

**Satzung**

**der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 1  
"Gewerbegebiet"  
Gemeinde Fahrbinde**

**August 1998**

Begründung zur Satzung  
der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1  
"Gewerbegebiet"  
der Gemeinde Fahrbinde

Gebiet: Südlich der Ortslage Fahrbinde  
Westlich der Bundesstraße B 106

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe der Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Anlage Lärmuntersuchung

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrbinde hat in Ihrer Sitzung am ~~26.01.99~~ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" in Fahrbinde für das Gebiet südlich der Ortslage der Gemeinde Fahrbinde, westlich der Bundesstraße B 106 beschlossen.

Dieser Beschluß Nr. ~~209-32-99~~ wurde gefaßt aufgrund der § 1(3) und § 2(1) des Baugesetzbuches 1998 (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, 2141, ber. I S. 137) sowie auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M/V) in der Fassung vom Mai 1998.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1) BauGB am ~~30.01.98~~ durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Fahrbinde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde wird aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung i.V. der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.06.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V. Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde wurde das Ing.-Büro Dipl.-Ing. Peter Stephan, Eulenweg 6, 19300 Grabow beauftragt. Als Grundlage dient der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde, sowie eine Ortsvermessung zur Grundstücksgrenzfeststellung durch das Vermessungsbüro Jansen aus Neu Kaliß, sowie der Zulieferung eines Vermessungsplots im Maßstab 1 : 1 000.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde wird aufgestellt auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 sowie auf den Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrbinde. Die in der vorhandenen Satzung zum B-Plan Nr. 1 festgelegten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO wird übernommen und fügt sich in die Planung ein. Der geplante Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

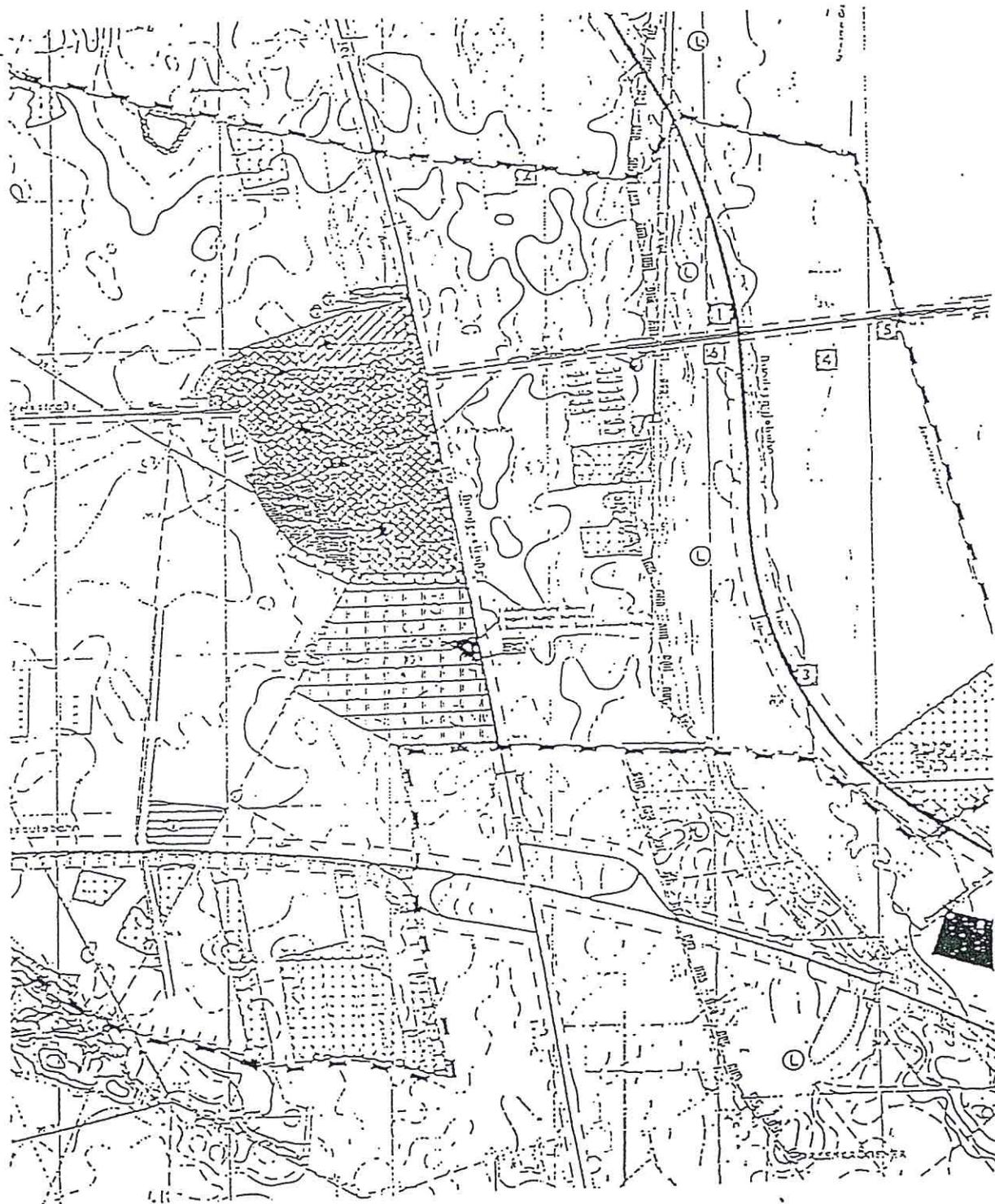
Die Bauflächen des Plangebietes bestehen aus unbebauten Flächen und liegen südlich der Ortslage Fahrbinde, westlich der Bundesstraße B 106 (Schwerin-Ludwigslust), nördlich der GemeindeGrenze Wöbbelin sowie östlich des Lüblower Weges in Fahrbinde.

Die Bauflächen bestehen zum allergrößten Teil aus Ackerflächen.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 20 000 der Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde als Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt.



Übersicht: M 1 : 20 000  
Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fahrbinde mit  
Darstellung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
"Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde.



Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde umfaßt die Flächen des Flurstückes 33/2 sowie die Flurstücke 34 - 37 des Flurs 3 der Gemarkung Fahrbinde. Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt 25,75 ha. Hierin sind enthalten die Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Flächen für den Immissionsschutz, Grünflächen, die Verkehrsflächen bestehend aus den Erschließungsstraßen, Planstraße "A", Planstraße "B" und der Ortszufahrt, sowie dem Fuß- und Radweg, einschl. der Straßennebenflächen bestehend aus Straßenbegleitgrün, Park- und Gehwegflächen.

## 2. Gründe für die Aufstellung

Die Gemeinde Fahrbinde beabsichtigt durch die vorliegende 1. Änderung die Anpassung der Wünsche der zukünftigen Gewerbetreibenden für diese Region an den heutigen Bedarf sicher zu stellen.

Die beplante Fläche liegt am Schnittpunkt der Bundesstraße B 106 (Schwerin - Ludwigslust) mit der Autobahn A 24 (Berlin - Hamburg) an der Autobahnabfahrt Ludwigslust und dem Autobahnabschnitt A 241. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage soll hier in Abstimmung mit dem wirtschaftlichen Interessen des Landkreises Ludwigslust die Möglichkeit für die Schaffung von produzierendem Gewerbe erweitert und entwickelt werden.

Mit den vorgenommenen Änderungen sieht die Gemeinde Fahrbinde einen besonderen Vorteil zur wirtschaftlichen Entwicklung und Förderung der Region. Für das, durch diese Planungsänderung dargestellte Gebiet wird dem Investor die Ansiedlung von Gewerbe erleichtert. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde ist die Entwicklung und Stärkung der Region.

Die Gemeinde Fahrbinde trägt damit zur Belebung des angespannten Arbeitsmarktes, wie auch für die verbesserte Infrastruktur bei. Der zwischenzeitlich, aufgrund des rechtskräftigen B-Planes Nr. 1, mit der Erschließung begonnene Investor wird das gesamte Bauvorhaben bis zur förmlichen Übergabe an die Gemeinde in kürzester Zeit realisieren.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das Plangebiet sind Einschränkungen getroffen worden.

Es gilt der Planungsrichtpegel nach DIN 18 005 von tags 65 dB (A) und nachts von 60/60 bis 60/45 dB (A). Der zulässige Lärmpegel für die einzelnen Teilflächen (N 1-7) des Teiles A -Planzeichnung - werden unter Punkt 7 des Teiles B -Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan gem. § 1 (4) BauNVO aufgeführt.

Unter Punkt 8 und 9 des Teiles B -Textliche Festsetzung und Punkt 5 der Begründung werden Maßnahmen zum passiven und aktiven Schallschutz, gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt bzw. erläutert.

Im Norden des Plangebietes wird ein Lärmschutzwall errichtet. Dieser Lärmschutzwall dient als aktiver Immissionsschutz des möglichen entstehenden Lärms im Gewerbegebiet zur Ortslage Fahrbinde.

Der Wall soll das nördlich des Plangebietes vorgesehene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) ebenfalls vor unzumutbaren Immissionen schützen. Die notwendigen Maße des Lärmschutzwalles sind der schalltechnischen Ermittlung für das Plangebiet zu entnehmen. Diese Ermittlung ist als Anlage Bestandteil der Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) ist auf zwei (II) bzw. drei Vollgeschosse (III) nach § 20 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 gemäß § 19 BauNVO für alle Teilflächen des Plangebietes. Die Firsthöhen (FH) sind mit 12 m bzw. 15 m festgesetzt. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,65 m über O.K. Fahrbahn der davorliegenden befestigten Fläche. Die Höhenbegrenzung bezieht sich jeweils auf die mittlere vorhandene Straßenachshöhe. Eine Überschreitung dieser Festsetzung um mehr als max. 25 % ist für besondere Gebäude, Gebäudeteile oder Werbeträger (z.B. Silos, Hochlager) möglich, wenn die Flächen dieser Anlagen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Betriebsfläche einnehmen.

Die Überbaubarkeit der Gewerbegebietsflächen ist gem. § 23 BauBG durch Baugrenzen dargestellt.  
Die Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.  
Im Bereich der Bundesstraße 106 ist neben der Fahrbahn ein Streifen von 20 m Breite von der Bebauung freizuhalten.

Die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Verkehrsflächen werden als Stichstraßen mit Wendehammer angelegt.  
Die Stichstraße A besteht bis zur Einmündung der Ortszufahrt aus einer Fahrbahn von 6,50 m Breite. Die Stichstraße A ab Einmündung Ortszufahrt bis zum Wendehammer sowie die Stichstraße B und die Ortszufahrt haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m.  
Beidseitig werden insgesamt Park- und Grünstreifen in 2,50 m Breite hergestellt.  
Beidseitig werden Fußwege von 2,00 m Breite für die Stichstraße A bis zur Einmündung der Ortszufahrt, sowie für die Ortszufahrt bis Plangrenze hergestellt. Die Gehwege der Stichstraße A ab Ortszufahrt bis zum Wendehammer und der Stichstraße B werden beidseitig in 1,65 m Breite hergestellt.

Weiterhin wird ein Fuß- und Radweg als Verbindungsweg des Ortes Fahrbinde über den Lüblower Weg zum Gewerbegebiet angelegt. Dieser Weg hat eine Breite von 5,00 m und ist im Notfalle auch als befahrbarer Rettungsweg vorgesehen.

Für die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind die Gehwege, für die SW- und RW-Leitungen die Fahrbahnen, vorgesehen.  
Die Zuführung der Hauptversorgungsleitungen erfolgt für Wasser (ZkWAL) von der gegenüberliegenden Seite der B 106. Die Medienzuführung für Gas erfolgt aus der Ortslage Fahrbinde. Sie wird über die spätere Ortszufahrt in das Gewerbegebiet geführt.  
Die Strom- (WEMAG) und Telekommkabel werden über den Lüblower Weg aus der Ortslage herangeführt. Die Einschleifung wird parallel zum Eichenknick bis zu den Stationen an der Stichstraße A erfolgen. Über den Geh- und Radweg wird der Ringschluß für die Kabel ausgeführt.

