

GEMEINDE SATOW

Land Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 – 1. Abschnitt

- Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow,
südlich der Landesstraße Nr. 10 und östlich der Landesstraße Nr. 13-

BEGRÜNDUNG

Satow, 22.08.2002

Matrisch
Matrisch
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlage
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung, Löschwasser
 - 8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.3. Vorflutverhältnisse
 - 8.4. Energieversorgung
 - 8.5. Fernsprechanlagen
 - 8.6. Müllentsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz und Erschließungskosten
 - 10.1. Flächenbilanz
 - 10.2. Erschließungskosten

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Planung dient der Erweiterung der gewerblichen Baufläche des vorhandenen Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landesstraße Nr. 10.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21. 09. 1995 den Aufstellungsbeschuß für den B - Plan Nr. 7 gefaßt. Anlaß war, daß das im Gewerbegebiet bereits angesiedelte Unternehmen Quandt & Schön, Getränkefachhandels-gesellschaft mbH Satow, aufgrund kontinuierlicher Umsatzsteigerungen eine zusätzliche Lagerfläche sowie eine bauliche Erweiterung (Hallenanbau) benötigte. Es sollte eine größere zusammenhängende Gewerbefläche von ca. 6,7 ha erschlossen werden.

Am 17.12.1998 faßte die Gemeindevertretung erneut den Beschluß über die Erweiterung dieses Gebietes und die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung des Gewerbegebietes Satow“. Aufgrund des Bedarfes sollen die Gewerbeflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und 3 in Richtung Landesstraße 11 erweitert werden.

Die im Aufstellungsbeschuß vom 21.09.1995 vorgesehene Fläche ist bereits für die absehbare Erweiterung des ansässigen Gewerbes und einen potentiellen Ansiedler vergeben.

Da Satow als Siedlungsachsenendpunkt und als ländlicher Zentralort zu den privilegierten Umlandgemeinden gehört, die mit zur wirtschaftlichen Entwicklung des Ordnungsraumes Rostock beitragen sollen, ist zur planungsrechtlichen Absicherung vorausschauender Flächenbereitstellung für Industrie und Gewerbe und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung die Erweiterung bis an die Landesstraße geplant.

Die Planung erfolgt so, daß eine dem Bedarf angepaßte abschnittsweise Erschließung möglich ist.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Satow sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997(BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS M/V Gl. Nr.2130-3 S. 468),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 –PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Der Geltungsbereich entspricht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow in der Fassung der 2. Änderung (genehmigt am 23.04.93, die 2. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt am 13.12.2000 mit Az.: VIII 230e – 512.111-51069 (2.Ä).

Teile des Bebauungsplanes Nr. 3 (genehmigt am 09.06.94 mit AZ.: II 803 - 130133340 (B 3) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 einbezogen und entsprechend den neuen Planungszielen geändert (ca. 0,75 ha).

Da der Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes bereits vor dem 14. März 1999 gefaßt wurde, finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 03.08.2001 geltenden Fassung auch bei nachfolgenden Planungsschritten ihre Anwendung.

Aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg / Rostock wurde bereits in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 20.08.1996 zum alten Geltungsbereich des B7 (6,7 ha) die Zustimmung erteilt.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde wurde auch einer Erweiterung des Gewerbegebietes um 7,7 ha für das Gewerbe zu nutzende Fläche die raumordnerische Zustimmung erteilt. Dabei wird die Lagegunst zur Autobahn und die Funktion Satows als ländlicher Zentralort, der auch Gewerbeflächen für den Nahbereich vorhalten soll, berücksichtigt.

In das Planverfahren wurden im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger am 10.04.2001 frühzeitig einbezogen.

Nach Beschluß der Gemeindevertretung über den Entwurf fand die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die während diesem Verfahren eingegangenen Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurden am 22.08.2002 von der Gemeindevertretung abgewogen und den Plan eingearbeitet.

Aufgrund der Einwände des Straßenbauamtes Güstrow als Baulastträger der L10 gegen eine neue Anbindung an die L10, wurden noch mal alle Möglichkeiten, das gesamte Plangebiet über die bestehende Anbindung zu erschließen, geprüft:

1. Die geplante Erweiterung des ansässigen Getränkegroßhandels in die Tiefe macht eine Fortführung der bereits vorhandenen Straße und damit eine günstige, mittige Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht möglich. Der öffentliche Raum würde das Betriebsgelände des Betriebes durchschneiden.
2. Die Verlagerung der Erschließungsstraße an den südöstlichen Rand ist aufgrund der Topographie (Umweltschutz, Kosten durch einseitige Erschließung) auch nicht machbar.

