / m ²	1.750 DM
Anlage des Abstandsrüns	1171 m ²	5 DM / m ²	5.855 DM
Gesamtsumme			108.125 DM














5 Literaturverzeichnis

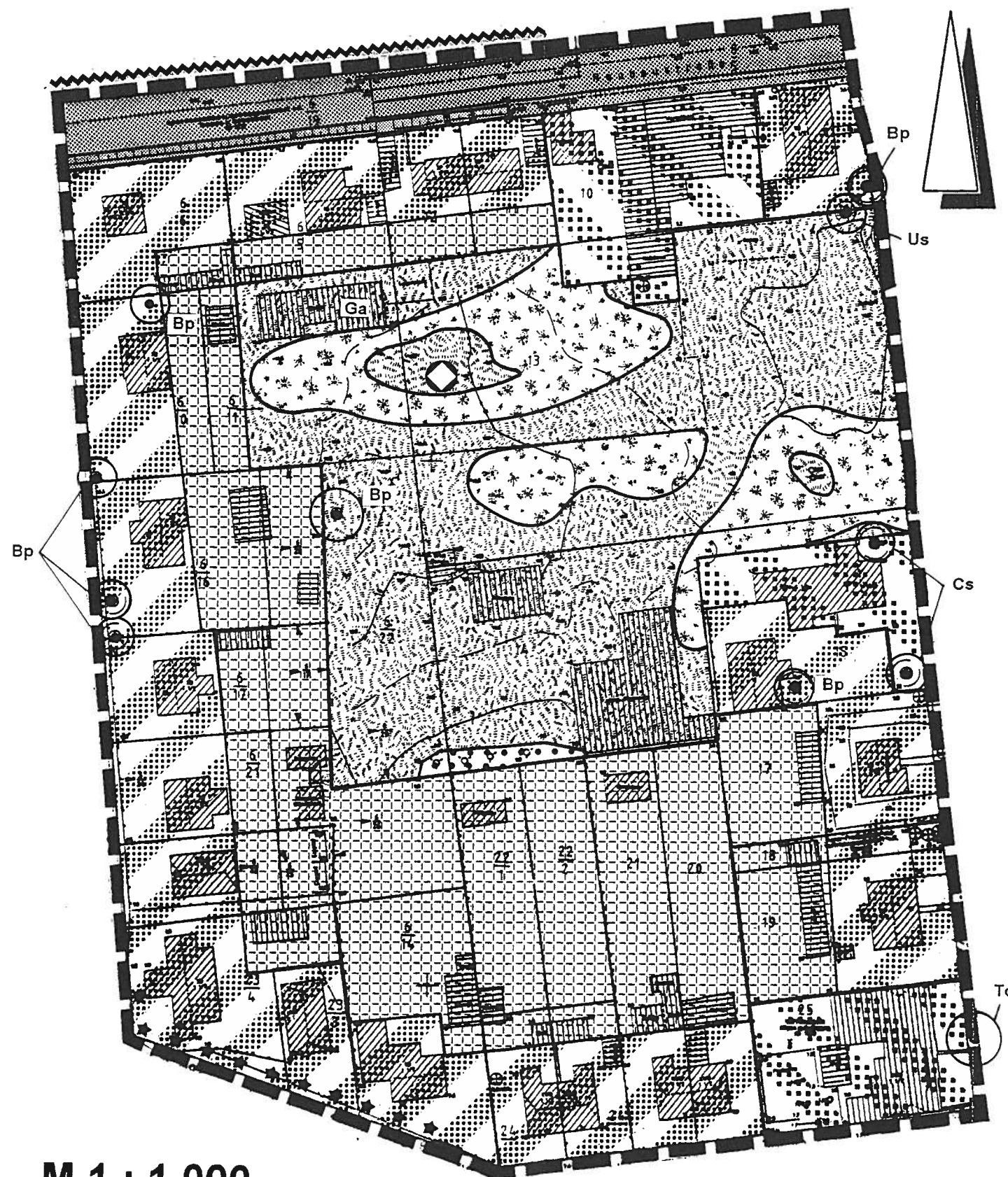
1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern
Bastian, O.; Schreiber, K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft;
Fischer-Verlag; Jena, 1994
Borchardt, W.: Pflanzenverwendung im Garten- und Landschaftsbau; Ulmer-Verlag;
Stuttgart, 1997
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Grundsätze für die
funktionsgerechte Planung, Anlage und Pflege von Gehölzpflanzungen, 1990
Der Grünordnungsplan als kommunales Planungsinstrument, 1993
Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern: Erster Gutachterlicher Land-
schaftsrahmenplan der Region Vorpommern; Stand 1996
Hurtig, T.: Physische Geographie von Mecklenburg; Verlag der Wissenschaften; Berlin
1957
Rabius, E.-W.; Holz, R. (Hrsg.): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern; Demmler-Verlag;
Schwerin, 1995
Regionaler Planungsverband Vorpommern: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm
Vorpommern; Greifswald, 1996
Reinhard, H.: Atlas der Bezirke Rostock, Schwerin und Neubrandenburg, Schwerin 1962
Scamoni, A. et al. (Hrsg): Karte der natürlichen Vegetation für das Gebiet der DDR;
Akademie-Verlag; Berlin, 1964
Schmidt, R.; Diemann, D.: Erläuterungen zur Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen
Standortkartierung, Müncheberg, 1981