Die Trassenführung erfolgt in öffentlichen Flächen (Straßen und Gehwege) bzw. durch Leitungsrecht (L).  
Die Zugänglichkeit ist über die vorhandenen oder geplanten Wege gesichert.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine aufgelassene Kies- und Sandgrube, die von der Gemeinde zeitweise als Hausmülldeponie genutzt und abgedeckt wurde. Es wird auf Grund der vorliegenden Kenntnisse davon ausgegangen, daß nur der angefallene Hausmüll gelagert wurde. Da in diesem Gebiet nicht bindiger Boden vorhanden ist, kann mit Gasmigrationen gerechnet werden. Im Umfeld des Nahbereiches dieser Altablagerungen wird nicht mit unzumutbaren Immissionen gerechnet. Die künftigen Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit von Immissionen dieser Altablagerungen hinzuweisen. Auf der betreffenden Fläche entsteht eine Grünfläche.

Die dargestellten Grünflächen im Plangebiet sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die, im geplanten Gebiet, vorhandenen Grünflächen werden erhalten und geschützt. Die durch die Erschließungsmaßnahmen notwendig zu entfernenden Hecken und Gehölze werden im Plangebiet ersetzt.

Als Ausgleich für die durch die Erschließung und Bebauung erfolgende Versiegelung von Flächen werden neue Grünflächen angelegt. Zum Schutz und zur Verbesserung des Eichenknicks, der durch das Plangebiet verläuft, werden beidseitig Gehölzstreifen angelegt. Die ehemals in der Planung am westlichen Randgebiet vorgesehenen Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen auf einem kleinen Wall, als Abschluß zum vorhandenen Sammelgraben, werden bis auf den Grünstreifen aufgehoben. Auf den Flurstücken 55 und 58 von Flur 2 mit Pflanzflächengrößen von 0,4 ha und 0,8 ha, werden für die geplanten Gehölzpflanzungen Ausgleichspflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorgenommen.

Der Lärmschutzwall wird ebenfalls mit Gehölzpflanzungen begrünt. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die Bestandschutz hat. Zwischen dieser Waldfläche und den Gewerbeflächen ist eine 50 m breite Grünfläche vorgesehen, die als Waldschutzstreifen und Ausgleichsfläche dienen soll.

Die Flächen am Eichenknick, auf dem Lärmschutzwall, die Gehölze im Nordwesten des Gebietes und die Grünfläche auf der ehemaligen Müllentsorgungsfläche sind als landschaftliche Schutzflächen anzusehen.

Bei der Bebauung bzw. Versiegelung des Erschließungsgebietes ist eine Überdimensionierung möglichst zu vermeiden.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde wird durch eine Erschließungsstraße - Stichstraße A - an die Bundesstraße 106 angeschlossen.

Durch den Anschluß der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an die Bundesstraße ist eine Umgestaltung im Anbindungsbereich nötig. Die Bundesstraße 106 wurde im Knotenbereich in das Plangebiet einbezogen. Eine plangleiche Knotenpunktausgestaltung der Anbindung gem. der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K) wird ausgeführt.

Der Mündungsbereich der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes wird nach der Anwendungsform für Einmündungen an zweistreifige Straßen der Kategorie A, mit Linksabbiegerstreifen gestaltet.

Ein späterer Ausbau mit der Anlage eines Fuß- und Radweges zum überörtlichen Verkehrsanschluß zwischen den Orten an der B 106 ist möglich.

Die Erschließungsstraße - Stichstraße A - wird als Straßenkategorie D mit dem Querschnitt d2p eingestuft. Die Straße wird zweistreifig angelegt und endet in einer Wendeschleife mit der Möglichkeit zum Wenden von Lastzügen. Der Querschnitt setzt sich bis zur Einmündung der Ortszufahrt zusammen aus der Fahrbahn, 6,50 m breit, beidseitigen Flächen für Parkbuchten oder Begrünung, je 2,50 m breit und beidseitigem Fußweg, je 2,00 m breit. Die Flächen der Parkbuchten sollen durch die Anpflanzung von Gehölzen in den Grünstreifen aufgelockert werden und stellen einen Teil der Ausgleichsmaßnahme dar. Die Detailplanung der Bepflanzung ist der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

Die an die Stichstraße anschließende Querstraße - Stichstraße B - endet wie die Erschließungsstraße A in einer Wendeschleife. Die Fahrbahnbreite ist jedoch 5,50 m breit, die Parkbuchten je Seite 2,50 m und die Gehwege je Seite 1,65 m breit.

Zur Anbindung des Gewerbegebietes an den Ort ist zusätzlich ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser Weg verbindet den vorhandenen unbefestigten Weg (Lüblower Weg) mit der Stichstraße A des Plangebietes. Der Weg wird mit einer Breite von 5,00 m angelegt. An den Mündungen sind Aufweitungen des Weges vorgesehen, die für eine Notzufahrt von Rettungsfahrzeugen mit ihren Schleppkurven erforderlich sind.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trink- und Brauchwasser, auch Wasser zu Feuerlöschzwecken, erfolgt über das Versorgungsnetz des ZkWAL vom Wasserwerk Dreenkrögen.

Voraussichtlich wird am Ende der Baumaßnahme eine Ringverbindung bestehen, die auch die Ortslage Fahrbinde mit einbezieht.

Die notwendigen Versorgungsleitungen und Anlagen sind im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und vorzulegen.

Zur Sicherung des Wasserbedarfes für Feuerlöschzwecke sind Hydranten vorgesehen. Das Wasserwerk Dreenkrögen kann 48 m<sup>3</sup> Feuerlöschwasser über 2 Stunden hinaus und gleichzeitig die Weiterversorgung der umliegenden Abnehmer garantieren. Diese Versorgung ist im Verbandsgebiet üblich.

Zum Zeitpunkt des Entwurfes der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" ist der Gemeinde Fahrbinde noch nicht im einzelnen bekannt, welche Gewerbebetriebe, in welchem Umfang im Plangebiet ansiedeln.

Zur überschläglichen Ermittlung des künftig anfallenden Schmutzwassers wurde die ATV A 118 zugrunde gelegt. Gemäß ATV A 118 kann bei noch unbekannter Gewerbe- bzw. Industrieansiedlung ein mittlerer Wasserverbrauch von ca. 1,0 l/s · ha angenommen werden.

Ein zusätzliches Rückhaltebecken kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit, feinkörniger Sand, nur mit erheblichen, kostenträchtigen Abdichtungsarbeiten hergestellt werden.