Deshalb wird die Planung für den 2. Abschnitt der Erweiterung des Gewerbegebietes von der Gemeinde zurückgestellt, bis eine einvernehmliche Lösung (eventuell bei Bekanntsein eines genauen künftigen Verkehrsaufkommens im Gebiet) gefunden wird.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 ist der Lage- und Höhenplan vom Januar 1996 mit der Erweiterung vom 12.02.2001.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 139/5, 139/6, 139/9, 139/11, 139/13, 140/14, 158/15 und 158/16 der Flur 1 der Gemarkung Satow-Niederhagen .

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 10 ha.

Im 1. Entwicklungsabschnitt kann eine Fläche von ca. 6,5 ha Gewerbeland erschlossen werden.

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Satow und wird begrenzt durch

- die Landesstraße L 10 von Wismar nach Rostock und das vorhandene Gewerbegebiet (B - Plan Nr. 3) im Nordwesten,
- Ackerflächen des Grundstücks 158/16 im Südwesten,
- die Flurstücke 139/10, 139/12 und 139/14 im Südosten und
- den Weg zu den Ausbauten zwischen den Flurstücken 139/4 und 139/9 im Nordosten.

Die Planungsfläche wird teilweise bereits als Lagerfläche der ansässigen Getränkefachhandels-gesellschaft (Quandt&Schön) genutzt (ca. 1,4 ha). Die weitere Fläche ist überwiegend Ackerfläche.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Satow sowie in der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächenwasser der Warnow. Die oberflächliche Entwässerung erfolgt über örtliche Vorfluter in die Beke und Warnow. Der Planungsraum liegt in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, daß die Baugrundverhältnisse ohne Probleme eine Bebauung des Standortes mit den vorgesehenen Nutzungen gestatten.

Es sind keine Baubeschränkungsgebiete gemäß Bundesbergbaugesetz vorhanden. Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor.

Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn von Erdarbeiten zu unterrichten. Die einzelnen Arbeitsschritte der Baumaßnahme sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus sind im weiteren Planbereich während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und

die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).

Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes M/V.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Baufeldern 1-2 ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, das entsprechend der Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 7 nachstehende, die Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO einschränkende Bestimmungen festgesetzt:

1. Bezüglich der nach § 8 Abs. 2 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

wird für das Baugebiet festgesetzt:

a) Einschränkungen der Zulässigkeit der unter "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden Einzelhandelsbetriebe:

- Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
- Unzulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Abgesehen von der grundsätzlich vorgeschriebenen Unzulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aus städtebaulicher Sicht entsprechend diesbezüglichen landesplanerischen Vorgaben allgemein auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m² für das vorgesehene Gewerbegebiet auszuschließen.

Auszuschließen sind außerdem auch Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs - mit Ausnahme der Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben -, da einerseits das Gewerbegebiet zur Ansiedlung von möglichst Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben dienen soll und andererseits mit den im Ortskern von Satow vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen - insbesondere mit dem 1991 neu errichteten Einzelhandelszentrum eine ausreichende Versorgung der Gemeinde Satow sowie auch angrenzender Gemeinden mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgen kann.

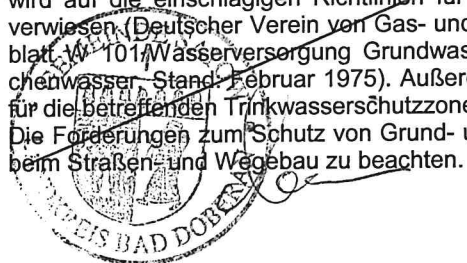
- b) Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g WHG umgehen, ist grundsätzlich eingeschränkt und in der Regel nur nach Einzelfallprüfung möglich. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Begründung:

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow und in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow".

Zur Orientierung über diesbezügliche Einschränkungen der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird auf die einschlägigen Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete aus dem DVGW -Regelwerk verwiesen (Deutscher Verein von Gas- und Wasserfachmännern e.V. - Technische Regeln, Arbeitsblatt W 101/Wasserversorgung Grundwasser und Arbeitsblatt W 103/Wasserversorgung Oberflächenwasser, Stand: Februar 1975). Außerdem sind die Nutzungsbeschränkungen zu beachten, die für die betreffenden Trinkwasserschutzzonen auf staatlicher Ebene beschlossen wurden.

Die Forderungen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwassers sind auch bei Erdarbeiten sowie beim Straßen- und Wegebau zu beachten.



2. Bezüglich der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise für Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen wird für das Baugebiet festgesetzt:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können entsprechend der Baugebietsvorschrift ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Grundsätzlich ausgeschlossen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten.