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR.6 „DORFMITTE“ DER GEMEINDE SAMTENS

Bestandsplan

Legende

-  vorhandener Siedlungsbereich (Wohnnutzung)
-  vorhandener Siedlungsbereich (gewerbliche Nutzung)
-  Hausgärten im Siedlungsbereich mit mäßiger bis hoher Versiegelung durch Nebenanlagen
-  ruderele Freifläche mit Trittvegetation und abgängigen Wirtschaftsgebäuden (Leerstand bzw. Garagennutzung Ga)
-  vegetationslose wassergebundene Fläche
-  dichte Strauchhecke
-  erhaltenswerter Baumbestand
-  Altlastenverdacht
-  Betonplattenstraße ohne Straßenraumbepflanzung
-  Straßenbankett
-  Vorgartenbepflanzung mit hohem Koniferenanteil
-  offene Raumkante außerhalb des Geltungsbereiches
-  Geltungsbereichsgrenze des B - Planes Nr. 6

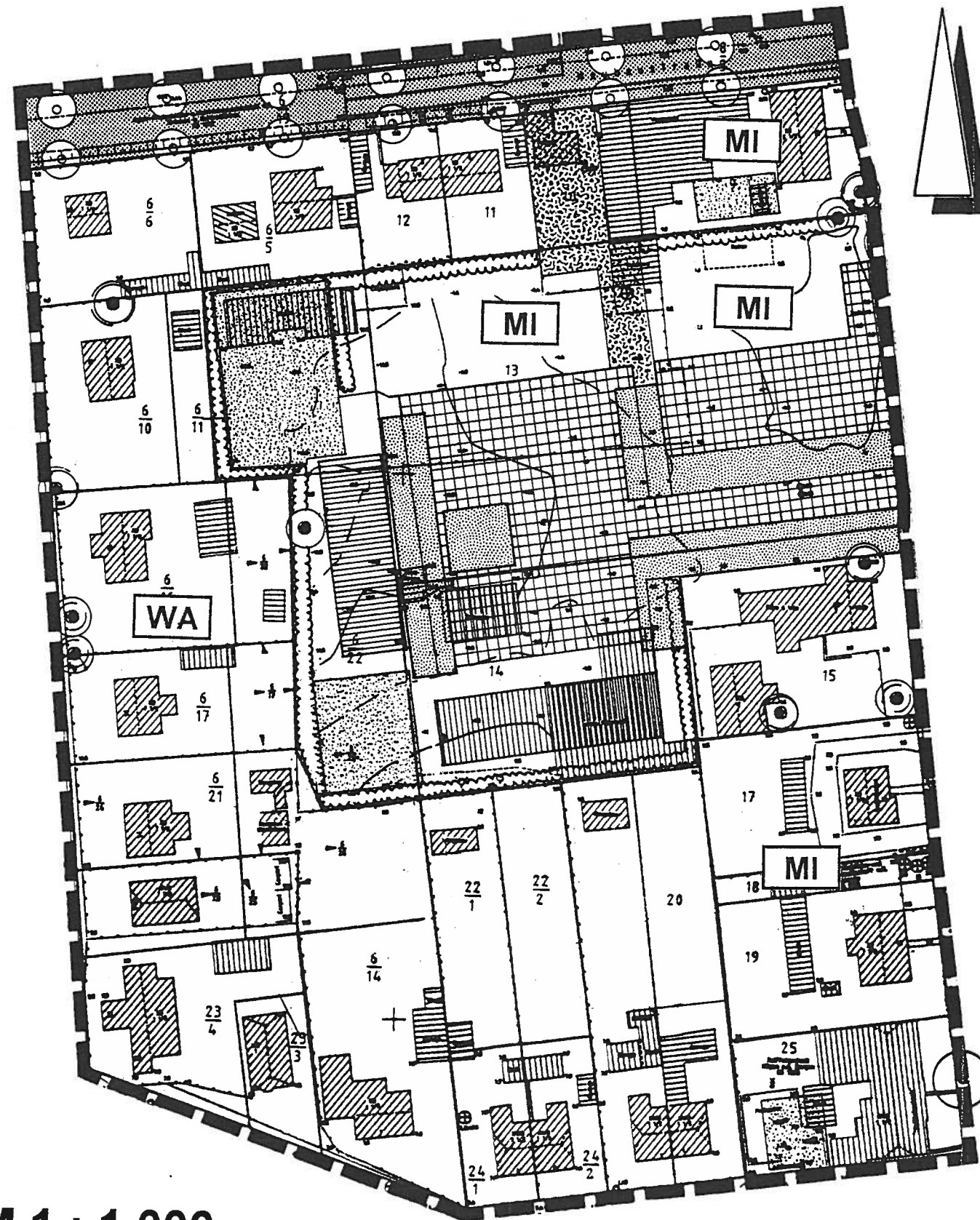


M 1 : 1.000















	Lateinischer Name	Deutscher Name
Bp	Betula pendula	Hänge - Birke
Tc	Tilia cordata	Winter - Linde
Cs	Crataegus spec.	Weißdorn
Us	Ulmus spec.	Ulme

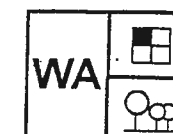
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR.6 „DORFMITTE“ DER GEMEINDE SAMTENS

Maßnahmenplan



Legende

-  Fußweg mit Gehölzgruppen und Wiesenbereichen
-  Platzbildung mit Solitärbäumen
-  zentrale Freifläche in teildurchlässiger Bauweise
-  Gemeinschaftsstellplätze in teildurchlässiger Bauweise
-  Verkehrsflächen mit Seitenbankett
-  öffentliche Bauvorhaben mit Fassadenbegrünung und Abstandsgrün
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MI Mischgebiet
-  geringer Versiegelungsgrad unter § 17 BauNVO
-  Flächenpflanzgebot auf Privatgrundstücken
-  dichte Sichtschutzpflanzung
-  raumwirksame Baumanpflanzung
-  erhaltenswerter Baumbestand
-  Geltungsbereichsgrenze des B - Planes Nr. 6



M 1 : 1.000

Pflanzenliste zum B-Plan Nr.6 „Dorfmitte“ der Gemeinde Samtens