Für das geplante Gewerbegebiet werden insgesamt ca. 25,75 ha Flurstücksflächen angekauft, von denen ca. 17,56 ha Nutzfläche zur Verfügung stehen. Daraus kann gefolgert werden, daß im komplett errichteten Gewerbegebiet mit einem Wasserverbrauch von etwa 17,6 l/s gerechnet werden kann.

Die Berechnungsgrundlagen sind mit dem ZkWAL und dem STAUN SN abgestimmt.

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet wird ein Pumpwerk mit Druckrohrleitung zur Kläranlage Rastow verlegt.

Der ZkWAL hat hierzu rechtzeitig einen Übergabevertrag mit dem Abwasserzweckverband Schweriner Umland abzuschließen.

Nur das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahnen wird gesondert in Regenwasserkänen abgeleitet und dem Regenwassersammelgraben an der Westgrenze des Plangebietes zugeführt.

Jedoch wird vor der Einleitung jeweils eine mechanische Reinigung vorgesehen.

Sollten die anfallenden Wassermengen nicht mehr im Regenwassersammelgraben zur Versickerung kommen, wird die überschüssige Menge außerhalb des Plangebietes in den Fahrbänder Abzugsgraben eingeleitet.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 25,75 ha.

Für die Berechnung des anfallenden Regenwassers im Gewerbegebiet werden nur die Fahrbahnflächen beim Regenabfluß zugrunde gelegt.

Alle anderen Flächen sollen das Regenwasser bzw. das Oberflächenwasser / Dachflächenwasser, bei Bedarf durch mechanische Reinigung, dezentral auf den Grundstücken versickern.

Das für die Regenversickerung zur Verfügung stehende Grabenprofil im Plangebiet umfaßt nur den Teil, der von der Einlaufhöhe der Regenwasserzulaufleitung bis zur Grabensohle verbleibt. Die nicht zur Versickerung gebrachten Zulaufmengen werden in den Fahrbänder Abzugsgraben ablaufen. Somit ist die Grabennutzung mit dem für die Versickerung in Frage kommenden unteren Grabenprofil in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Anfallendes Regenwasser der Dachflächenentwässerung darf, da es unbelastet ist, grundstücksbezogen dezentral versickern. Ebenfalls soll das Hofflächenwasser nach einer mechanischen Reinigung anschließend grundstücksbezogen dezentral versickern, da der Grundwasserspiegel 3,60 m ab O.K.G. ansteht und der  $k_f$ -Wert  $10^{-4}$  (für Fein- bis Mittelsande) beträgt, ist Versickerung gut möglich. Diese kann in Form von Muldenversickerung, Rigolen- und Rohrversickerungen oder Schachtversickerung erfolgen.

Es kann aber auch das Dachflächenwasser und das Hofflächenwasser bei vorheriger mechanischer Reinigung in den Graben abgeleitet werden. Dieses gilt jedoch nur für die Flächen im westlichen Teil des B-Plangebietes, die sich zwischen Graben und - Stichstraße A - also südlich des Kincks, befinden.

Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet erfolgt über das Versorgungsnetz der WEMAG. Erforderliche Versorgungseinrichtungen (Hauptversorgungsleitungen, Transformatorenstationen) werden mit dem Versorgungsträger im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt. Ein Standort für Stationen und Schränke ist extra ausgewiesen. Vorerst ist in der Planung ein gemeinsamer Standort für die Trafo-Station der WEMAG, die Wandlerstation der Telekom, dem Verteilerschrank der Öffentlichen Beleuchtung sowie für die Pumpstation der SW-Leitung auf der Westseite des Knickdurchbruches vorgesehen.

Die Gemeinde Fahrbinde ist an das Ortsnetz Wöbbelin der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Baumaßnahmen zur Verlegung und zum Anschluß von Fernmeldekabeln sind dem zuständigen Fernmeldeamt mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen und abzustimmen.

Wird eine Verlegung vorhandenen Versorgungsleitungen im Plangebiet nötig, ist diese mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die daraus entstehenden Kosten trägt der Erschließer.

Zur Unterhaltung der Versorgungsleitungen werden, falls diese nicht im Gehweg oder in der Fahrbahn verlegt werden, Wegrechte gesichert.

Die Abfallbeseitigung des häuslichen Abfalls der Gemeinde Fahrbinde erfolgt durch einen privaten Entsorgungsträger und ist auch auf das künftige Gewerbegebiet auszudehen. Der anfallende gewerbliche Abfall ist durch die jeweiligen Gewerbebetriebe selbst zu entsorgen.

Bei der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten ist Abfall gering zu halten und gemäß AbfAG M/V zu sortieren und zu entsorgen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Amtes bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M/V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg/Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S 975ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt frühestens 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige bzw. nach Dokumentation und Bergung des Fundes.

## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" wird östlich von der Bundesstraße 106 begrenzt. Von dieser Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Weiterhin verlaufen in der Nähe des Plangebietes südlich die Autobahn A 24 und der Autobahnabzweiger A 241, die auch auf das Gewerbegebiet einwirken können.

Zum beplanten Gebiet wurde eine schalltechnische Ermittlung durchgeführt. Das Ergebnis der Lärmuntersuchung ist als Anlage der Planung beigelegt. In der Aussage dieser Lärmuntersuchung ergibt sich für das Gewerbegebiet in Teilbereichen eine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18 005.

Für Gewerbegebiete sind die empfohlenen Orientierungswerte der Lärmbelastung am Tag  $L_{mt} = 65$  dB und für die Nachtstunden (22-6Uhr)  $L_{mt} = 60$  bzw. 45 dB.

Die Lärmeinwirkung von der Bundesstraße 106 wurde für die Abstandsbereiche 0 - 25 m, 25 - 33 m und 33 - 75 m unterteilt berechnet. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V von 1993.

Für den Bereich der B 106 am geplanten Gewerbegebiet wurden ermittelt  $DTV_{1993} = 9154 \text{ Kfz/Tag}$ , LKW-Anteil = 797, daraus folgt  $DTV_{Prognose} = 10039 \text{ Kfz/Tag}$  mit LKW-Anteil  $p = 10\%$ . Es ergibt sich gem DIN 18005 Teil 1 Tabelle 4 an diesem Abschnitt der B 106 eine stündliche Verkehrsdichte  $M_T = 604 \text{ Kfz/h}$  und  $M_N = 101 \text{ Kfz/h}$ .

Für die Tagstunden (6-22 Uhr) errechnet sich der Lärmpegel  $L_{mt}$  und für die Nachtstunden (22-6 Uhr)  $L_{mn}$  unter Berücksichtigung des Mittelungspegels  $L_m(25)$ , der Straßenoberfläche  $L_{StrO}$ , der zulässigen Geschwindigkeit  $L_V()$  und der Abstände 25 m, 33 m und 75 m mit  $L_s(25)$ ,  $L_s(33)$  und  $L_s(75)$ :

$$\begin{aligned}
 L_{mt} &= L_m(25) + L_{StrO} + L_V(70) + L_s(25) \\
 L_{mt} &= 67,5 - 0,5 - 1,8 - 0 = 65,2 \text{ dB}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_m &= L_m(25) + L_{StrO} + L_V(70) + L_s(33) \\
 L_{mt} &= 67,5 - 0,5 - 1,8 - 1,8 = 63,4 \text{ dB}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_m &= L_m(25) + L_{StrO} + L_V(70) + L_s(75) \\
 L_{mt} &= 67,5 - 0,5 - 1,8 - 6,2 = 59,0 \text{ dB}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_{mn} &= L_m(25) + L_{StrO} + L_V(70) + L_s(25) \\
 L_{mn} &= 59,7 - 0,5 - 1,8 - 0 = 57,4 \text{ dB}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_{mn} &= L_m(25) + L_{StrO} + L_V(70) + L_s(33) \\
 L_{mn} &= 59,7 - 0,5 - 1,8 - 1,8 = 55,6 \text{ dB}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_{mn} &= L_m(25) + L_{StrO} + L_V(70) + L_s(75) \\
 L_{mn} &= 59,7 - 0,5 - 1,8 - 6,2 = 51,2 \text{ dB}
 \end{aligned}$$

Somit ergibt sich in den auf der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen eine teilweise Überschreitung der Orientierungswerte des Lärmpegels.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes und der notwendigen Freihaltezonen entlang der Bundesstraße sind in diesem Bereich aktive Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll.

Durch die Errichtung von Schutzwall/-mauer würden außerdem im einmündungsbereich der Erschließungsstraße Schalltrichter, die das Plangebiet beeinflussen.

Die von der erhöhten Lärmimmission betroffenen Bereiche des Plangebietes sind auf der Planzeichnung mit den Bezeichnungen Lärmpegelbereich (PPB) III bzw. IV gekennzeichnet. Die für diese Flächen getroffenen Festsetzungen sind im Teil B - Text des Bebauungsplanes erläutert.

Von der Autobahn A 24 wirkt Verkehrslärm auf das Gewerbegebiet ein. Die Autobahn verläuft südlich des Gewerbegebietes hinter einer im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zu begrünenden Fläche und einem Waldstreifen in ca. 510 m Abstand.

Gemäß Verkehrsmengenkarte wurden für diesen Autobahnabschnitt  $DTV_{1993} = 30051 \text{ Kfz/Tag}$  ermittelt mit einem LKW-Anteil = 4310, daraus folgt  $DTV_{\text{Prognose}} = 33057 \text{ Kfz/Tag}$  mit einem LKW-Anteil  $p = 15\%$ . Die stündlichen Verkehrsdichten sind  $M_t = 1924 \text{ Kfz/h}$  und  $M_n = 453 \text{ Kfz/h}$ .

$$\begin{aligned}
L_{mt} &= L_m(25) \div L_{Stro} \div L_v(130) \div L_s(510) \div \Delta L_g \\
L_{mt} &= 73,7 - 0,5 \div 1,0 - 19,7 - 10 \\
&= 44,5 \text{ dB}
\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
L_{mn} &= L_m(25) \div L_{Stro} \div L_v(130) \div L_s(510) \div \Delta L_g \\
L_{mn} &= 67,3 - 0,5 \div 1,0 - 19,7 - 10 \\
&= 33,1 \text{ dB}
\end{aligned}$$

Die Lärmimmissionswerte von den vorbeiführenden Autobahnen auf die Flächen des Gewerbegebietes liegen unter den max. zulässigen Orientierungswerten für Gewerbeflächen. Hier werden keine Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Zur Sicherung des verträglichen Nebeneinander des künftigen Gewerbegebietes, des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und des Mischgebietes der Gemeinde Fahrbinde, wurde ein zusätzliches Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil B - Text - eingearbeitet. Hieraus ergab sich bei der Kontrolluntersuchung für die zu erwartende Tankstelle mit Autohof im nördlichen B-Plangebiet, daß die Errichtung eines Lärmschutzwalles an der Grenze unumgänglich ist.

In der Ortslage Fahrbinde befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es wird davon ausgegangen, daß von diesen keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet entstehen.

...

## 6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Zur Pflege und Verbesserung des Ortsbildes sowie zum Ausgleich des Landschaftseingriffes sind in der Planung umfangreiche Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Das geplante Gebiet umfaßt derzeit vorwiegend Ackerfläche. Umgrenzt wird diese Fläche teilweise von Knicken. Diese vorhandenen Grünflächen sind weitestgehend zu erhalten.

Ein Eichenknick verläuft von Nordwest nach Südost durch das Plangebiet. Dieser Knick wird durch die Erschließungsstraße und eine Durchfahrt an zwei Stellen unterbrochen. Für diese Unterbrechung werden an den Endbereichen des Knicks Ausgleichspflanzungen angelegt. Zum Schutze des Eichenknicks wird ein Grünstreifen auf eine Breite von 20 m ausgedehnt und zusätzlich als Teil des Landschaftsausgleiches für das Plangebiet beidseitig mit einer Hecke aus einheimischen ortstypischen Gehölzen bepflanzt.

Zwischen dem Eichenknick und der Bundesstraße wurde zeitweise Hausmüll der Gemeinde gelagert. Hier entsteht eine naturnahe Grünfläche.

Die im Osten des Plangebietes zwischen den Gewerbeflächen und der Bundesstraße bestehenden Hecken bleiben, bis auf den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße, erhalten. Als Abschluß und Begrenzung des Gewerbegebietes zur Bundesstraße wird ein ca. 20 m breiter Streifen als Grünfläche angelegt.

Im Norden des Plangebietes wird ein Lärmschutzwall angelegt. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen ortstypischen Gehölzen. Die angrenzenden Flächen beiderseits des Lärmschutzwalles sind als naturnahe Grünfläche anzulegen.

Westlich des Plangebietes verläuft der Lüblower Weg dessen seitlich vorhandenen Bäume und Sträucher zum Teil mit in das Gebiet mit einbezogen wurden. Parallel zu dem Weg befindet sich der Sammelgraben und ein zu begrünender Schutzstreifen. Die vorh. Schilfbestände in den Grabenbereichen sind zu erhalten. Der Schutzstreifen entlang des Sammelgrabens wird als befahrbarer Grünstreifen für notwendige Pflege- und Wartungsarbeiten (Inspektionsweg) hergestellt. Weitere Pflanzungen sind nicht erforderlich, da stattdessen Ausgleichspflanzungen auf den Flurstücken 55 und 58 des Flures 2, Pflanzflächengröße von 0,4 ha und 0,8 ha, mit einheimischen Gehölzen ausgeführt werden sollen.

Im Süden des geplanten Gebietes ist eine vorh. Waldfläche (Jungwald) einbezogen worden. Dieser Wald ist zu erhalten.

Zwischen der Fläche des Waldes und den Gewerbeflächen wird eine ca. 50 m breite Grünfläche angelegt. Diese Grünfläche dient einerseits dem Schutz und der Ergänzung des Waldes und steht andererseits als Ausgleichsfläche für den Eingriff der Planungen in die bestehende Landschaft zur Verfügung.

Der geforderte Schutzstreifen als Grünstreifen zwischen Wald und Bebauung ist durch die anzulegende Ausgleichsfläche gewährleistet.

Werden jedoch zusätzliche Gewerbeflächen benötigt, ist ein Ausgleich durch Pflanzungen einheimischer Gehölze oder durch Renaturalisierungsmaßnahmen auch an anderer Stelle in der Gemeinde Fahrbinde möglich. Diese Maßnahmen sind auf der Basis der nachfolgenden Ausgleichsberechnungen und mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

Die an den Baustellenbereichen stehenden Bäume sind durch einen 1,5 m hohen Maschendrahtzaun vor Anfahren durch Baumaschinen und vor Ablagerungen von Baumaterialien im Kronenbereich zu schützen. Weiter notwendige Schutzmaßnahmen erfolgen nach der RAS-LG 4, Ausgabe '86 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen DIN 18920) in dem Umfang, das ein ausreichender Schutz der umgebenden Gehölze gewährleistet ist.

### 7. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs

Zur Bewertung des Eingriffes der Planung in die vorhandene Landschaft und des zu erfolgenden Ausgleichs wurden nachfolgende Bewertungen der Flächen des Plangebietes aufgestellt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgte nach der als Anlage beigefügten Biotopwertefaktorenliste (von 1997) für Eingriffsregelungen.

Als Berechnungsskala wurden Wertepunkte von 0 - 5 zu Grunde gelegt. Dabei bedeutet 0 eine völlige Versiegelung des Bodens. Die Punktegruppe 0,1 - 2 beinhaltet eine geringe Wertigkeit der eingeschätzten Flächen. Mit der Punktegruppe 2 - 3 wird eine mittlere Wertigkeit eingeschätzt. Die Punktegruppe 3 - 5 schätzt Flächen mit hoher Wertigkeit ein. Diese Punktegruppe bewertet natürlich entwickelte Flächen, auf denen keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen auf die Natur einwirken oder bewertet neu angelegte Mischjungwaldflächen.

Das Bebauungsgebiet umfaßt folgende Flurstücksgrößen:

Flur	33/2	47.364 m <sup>2</sup>
	34	5.858 m <sup>2</sup>
	35	48.863 m <sup>2</sup>
	36	55.503 m <sup>2</sup>
	37	<u>99.952 m<sup>2</sup></u>
Gesamtgröße		<u>257.540 m<sup>2</sup></u>

Die Flächen der Flurstücke werden wie folgt genutzt:

Flurstücke	33/2	34	35	36	37	Teilflächen
Wald	--	--	--	647 m <sup>2</sup>	8.379 m <sup>2</sup>	9.026 m <sup>2</sup>
Acker	42.370 m <sup>2</sup>	1.704 m <sup>2</sup>	43.868 m <sup>2</sup>	51.928 m <sup>2</sup>	85.869 m <sup>2</sup>	225.739 m <sup>2</sup>
Ackerbrache (Ackerrand)	1.668 m <sup>2</sup>	--	610 m <sup>2</sup>	867 m <sup>2</sup>	2.660 m <sup>2</sup>	5.805 m <sup>2</sup>
Dauerbrache (ehe Kippe)	--	2.521 m <sup>2</sup>	--	--	--	2.521 m <sup>2</sup>
Feldgehölz diag. Verlauf	1.832 m <sup>2</sup>	648 m <sup>2</sup>	2.394 m <sup>2</sup>	--	--	4.874 m <sup>2</sup>
Hecke an der B 106	1.494 m <sup>2</sup>	985 m <sup>2</sup>	1.082 m <sup>2</sup>	989 m <sup>2</sup>	--	4.550 m <sup>2</sup>
Graben	--	--	625 m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>	2.040 m <sup>2</sup>	3.374 m <sup>2</sup>
Hecke beim Graben	--	--	284 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	1.004 m <sup>2</sup>	1.651 m <sup>2</sup>
Flurstücks- größen	47.364 m <sup>2</sup>	5.858 m <sup>2</sup>	48.863 m <sup>2</sup>	55.503 m <sup>2</sup>	99.952 m <sup>2</sup>	257.540 m <sup>2</sup>

Die unterschiedliche Nutzungsart der Flächen im Plangebiet teilen sich wie folgt auf:

### I. Bewertung des Bestandes

#### Faktor Boden

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Ackerfläche	1,0	225.739,0	225.739,0
Ackerbrache (Ackerränder)	1,3	5.805,0	7.546,5
Dauerbrache (ehem. Kippe)	1,8	2.521,0	4.537,8
Wald (kein Mischw.)	4,0	9.026,0	36.104,0
Feldgehölz (diag.) Birke/Eiche/Kiefer-offen	2,0	4.874,0	9.748,0
Hecke (B106) mehrrichtig-offen	1,5	4.550,0	6.825,0
Bewässerungsgraben (nicht naturnah)	1,5	3.374,0	5.061,0
Hecke (beim Graben) mehrrichtig	2,5	1.651,0	4.127,5
		257.540,0	299.688,8

II. Bewertung des Bestandes

Faktor Landschaftsbild

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Ackerfläche	1,0	225.739,0	225.739,0
Ackerbrache (Ackerränder)	1,3	5.805,0	7.546,5
Dauerbrache (ehem. Kippe)	1,8	2.521,0	4.537,8
Wald (kein Mischw.)	4,0	9.026,0	36.104,0
Feldgehölz (diag.) Birke/Eiche/Kiefer-offen	2,0	4.874,0	9.748,0
Hecke (B106) mehrrichtig-offen	1,5	4.550,0	6.825,0
Bewässerungsgraben (nicht naturnah)	1,5	3.374,0	5.061,0
Hecke (beim Graben) mehrrichtig	2,5	1.651,0	4.127,5
		257.540,0	299.688,8

III. Bewertung des Bestandes

Faktor Fauna

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Ackerfläche	0,5	225.739,0	112.869,5
Ackerbrache (Ackerränder)	0,7	5.805,0	4.063,5
Dauerbrache (ehem. Kippe)	0,9	2.521,0	2.268,9
Wald (kein Mischw.)	3,3	9.026,0	29.785,8
Feldgehölz (diag.) Birke/Eiche/Kiefer-offen	2,0	4.874,0	9.748,0
Hecke (B106) mehrrichtig-offen	1,5	4.550,0	6.825,0
Bewässerungsgraben (nicht naturnah)	1,5	3.374,0	5.061,0
Hecke (beim Graben) mehrrichtig	2,5	1.651,0	4.127,5
		257.540,0	174.749,2

## IV. Bewertung des Bestandes

Faktor Flora

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Ackerfläche	0,5	225.739,0	112.869,5
Ackerbrache (Ackerränder)	0,7	5.805,0	4.063,5
Dauerbrache (ehem. Kippe)	0,9	2.521,0	2.268,9
Wald (kein Mischw.)	3,3	9.026,0	29.785,8
Feldgehölz (diag.) Birke/Eiche/Kiefer-offen	2,0	4.874,0	9.748,0
Hecke (B106) mehrreihig-offen	1,5	4.550,0	6.825,0
Bewässerungsgraben (nicht naturnah)	1,5	3.374,0	5.061,0
Hecke (beim Graben) mehrreihig	2,5	1.651,0	4.127,5
		257.540,0	174.749,2

Die Bestandsbewertung der Flächen des Plangebietes ergeben Wertepunkte von 299.688,8 für den Wert des Bodens und der Landschaft vor dem Eingriff.

Für den Wert des Bestandes der Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich 174.749,2 Wertepunkte.

## V. Planung Eingriff / Ausgleich

Faktor Boden

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Dauerbrache (ehem. Kippe)	1,8	1.720,0	3.096,0
Wald (kein Mischw.)	4,0	9.026,0	36.104,0
Feldgehölz (diag.) zus. Pflanz. Birke/Eiche/Kiefer	3,0	4.543,0	13.629,0
Hecke (B106) mehrrichtig zus. Pflanzung	2,5	4.278,0	10.695,0
Bewässerungsgraben (annähernd naturnah)	3,0	3.374,0	10.122,0
Hecke (beim Graben) mehrrichtig	2,5	1.651,0	4.127,5
Baufläche (GFZ 0,8) voll versiegelt	0,0	140.518,0	0,0
Nicht überbaubare Fläche (indiv. Grün) (GFZ 0,2)	2,0	35.130,0	70.260,0
Fahrbahn (voll versiegelt)	0,0	7.139,0	0,0
Pflasterung (nicht voll versiegelt)	0,1	6.092,0	609,2
Straßengrün (Neuanlage)	3,0	3.339,0	10.017,0
Wallbepflanzung (Neuanlage)	3,0	3.510,0 (GF=2.700 m <sup>2</sup> )	10.530,0
Feldgehölze (Mischform) (Neuanlage)	3,0	4.245,0	12.735,0
Extensivgrünland (als Schutzräume neu)	1,8	33.785,0	60.813,0
1. Ausgleich (Mischform) (extern, Jungwald neu)	5,0	(4.000,0)	20.000,0
2. Ausgleich (Mischform) (extern, Jangwald neu)	5,0	(8.000,0)	40.000,0
		257.540,0	302.737,7

Für die Bewertung der Flächen des Plangebietes nach dem geplanten Eingriff ergibt sich für den Faktor Boden ein Wert von 302.737,7 Wertepunkten.

Die Einschätzung des Bestandes lag hierzu bei 299.688,8 Wertepunkten.

Damit wird der Ausgleich des Eingriffes durch die vorgesehenen Grünflächen als Schutzraum vor den zusätzlich aufgeforsteten und vor dem neu hergestellten Gehölz- und Knickflächen sowie durch die Wallanlage erreicht.

## VI. Planung Eingriff / Ausgleich

Faktor Landschaftsbild

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Dauerbrache (ehem. Kippe)	1,8	1.720,0	3.096,0
Wald (kein Mischw.)	4,0	9.026,0	36.104,,0
Feldgehölz (diag.) zusätzl. Pflanzg. Birke/Eiche/Kiefer	3,0	4.543,0	13.629,0
Hecke (B106) zusätzliche Pflanzungen mehrreihig	2,5	4.278,0	10.695,0
Bewässerungsgraben (annähernd naturnah)	3,0	3.374,0	10.122,0
Hecke (beim Graben) mehrreihig	2,5	1.651,0	4.127,5
Baufläche (GFZ 0,8) voll versiegelt	0,0	140.518,0	0,0
Nicht überbaubare Fläche (indiv. Grün) (GFZ 0,2)	2,0	35.130,0	70.260,0
Fahrbahn (voll versiegelt)	0,0	7.139,0	0,0
Pflasterung (nicht voll versiegelt)	0,1	6.092,0	609,2
Straßengrün (Neuanlage)	3,0	3.339,0	10.017,0
Wallbepflanzung (Neuanlage)	3,0	3.510,0 (GF=2.700 m <sup>2</sup> )	10.530,0
Feldgehölze (Mischform) (Neuanlage)	3,0	4.245,0	12.735,0
Extensivgrünland (als Schutzräume neu)	1,8	33.785,0	60.813,0
1. Ausgleich (Mischform) (extern, Jungwald neu)	5,0	(4.000,0)	20.000,0
2. Ausgleich (Mischform) (extern, Jangwald neu)	5,0	(8.000,0)	40.000,0
		257.540,0	302.737,7

Vor dem Eingriff lag die Einschätzung des Bestandes für das Landschaftsbild bei 299.688,8 Wertepunkten.

Durch die naturnahe Gestaltung und die zusätzliche Entwicklung von Grünflächen wird der Ausgleich durch einen Wert von 302.737,7 Wertepunkten auf den bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht.

...

## VII. Planung Eingriff / Ausgleich

Faktor Fauna

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Dauerbrache (ehem. Kippe)	0,9	1.720,0	1.548,0
Wald (kein Mischw.)	3,3	9.026,0	29.785,8
Feldgehölz (diag.) zusätzl. Pflanzg. Birke/Eiche/Kiefer	2,5	4.543,0	11.357,5
Hecke (B106) zusätzliche Pflanzung mehrreihig	2,0	4.278,0	8.556,0
Bewässerungsgraben (annähernd naturnah)	2,0	3.374,0	6.748,0
Hecke (beim Graben) mehrreihig	2,5	1.651,0	4.127,5
Baufläche (GFZ 0,8) voll versiegelt	0,0	140.518,0	0,0
Nicht überbaubare Fläche (indiv. Grün) (GFZ 0,2)	2,0	35.130,0	70.260,0
Fahrbahn (voll versiegelt)	0,0	7.139,0	0,0
Pflasterung (nicht voll versiegelt)	0,1	6.092,0	609,2
Straßengrün (Neuanlage)	2,0	3.339,0	6.678,0
Wallbepflanzung (Neuanlage)	2,0	3.510,0 (GF=2.700 m <sup>2</sup> )	7.020,0
Feldgehölze (Mischform) (Neuanlage)	2,0	4.245,0	8.490,0
Extensivgrünland (als Schutzräume neu)	2,0	33.785,0	67.570,0
1. Ausgleich (Mischform) (extern, Jungwald neu)	4,5	(4.000,0)	16.000,0
2. Ausgleich (Mischform) (extern, Jangwald neu)	4,5	(8.000,0)	36.000,0
		257.540,0	274.750,0

Die Bewertung des Bestandes erfolgte für den Bereich Pflanzen- und Tierwelt mit 174.749,2 Wertepunkten.

Bei der Einschätzung der geplanten Maßnahmen wird ein Wert von 274.750 Wertepunkten (ohne externen Ausgleich => 222.750 Punkten) ermittelt.

Damit ist der Ausgleich des Eingriffs im Zusammenhang mit den bestehenden natürlichen Flächen als erreicht zu werten.

VIII. Planung Eingriff / Ausgleich

Faktor Flora

Teilflächen	Wert/m <sup>2</sup>	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenfunktionswert
Dauerbrache (ehem. Kippe)	0,9	1.720,0	1.548,0
Wald (kein Mischw.)	3,3	9.026,0	29.785,8
Feldgehölz (diag.) zusätzl. Pflanzg. Birke/Eiche/Kiefer	2,5	4.543,0	11.357,5
Hecke (B106) zusätzliche Pflanzung mehrreihig	2,0	4.278,0	8.556,0
Bewässerungsgraben (annähernd naturnah)	2,0	3.374,0	6.748,0
Hecke (beim Graben) mehrreihig	2,5	1.651,0	4.127,5
Baufläche (GFZ 0,8) voll versiegelt	0,0	140.518,0	0,0
Nicht überbaubare Fläche (indiv. Grün) (GFZ 0,2)	2,0	35.130,0	70.260,0
Fahrbahn (voll versiegelt)	0,0	7.139,0	0,0
Pflasterung (nicht voll versiegelt)	0,1	6.092,0	609,2
Straßengrün (Neuanlage)	2,0	3.339,0	6.678,0
Wallbepflanzung (Neuanlage)	2,0	3.510,0 (GF=2.700 m <sup>2</sup> )	7.020,0
Feldgehölze (Mischform) (Neuanlage)	2,0	4.245,0	8.490,0
Extensivgrünland (als Schutzräume neu)	2,0	33.785,0	67.570,0
1. Ausgleich (Mischform) (extern, Jungwald neu)	4,5	(4.000,0)	16.000,0
2. Ausgleich (Mischform) (extern, Jangwald neu)	4,5	(8.000,0)	36.000,0
		257.540,0	274.750,0

Auf den überplanten, bisherigen Ackerflächen wird trotz umfangreicher Gesamtbebauung (GRZ = 0,8) und damit umfangreichen Versiegelung der Oberflächen durch großzügige und zusammenhängende Grünflächen, bestehend aus vorhanden und neu anzulegenden Gehölzen, Hecken und Extensivgrünlandflächen der gewünschte Flächenausgleich geschaffen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für die vorgesehenen Maßnahmen des Straßen- und Wegebbaus und notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstellt.

1.	Straßenbau	2.600.000,- DM
2.	Straßenentwässerung	250.000,- DM
3.	Ver- und Entsorgungsleitungen	350.000,- DM
4.	Schmutzwasserentsorgung	1.070.000,- DM
5.	Straßenbeleuchtung	93.000,- DM
6.	Immissionsschutz	-
7.	Landschaftspflege	830.000,- DM
8.	Planungsleistungen	790.000,- DM
9.	Grundenwerb	550.000,- DM
		<hr/>
		<u>6.603.000,- DM</u>



Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.1999 erneut geprüft. Das Ergebnis entspricht der Beschlußfassung vom 05.08.1998 und mußte daher nicht erneut mitgeteilt werden.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung, (Teil A), dem Text, (Teil B), und der Begründung, wurde am 26.01.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Fahrbinde, Februar 1999



*R. G.*  
Der Bürgermeister