Begründung:

Diese Festsetzung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) erfolgt aus städtebaulicher Sicht allgemein im Hinblick auf die Randlage des Baugebietes und - was den Ausschluß von Vergnügungsstätten betrifft - zur Erhaltung der dörflichen Struktur.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Höhen der Gebäude beziehen sich auf das mittlere Höhengniveau der dem Baugrundstück für die Erschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Das Gewerbegebiet liegt am Ortsrand von Satow an der Landesstraße Nr. 10 und ist aus Richtung Wismar kommend einzusehen. Überwiegend liegen die neuen Bauflächen hinter bereits bebauten Bereichen des bestehenden Gewerbegebietes. Dieser Bebauung soll sich auch die künftige anpassen. Im Hinblick auf eine dementsprechende architektonische Gestaltung werden für das Baugebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Neben dem Grüngürtel um die Bauflächen ist die Differenzierung der Bauhöhen dafür von entscheidender Bedeutung.

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Das bereits bestehende Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow wird von der Landesstraße Nr. 10 aus erschlossen.

Eine Anbindung an die bestehende Zufahrt an der L10 ist für die Bebauung des 1. Entwicklungsabschnittes möglich.

Die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung wurde bereits 1997 im Rahmen der Aufstellung des B7 untersucht. Dabei wurde festgestellt, daß bei der damaligen Verkehrsbelegung der L10 eine Zunahme des Verkehrs aus dem Gewerbegebiet um das 9-fache noch immer eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes am Knoten ohne Lichtsignalanlage gewährleistet.

Somit ist davon auszugehen, daß durch die von der Erweiterung des Gewerbegebietes erzeugten Verkehrsströme die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotens nicht überschritten wird.

Aufgrund der technologisch bedingten Erweiterung des Getränkemarktes in südwestliche Richtung, ist die bisher vorgesehene Weiterführung der südlichen Randstraße innerhalb des Gewerbegebietes nicht möglich. Deshalb endet der öffentliche Straßenraum an der Grundstücksgrenze des Betriebes.

Weitere Erschließungen für den KFZ-Verkehr sind privatrechtlich auf den Baugrundstücken zu regeln. Die privaten Stellplätze sind ebenfalls auf den Baugrundstücken einzuordnen.

7. GRÜNORDNUNG

Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Für die Anpflanzungen im B-Plangebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölzarten zu verwenden. Damit kann eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen. Außerdem können damit auch Lebensraumfunktionen der Pflanzungen für Tiere erfüllt werden.

Private und Öffentliche Grünflächen

Entlang der Grenzen der Bauflächen zur Landschaft wird eine 5-7 m breite Feldhecke angelegt, um die geplante Bebauung landschaftsgerecht abzuschirmen und neue, verbindende Biotopstrukturen zu schaffen. Dazu ist eine vier- bis fünfreihige Strauchpflanzung mit einem Baumanteil von 4% vorgesehen. Die Bäume sollen in Gruppen gepflanzt werden, so daß sich eine wechselnde Höhenstruktur der Hecke ergibt. Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt auf der dem Grundstück zugewandten Seite, um die Verbindung in die Landschaft zu schaffen. Die Feldhecke ist dauerhaft zu unterhalten, wobei nach einer intensiveren Entwicklungspflege nur sporadische Schnittmaßnahmen erforderlich sind.

Diese Hecken liegen im Nordwesten und im Nordosten des Plangebietes auch teilweise auf den privaten Grünflächen.

Entlang der Landesstraße Nr. 10 ist ein Streifen von Bebauung freizuhalten. Dieser wird in Fortführung des B-Planes Nr. 3 mit Landschaftsrasen angesät. Durch 1x jährliche Mahd wird ein schmaler, langgestreckter Lebensraum für Kleintiere geschaffen.

Im Südosten des B-Plangebietes wird eine zusammenhängende Fläche um die vorhandenen Kuppen und die Senke als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Maßnahmen und Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bepflanzungsmaßnahmen

Die Kuppen werden durch die Pflanzung von 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) landschaftstypisch betont. Um eine frühzeitige Landschaftsbildwirkung zu erreichen und eine stabile Entwicklung zu sichern, ist als Pflanzqualität ein Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe, vorgesehen.

Der weiteren Gliederung und damit Anreicherung des Landschaftsbildes dient die Pflanzung von Bäumen gemäß Pflanzenliste auf den Flächen. Hier ist eine Qualität von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, vorgesehen.

Die Flächen der „naturnahen Grünfläche“ werden als kräuterreiche Mähwiese angelegt und ist durch 1-2 mal jährliche Mahd dauerhaft zu unterhalten. In Verbindung mit der Baumpflanzung entsteht der Charakter einer Streuwiese.

Die Pflanzung von 4 Weiden am Ufer des Regenrückhaltebeckens, die zu Kopfweiden entwickelt werden, betont den typischen Charakter eines Kleingewässers. Weitere sieben Bäume werden im Umfeld des Regenrückhaltebeckens gepflanzt, um in dem südlichen Bereich einen lockeren Übergang von der Bebauung zu Landschaft zu schaffen.

Die entstehenden baulichen Anlagen sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Damit werden die Einbindung der Gebäude in die Landschaft sowie die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert. Die Pflanzung ist so auszuführen, daß nach 5 Jahren mindestens 30 % der Wandflächen begrünt sind. Durch fachgerechte Pflegemaßnahmen sind die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten.

Bewirtschaftungsgebote

Die Wiesenbereiche der Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Das bedeutet eine 1-2 mal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes sowie die Vermeidung des Dünger- und Pestizideinsatzes. Die erste Mahd der Flächen darf frühestens nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, um der Fläche Nährstoffe zu entziehen und damit die Standortverhältnisse für seltene Pflanzenarten zu verbessern.

Maßnahmen zur Schaffung von Kleinstrukturen

Durch die Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen wird das Lebensraummosaik weiter angereichert und damit die Grundlage für die Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen geschaffen.

Pflanzenliste

Für die Pflanzungen im B-Plangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Arten festgesetzt sind.

Baumarten für die Feldhecke/ das Feldgehölz

| | |
|---------------|------------------------|
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*

Baumarten für die Bepflanzung der naturnahen Grünfläche

Stiel-Eiche *Quercus robur*
Trauben-Eiche *Quercus petraea*
Holz-Apfel *Malus sylvestris*
Gemeine Birne *Pyrus communis*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*

Baumarten für den Senkenbereich

Stiel-Eiche *Quercus robur*
Erle *Alnus glutinosa*
Birke *Betula pendula*

Straucharten

Schlehe *Prunus spinosa*
Weißdorn *Crataegus laevigata*
Rotdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Hasel *Corylus avellana*
Schneeball *Viburnum opulus*
Wein-Rose *Rosa rubiginosa*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Brombeere *Rubus fruticosus*

Klettergehölze

Efeu *Hedera helix*
Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'
Immergrüne Kriechspindel *Euonymus fortunei* var. *radicans*
Waldrebe *Clematis vitalba*
Schling-Knöterich *Fallopia aubertii*
Geißblatt *Lonicera x heckrottii*

Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Anlage von Straßen und Nebenanlagen. Es sind Ersatzmaßnahmen notwendig, wie die Anlage der naturnahen Grünflächen mit lockeren Hecke, Strauch-, Baum- und Gehölzpflanzungen. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind über die entsprechenden Festsetzungen in Teil A und B gesichert. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensierbar. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen und spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließung abzuschließen.

Die detaillierte Bilanzierung ist dem Anhang zu entnehmen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Diese Maßnahmen werden den Baugebieten und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche. Mit dieser Festsetzung wird eine gerechte Verteilung der finanziellen Belastungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Intensität der Eingriffe erreicht.

Die Gemeinde ist zum Teil Eigentümer der Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen auf den anderen Flächen wird durch eine Vereinbarung geregelt.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. WASSERVERSORGUNG, LÖSCHWASSER

Die Wasserversorgung des Bebauungsgebietes erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung "Kühlung" Bad Doberan.

Nördlich der Landesstraße Nr. 10 liegt eine Wasserversorgungsleitung, an die der 1. Abschnitt des Gewerbegebietes angeschlossen werden kann.
Die Löschwasserversorgung der Bereiche erfolgt aus dem festgesetzten Regenrückhaltebecken, das gleichzeitig als Feuerlöschwasservorhaltung genutzt werden kann.

8.2. SCHMUTZ- UND REGENWASSERABLEITUNG

Das Bebauungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserleitung wird an die zentrale Entwässerung des Ortes angeschlossen. Übergabepunkt ist im B-Plan-Gebiet Nr.2.

Dabei erfolgt der Anschluß des 1. Abschnittes an die vorhandene Leitung im Gewerbegebiet. Anfallendes Oberflächenwasser des Gewerbegebietes wird über Straßenabläufe und Hausanschlüsse dem Regenwasserhauptkanal zugeführt, der das Wasser in das, den geologischen Verhältnissen angepaßten, Regenrückhaltebecken ableitet.

8.3. VORFLUTVERHÄLTNISSE

Als örtlicher Vorfluter kommt für das Bebauungsgebiet eine landwirtschaftliche Vorflutleitung mit Entwässerung zum Graben Nr. 20 (Satower Mühlbach) in Betracht. Das B-Plangebiet wird durch die Vorflut 1LV 29a-20/1-1 gekreuzt, die in die Vorflut 1LV 29a-20/1-4 auf dem Grundstück 139/13 mündet.

Die Vorflutleitung auf dem Flurstück 139/13 wird ab dem östlichen- RRB in die „Trasse für die Regenwasserleitung“ verlegt und über ein Leitungsrecht zwischen den Flurstücken 139/11 und 139/9 weiter in den öffentlichen Raum geführt.

Der Abstand der Baugrenzen vom äußeren Rand dieses Leitungsrechtes beträgt 7 m.

Die Vorflut 1LV 29-20/C, die vom Flurstück 139/4 zum Flurstück 139/10 verläuft, tangiert das Flurstück 139/9 eventuell an der östlichsten Spitze. Falls sich dieses bei der konkreten Einmessung bestätigt, sollte die Vorflut in diesem Bereich verlegt werden. Zu prüfen ist, ob diese Vorflut nicht auch der Entwässerung des Baufeldes 1 dienen kann.

In Abhängigkeit vom Abflußvermögen dieser Rohrleitungen ist das Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken über eine Drosselstrecke anzuschließen. Hierzu ist ein hydraulischer Nachweis zu führen. Die Einleitbedingungen sind mit dem Betreiber der Vorflutleitung abzustimmen.

8.4. ENERGIEVERSORGUNG

Zur Stabilisierung der Stromversorgung der Gemeinde Satow ist der Aufbau eines Mittelspannungsringes erforderlich. Es ist vorgesehen, das 20 kV-Kabel entlang der Landesstraße Nr. 10 zu führen.

Im Bankett der Landesstraße Nr. 10 verläuft die Erdgashauptleitung Satow-Radegast DN 200 aus PE-HD, die bei baulichen Maßnahmen vor Schäden zu schützen ist.

Die Anschlußmöglichkeit für die Gewerbeflächen besteht.

8.5. FERNSPRECHANLAGEN

Der Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Telekom AG realisiert. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der einzelnen Maßnahmen den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern mitgeteilt werden.

8.6. MÜLLENTSORGUNG

Es gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Bad Doberan.

Beauftragter Entsorgungsbetrieb der Gemeinde Satow ist die Firma Nehlsen. Es werden satzungsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt.

Anfallender Bodenaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden. Altlastenverdacht besteht im Baugebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach den §§ 2, 3 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für Gewerbegebiete betragen diese Tag- / Nachtwerte 65 dB / 55 dB (A) für Verkehrslärm und 65 dB / 50 dB (A) für Industrie- und Gewerbelärm.

Eine Beeinträchtigung der Nutzung durch Immissionen aus der Nutzung der angrenzenden Bebauung wird für das Gebiet ausgeschlossen.

Zu beachten ist das Verkehrsaufkommen der Landesstraßen.

Schon bei der Aufstellung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 wurde festgestellt, daß keine Einschränkungen notwendig sind. Da sich das Verkehrsaufkommen durch den Bau der A20 zwischenzeitlich noch erheblich verringert auf ca. 3000 KfZ /24h (DTV-KFZ-Verkehr) hat, kann auch hier von dieser Annahme ausgegangen werden.

Das Gewerbegebiet grenzt an Gewerbegebiete und die beiden Landesstraßen sowie, so daß hier eine vom Gewerbegebiet ausgehende Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Im Südosten grenzt das Gebiet an die freie Landschaft. Hier befinden sich südöstlich in ca. 80m Entfernung und nordöstlich in ca. 180 m Entfernung Einzelgehöfte. Das südöstliche Gehöft wird gewerblich genutzt.

Bei der nordöstlichen Bebauung handelt es sich um 2 ehemalige Bündnereien, die jetzt auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Deshalb wurde die maximal zu erwartende Schallimmission für diese Bebauung ermittelt.

Unter der Annahme aller ungünstigsten Werte wird ein Beurteilungspegel von 45,5 dB erreicht. Dies entspricht den empfohlenen Werten für die Nacht in Dorf- und Mischgebieten. Geht man davon aus, daß der Lärm in dem Gebiet durch die angesiedelten Unternehmen hauptsächlich durch Verkehrsströme erzeugt wird, ist sogar die Einhaltung der empfohlenen Werte für allgemeine Wohngebiete erreicht.

Somit sind auch für diesen Standort keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG durch Geräuschemissionen des Gewerbegebietes zu erwarten.

10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

10.1. Flächenbilanz

Flächen im Geltungsbereich der Planzeichnung A, 1. Abschnitt:

| | Geltungs- bereich insgesamt | % | davon Bestand: | davon Planung: |
|--------------------------------------|---|-------|---|--|
| Baufläche - davon mit Pflanzgebot | 63.473 m ² 1.242 m ² | 71,23 | 13.972 m ² (Gelände Quandt & Schön) 6.628 m ² (Überplanung des B3) | 43.143 m ² 1242 m ² |
| Verkehrsfläche | 872 m ² | 0,98 | 872 m ² (Überplanung des B3) | - |
| Grünfläche | 23.617 m ² | 26,80 | 1.473 m ² | 22.144 m ² |
| Versorgungsfläche | 880 m ² | 0,99 | - | 880 m ² |
| Summe | 89.112 m ² | 100 | 22.945 m ² | 66.167 m ² |

ANLAGE

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 16,4 ha die Erweiterung des Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landesstraße 10 vor.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

Schaffung neuer baulicher Anlagen jeglicher Art,
Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
Bau von Nebenanlagen und Stellplätzen, etc.,
Umnutzung von Grünflächen zur Zwischen- und Schutzbegrünung,

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

| Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis | Biotopwert | Kompen- sationswert | Art der Beeinträchtigung | Freiraumbeein- trächtigungsgrad |
|--|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| 12.1.2 - Lehacker | 1 | 1 | Intensivnutzung | 1 |
| 13.10.1 - Grünanlage mit Bäumen | 2 | 2 | Verkehrsimmissionen | 1 |
| 13.10.2 - Grünanlage ohne Bäume | 1 | 1 | Verkehrsimmissionen | 1 |
| 14.7.3 - Wirtschaftsweg nicht versiegelt | 0 | 0 | Intensivnutzung | 1 |
| 14.10.4 - Bodendeponie | 0 | 0 | Höhe 6,0 m | 1 |

1.3 Art und Wert der indirekt betroffenen Biotoptypen

| Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis | Biotoptypwert | Kompensationswert | Art der Beeinträchtigung | Freiraumbeschränktungsgrad |
|--|----------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|
| 4.5.1 - Graben ohne Instandhaltung | 2 | 3 | Nährstoffeintrag aus den landwirtschaftlichen Flächen; Verkehrslärm | 1 |
| 4.6.3 - Sturzquelle | 4 | 8 | Nährstoffeintrag aus den landwirtschaftlichen Flächen | 1 |
| 5.3.2 - Naturnaher Tümpel | 3 | 4 | Nährstoffeintrag aus den landwirtschaftlichen Flächen, keine Pufferzone | 1 |
| 6.6.4 - Gehölzsaum an Fließgewässern | 3 | 5 | unmittelbar an Landwirtschaftsfläche | 1 |
| 9.1.6 - Feuchtgrünland | 2 | 3,5 | Nährstoffeintrag aus den landwirtschaftlichen Flächen; Verkehrsimmissionen | 1 |
| 11.1.2 - Lesesteinhaufen | 3 | 5 | Verkehrsimmissionen | 1 |
| 14.7.5 - Straße | 0 | 0 | - | - |
| 14.8.2 - Gewerbegebiet | 0 | 0 | - | - |

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses des östlichen Bauabschnittes

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Die Biotoptypen werden in der folgenden Tabelle in vollversiegelte und teilversiegelte Flächen unterteilt, um eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs zu garantieren.

| Biotoptyp | | FLÄCHE in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Zuschlag Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung | WERTFAKTOR (K+V) x F | Flächenäquivalent für Kompensation in m ² |
|---|---------|--------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|--|----------------------|--|
| Gewerbefläche | | GRZ | 0,8 | | | | | |
| Lehmacker | 12.1.2 | 54112 | 1 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 43289,6 | | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 48.701 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 10822,4 | | 1 | 0 | 0,75 | 0,75 | 8.117 |
| Grünanlage mit Bäumen | 13.10.1 | 1507 | 2 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 1205,6 | | 2 | 0,5 | 0,75 | 1,875 | 2.261 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 301,4 | | 2 | 0 | 0,75 | 1,5 | 452 |
| Bodendeponie | 14.10.4 | 6388 | 0 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 5110,4 | | 0,2 | 0,5 | 0,75 | 0,525 | 2.683 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 1277,6 | | 0,2 | 0 | 0,75 | 0,15 | 192 |
| Kompensationsflächenäquivalent Gewerbefläche | | | | | | | | 62.405 |
| Versorgungsfläche (vollversiegelt) | | | | | | | | |
| Lehmacker | 12.1.2 | 800 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 900 |
| Straße (vollversiegelt) | | | | | | | | |
| Lehmacker | 12.1.2 | 400 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 450 |
| Grünanlage mit Bäumen | 13.10.1 | 86 | 2 | 2 | 0,5 | 0,75 | 1,875 | 161 |
| Grünanlage ohne Bäumen | 13.10.2 | 311 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 350 |
| Kompensationsflächenäquivalent Straße | | | | | | | | 961 |
| Summe Kompensationaflächenäquivalent | | | | | | | | 64.266 |

Das Flächenäquivalent für Biotopverluste aufgrund von Versiegelung oder durch Funktionsverluste beträgt:

64.266 m².

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Die bestehenden Beeinträchtigungen von der Straße auf die Biotoptypen werden durch den weit östlich gelegenen Teilbereich des Gewerbegebietes nicht wesentlich erhöht.

Das Flächenäquivalent für die mittelbaren Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens beträgt: 0 m².

3. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses des westlichen Bauabschnittes

3.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Die Biotoptypen werden in der folgenden Tabelle in vollversiegelte und teilversiegelte Flächen unterteilt, um eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs zu garantieren.

| Biotoptyp | | FLÄCHE in m² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Zuschlag Versiegelung | Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsrat | WERTFAKTOR (K+V) x F | Flächenäquivalent für Kompensation in m² |
|---|------------|--------------|-----------|--------------------------|-----------------------|--|----------------------|--|
| Gewerbefläche | GRZ | 0,8 | | | | | | |
| Lehmacker | 12.1.2 | 33166 | 1 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 26532,8 | | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 29.849 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 6633,2 | | 1 | 0 | 0,75 | 0,75 | 4.975 |
| Grünanlage ohne Bäumen | 13.10.2 | 1739 | 1 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 1391,2 | | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 2.087 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 347,8 | | 1,5 | 0 | 0,75 | 1,125 | 391 |
| Wirtschaftsweg nicht versiegelt | 14.7.3 | 350 | 0 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 280 | | 0,1 | 0,5 | 0,75 | 0,45 | 126 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 70 | | 0,1 | 0 | 0,75 | 0,075 | 5 |
| Bodendeponie | 14.10.4 | 3805 | 0 | | | | | |
| Vollversiegelter Flächenanteil | | 3044 | | 0,2 | 0,5 | 0,75 | 0,525 | 1.598 |
| Unversiegelter Flächenanteil | | 761 | | 0,2 | 0 | 0,75 | 0,15 | 114 |
| Kompensationsflächenäquivalent Gewerbefläche | | | | | | | | 39.146 |

| Straße (vollversiegelt) | | | | | | | | |
|--|--------|------|---|-----|-----|------|-------|--------------|
| Lehmacker | 12.1.2 | 2438 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 2.743 |
| Wirtschaftsweg nicht versiegelt | 14.7.3 | 423 | 0 | 0,1 | 0,5 | 0,75 | 0,45 | 190 |
| Kompensationsflächenäquivalent Straße | | | | | | | | 2.933 |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------|
| Summe Kompensationflächenäquivalent | | | | | | | | 42.079 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------|

Das Flächenäquivalent für Biotopverluste aufgrund von Versiegelung oder durch Funktionsverluste beträgt:

42.079 m².

3.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

| Biototyp | | FLÄCHE in m ² | Wertstufe | Kompensationserfordernis | Intensitätsgrad in % | Wirkungsfaktor (I/ 100) | WERTFAKTOR(K x W) | Flächenäquivalent für Kompensation in m ² |
|------------------------------|--------|--------------------------|-----------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|--|
| Graben ohne Instandhaltung | 4.5.1 | 188 | 2 | 3 | 50 | 0,5 | 1,5 | 282 |
| Sturzquelle | 4.6.3 | 1 | 4 | 8 | 60 | 0,6 | 4,8 | 4,8 |
| Naturnaher Tümpel | 5.3.2 | 172 | 3 | 4 | 60 | 0,6 | 2,4 | 412,8 |
| Gehölzsaum an Fließgewässern | 6.6.4 | 1786 | 3 | 5 | 70 | 0,7 | 3,5 | 6251 |
| Feuchtgrünland | 9.1.6 | 5373 | 2 | 3,5 | 70 | 0,7 | 2,45 | 13163,85 |
| Lesesteinhaufen | 11.1.2 | 330 | 3 | 5 | 50 | 0,5 | 2,5 | 825 |

| | |
|---|--------------|
| Summe Kompensationsflächenäquivalent | 20939 |
|---|--------------|

Das Flächenäquivalent für die mittelbaren Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens beträgt:

20939 m².

4. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Kompensationsflächenbedarfes des östlichen Bauabschnittes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (2.1):

64266 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):

0 m²

Kompensationsflächenbedarfes des westlichen Bauabschnittes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (3.1):

42079 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (3.2):

20939 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes des gesamten B-Plangebietes beträgt

127284 m²

5. Geplante Maßnahmen für die Kompensation im östlichen Bauabschnitt

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor | Wertfaktor (K x W) | Flächenäquivalent in m ² |
|---|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Maßnahmen innerhalb des östlichen Bauabschnittes | | | | | | |
| Umwandlung von Acker in "Naturnahe Wiese" | 13.587 | 2 | 3 | 1 | 3 | 40761 |
| Anpflanzung von Feldgehölzgruppen | 1.685 | 2 | 2 | 1 | 2 | 3370 |
| Anpflanzung von Feldgehölzhecke | 4.643 | 2 | 3 | 1 | 3 | 13929 |
| Anpflanzung von Bäumen 45 Stk. á 25 m ² | 1125 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2250 |
| Maßnahmen außerhalb des östlichen Bauabschnittes, im westlichen Bauabschnitt | | | | | | |
| Anpflanzung von Feldgehölzhecke | 885 | 2 | 3 | 1 | 3 | 2655 |
| Umwandlung von Acker in "Naturnahe Wiese" | 715 | 2 | 3 | 1 | 3 | 2145 |
| Gesamtumfang der Kompensationen | | | | | | 65110 |

6. Geplante Maßnahmen für die Kompensation im westlichen Bauabschnitt

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor | Wertfaktor (K x W) | Flächenäquivalent in m ² |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Maßnahmen innerhalb des westlichen Bauabschnittes | | | | | | |
| Umwandlung von Acker in "Naturnahe Wiese" | 16.698 | 2 | 3 | 1 | 3 | 50094 |
| Anpflanzung von Feldgehölzgruppen | 815 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1630 |
| Anpflanzung von Feldgehölzhecke | 1.772 | 2 | 3 | 1 | 3 | 5316 |
| Anpflanzung von Bäumen 45 Stk. á 25 m ² | 1125 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2250 |
| Anlegen einer Feuchtwiese | 950 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1900 |
| Erweiterung des Kleingewässers | 950 | 3 | 4 | 1 | 4 | 3800 |
| Gesamtumfang der Kompensationen | | | | | | 64990 |

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

| | |
|--|----------------------|
| Gesamtkompensationsflächenbedarf östlicher BA | 64266 m ² |
| Gesamtumfang der Kompensationen östlicher BA | 65110 m ² |
| Differenz/ Überschuß | 844 m ² |
| | |
| Gesamtkompensationsflächenbedarf westlicher BA | 63018 m ² |
| Gesamtumfang der Kompensationen westlicher BA | 64990 m ² |
| Differenz/ Überschuß | 1972 m ² |

Die Eingriffe des Bebauungsplanes können innerhalb des Bebauungsplangebietes mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

8. Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen**8.1. Östlicher Bauabschnitt**

| Maßnahme | Fläche/Stk. | Kosten pro m ² /Stk | Gesamtkosten |
|---|----------------------|--------------------------------|---------------------|
| Umwandlung von Acker in "Naturnahe Wiese" | 14302 m ² | 2,00 € | 28.604,00 € |
| Anpflanzung von Feldgehölzgruppen | 1685 m ² | 12,00 € | 20.220,00 € |
| Anpflanzung von Feldgehölzhecke | 5528 m ² | 12,00 € | 66.336,00 € |
| Anpflanzung von Bäumen | 45 St. | 200,00 € | 9.000,00 € |
| Gesamtsumme netto | | | 124.160,00 € |

8.2. Westlicher Bauabschnitt

| Maßnahme | Fläche/Stk. | Kosten pro m ² /Stk | Gesamtkosten |
|---|----------------------|--------------------------------|--------------------|
| Umwandlung von Acker in "Naturnahe Wiese" | 16698 m ² | 2,00 € | 33.396,00 € |
| Anpflanzung von Feldgehölzgruppen | 815 m ² | 12,00 € | 9.780,00 € |
| Anpflanzung von Feldgehölzhecke | 1772 m ² | 12,00 € | 21.264,00 € |
| Anpflanzung von Bäumen | 45 St. | 200,00 € | 9.000,00 € |
| Anlegen einer Feuchtwiese | 950 m ² | 2,00 € | 2.400,00 € |
| Erweiterung des Kleingewässers | 950 m ² | 20,00 € | 19.000,00 € |
| Gesamtsumme netto | | | 94.840,00 € |