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzenliste				
		1	2	3	4	5
Bäume						
Acer campestre	Feldahorn		x	x		
Acer platanoides	Spitzahorn	x1		x		x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x1		x		x
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie	x1		x		x
Carpinus betulus	Hainbuche	x1	x	x		x
Fagus sylvatica	Rotbuche		x			
Fraxinus excelsior	Gem. Esche					x
Malus sylvestris	Wildapfel			x		
Prunus avium	Vogelkirsche	x2				
Quercus robur	Stieleiche			x		x
Quercus rubra	Roteiche	x1				x
Sorbus aucuparia	Eberesche	x1		x		
Tilia cordata	Winterlinde	x1				x
Hochstämmige Nutzpflanzen		x2				
Großsträucher						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x	x		
Corylus avellana	Haselnuß		x	x		
Crataegus laevigata	Rotdorn		x	x		x
Crataegus monogyna	Weißdorn		x	x		x
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			x		
Rhamnus frangula	Faulbaum			x		
Sambucus nigra	Holunder			x		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball			x		
Sträucher						
Ligustrum vulgare	Liguster		x	x		
Ribes nigrum	Johannisbeere		x	x		
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere			x		
Rosa canina	Hundsrose			x		
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose			x		
Rosa rubiginosa	Weinrose			x		
Rosa rugosa	Kartoffelrose			x		
Klettergehölze						
Clematis vitalba	Waldrebe			x	x	
Hedera helix	Efeu		x	x	x	
Lonicera caprifolium	Geißblatt				x	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt				x	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein				x	
Parthenocissus tricuspidata	Efeuwein				x	
Rosa spec.	Kletterrosen				x	

x = zu verwendende Arten

1 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

2 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm