

BEGRÜNDUNG

zum vorzeitigen
Bebauungsplan Nr. 1
“Carlshofer Weg“ in Schorssow

Gemeinde Bülow

Auftraggeber:

Gemeinde Bülow
über Amt Teterow-Land
Von-Pentz-Allee 7
17166 Teterow

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat
Garten- und Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. BDLA
Fritz-Reuter-Str. 32 17139 Gielow Tel.: 039957/ 2510 Fax: 039957/ 25125

Mitarbeit: H. Bartz, T. Schacht, C. Strobl

April 2000



Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
1.2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2.2 Beschreibung des Gebietes	3
1.3 Übergeordnete Planungen, geschützte Flächen und Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan	5
1.3.1 Überörtliche Planungen.....	5
1.3.2 Örtliche Planungen.....	6
1.3.3 Geschützte Flächen und Objekte	6
1.3.4 Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan.....	7
2 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
2.1 Planungserfordernis	7
2.2 Ziel und Zweck der Planung	8
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.1.4 Verkehrsflächen	11
3.1.5 Ver- und Entsorgung	11
3.1.6 Grünordnung und Landschaftsplanung	12
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4 KOSTEN UND FINANZIERUNG	18
5 HINWEISE	18
5.1 Ver- und Entsorgung	18
5.2 Brandschutz	22
5.3 Immissionsschutz.....	23
5.4 Wald	24
5.5 Bodendenkmale/ Baudenkmalpflege.....	24
5.6 Vermessungspunkte.....	24
5.7 Eigentumsverhältnisse.....	24

6 VERFAHRENSVERMERKE 25

Anhang

- A Aufstellung der von der Gemeinde in eigener Verantwortung zu leistenden Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches
- B Schätzung der Herstellungskosten der außerhalb des Plangeltungsbereiches von der Gemeinde Bülow durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (ohne Mwst.)
- C Lage der von der Gemeinde Bülow außerhalb des Plangeltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bülow hat in ihrer Sitzung am 10.09.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ im Ortsteil Schorssow aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den derzeit gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage dient der Bestands- und Höhenplan M 1:500 der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Stand: 03.11.1998, vom Vermessungsingenieur Dipl. Ing. R. Hermerding, Teterow.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Bülow liegt im Landkreis Güstrow am südwestlichen Rand des Malchiner Sees. Sie besteht aus den Ortsteilen Bülow, Schorssow und Carlshof. Über die Kreisstraße Gü 44 sind Bülow und ebenso der Ortsteil Schorssow an die Bundesstraße 108 Teterow-Waren angebunden. Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Ortslage Schorssow zwischen dem Weg nach Carlshof und dem Haussee. Die Entfernung zwischen Bülow und Schorssow beträgt rund 2 km.

Der Plangeltungsbereich gehört zur Gemeinde Bülow und befindet sich in der Gemarkung Schorssow. Er umfaßt die Flurstücke 31, 32, 33/2 - 33/4, 34/2 - 34/4, 36 und 39 - 41 der Flur 2 und hat eine Flächengröße von rund 2,9 ha.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie kenntlich gemacht.

1.2.2 Beschreibung des Gebietes

Flächennutzung und Bebauung

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um den ehemaligen Gutshof und direkt angrenzende Flächen. Gegenwärtig befinden sich im Bereich des ehemaligen Gutshofes drei hufeisenförmig angeordnete Gebäude. Das längs zum Ufer des Haussees stehende Wohngebäude ist eingeschossig und besteht aus zwei Wohneinheiten. Das gegenwärtig nicht genutzte denkmalgeschützte Stallgebäude auf der westlichen Seite des Hofes besitzt einen eingeschossigen Anbau, der bewohnt wird. Auf der gegenüber liegenden Seite befindet sich ein weiteres leerstehendes Stallgebäude, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht und starke Bauschäden aufweist. Auf der dem Wohnhaus gegenüberliegenden Hofseite sind die Fundamentreste eines Gebäudes zu erkennen. Im Umfeld der beschriebenen Gebäu-

de befinden sich mehrere Schuppen und Nebengebäude. Die südlich an die Wohngebäude angrenzenden Flächen werden als Gärten genutzt.

Zwei weitere Gebäude befinden sich am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich um ein vor 1989 errichtetes, eingeschossiges, bungalowartiges Wochenendhaus und um eine Garage.

Aufgelassene Gartenflächen befinden sich am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Am westlichen Rand grenzt das Planungsgebiet an einen Kleingarten mit einer Laube. Die übrigen Flächen des Plangeltungsbereiches werden überwiegend nicht genutzt oder nur selten gemäht und sind wiesenartig ausgeprägt bzw. tragen Ruderalfluren.

Der Plangeltungsbereich wird von einem Fahrweg durchquert, der eine Kies-/ Sanddecke aufweist.

Das Gelände ist relativ stark geneigt und fällt zum Haussee hin ab. Von Norden nach Süden ergibt sich innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Höhenunterschied von etwa 12 m.

In Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden sich südlich der Haussee, östlich eine mit Bäumen und einer Kirchenruine bestandene Hügelkuppe, nördlich die Gemeindestraße zum kleinen Ortsteil Carlshof und der Friedhof sowie in westlicher Richtung ein großes Gartengrundstück mit einem Wohnhaus und eine als Grünland genutzte Landwirtschaftsfläche.

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Geologie

Im Gemeindeterritorium Schorssow stehen hauptsächlich Grund- und Endmoränensedimente an. Die dieses Gebiet prägende Endmoräne wird nach RÜHBERG 1992 dem Mecklenburger Gletschervorstoß zugeordnet.

Nach der Geologischen Übersichtskarte dieses Raumes steht weit verbreitet ein Geschiebemergelkomplex an, der nur gelegentlich von dem darunterfolgenden Unteren Sand durchragt wird, so z.B. in mehreren Teilflächen in der Hangzone zum Malchiner See. Auch einige Endmoränenkuppen, die sich nördlich Schorssow und über Carlshof etwa in SW-NO-Richtung verteilen, bestehen aus sandigen Ablagerungen.

Im Holozän kam es in Hohlformen innerhalb der Hochfläche sowie in den Uferzonen des Malchiner Sees zur Ablagerung organischer Böden und von umlagerten Sanden. Diese Niederungsgebiete werden auch heute noch durch hohe Grundwasserstände charakterisiert, die meist oberhalb 1,5 m Tiefe liegen. Außerhalb der Niederungen kann allgemein davon ausgegangen werden, daß ein wasserführender Grundwasserleiter erst unterhalb 2 m Tiefe existiert.

Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 < 5 m.

Das Grundwasser fließt nach SE Richtung Malchiner See.

Nach Unterlagen des Geologischen Dienstes befindet sich der Planungsraum in der Trinkwasserschutzzone III der Brunnenanlage Schorssow.

Die genutzten Grundwasserleiter liegen in der Wasserfassung Carlshof etwa zwischen 35 und 50 m und in der Wasserfassung Schorssow etwa zwischen 25 und 35 m Tiefe. An den unmittelbaren Fassungsstandorten ist das genutzte Grundwasser der Geschützteitsklasse 1 (nach TGL 34334) zuzuordnen. Die hangenden Wasserstauer erreichen Mächtigkeiten von > 10 m.

Bezüglich der Trinkwasserschutzszonen ist auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde zu verweisen.

Ver- und Entsorgung

Im Plangeltungsbereich befinden sich verschiedene Leitungen für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Die vorhandenen Wohngebäude sind an diese Leitungen angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserfassung in Schorssow. Die Leitungen führen von Osten her in das Gebiet hinein und verlaufen in etwa parallel zu den vorhandenen Fahrwegen. Die Klärung des Abwassers findet in der 1998 neu errichteten Kläranlage in Ziddorf statt.

Weiterhin vorhanden sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie 20-kV- und 0,4-kV-Kabel und -Freileitungen der Energie Nord AG.

1.3 Übergeordnete Planungen, geschützte Flächen und Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan

1.3.1 Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V

Die Gemeinde Bülow befindet sich im ländlichen Raum. Laut dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (WIRTSCHAFTSMINISTER DES LANDES M-V 1993) ist das zur Gemeinde Bülow nächstgelegene Mittelzentrum mit Teilfunktionen die Stadt Teterow. Sie ist 14 Kilometer entfernt. Die Stadt Waren im Landkreis Müritz als Mittelzentrum befindet sich in einer Entfernung von 21 Kilometer zum Ortsteil Schorssow.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bülow ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock (REGIONALER PLANUNGSVERBAND MM/R 1995) Bestandteil eines großräumigen Vorsorgeraums Naturschutz und Landschaftspflege. Der Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege umfaßt große Teile der sogenannten „Mecklenburgischen Schweiz“. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in den Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege so zu realisieren, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet, daß der weitgehend ausgeglichene Naturhaushalt und das relativ ungestörte Landschaftsbild im Interesse des Landschaftsschutzes und des Fremdenverkehrs erhalten und verbessert werden müssen.

Die Gemeinde Bülow gehört zu einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum, der große Teile der „Mecklenburgischen Schweiz“ umfaßt. In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Beherbergungskapazitäten erhöht und die touristische Infrastruktur entsprechend der natürlichen Eignung dieser Räume ausgebaut werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung soll in natur- und landschaftsbezogenem Tourismus liegen, ergänzt durch Gesundheits- und Bildungstourismus.

Der Ortsteil Schorssow liegt an einer Radfernroute und an einer regional bedeutsamen Radroute.

Schorssow befindet sich in einem Vorranggebiet für Trinkwassersicherung, das den Ortsteil kreisförmig umgibt. Vorranggebiete für Trinkwassersicherung sind die zum Schutz des Grundwassers im Bereich der Wasserfassungen ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen. Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Schutzzone III des zur Wasserfassung Schorssow gehörenden Trinkwasserschutzgebietes. Die Wasserfassung befindet sich nordöstlich des Plangeltungsbereiches in einer Entfernung von etwa 120 m.

Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Nach Angaben des Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) für die Region „Mittleres Mecklenburg - Rostock“ (LAUN 1996) grenzen nördlich, südlich und westlich an den Plangeltungsbereich „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ an, die weite Teile des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ umfassen. Südöstlich der Ortslage wird das Gebiet als „Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt“ eingestuft.

Das Landschaftsbild wird in dieser Region großräumig als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ bewertet.

Bedeutung erlangt das großräumige Gebiet westlich des Malchiner Sees bis zur Straße Waren - Teterow, in dem sich der Plangeltungsbereich befindet, auch durch die Einstufung als „unzerschnittener störungsarmer Raum“ mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1,5 % bis 3 %.

Weiterhin wird das Gebiet der Mecklenburger Schweiz mit dem Planungsgebiet als „Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ bezeichnet.

In der Karte „Erfordernisse und Maßnahmen“ (M. 1:100.000) des GLRP ist die Ortslage und zugleich auch das Planungsgebiet in einen „Schwerpunktgebiet zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft“ eingeordnet.

Im Zielkonzept des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans wird für die Großlandschaft „Oberes Peenegebiet“, in der sich auch das Planungsgebiet befindet, das folgende relevante Qualitätsziel formuliert:

- Schutz und Pflege landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen, Hecken, Hohlwege und Solitärbäume.

1.3.2 Örtliche Planungen

Ein Flächennutzungsplan oder ein Landschaftsplan existieren für die Gemeinde Bülow nicht. Die Gemeinde Bülow mit den Ortsteilen Schorssow, Carlshof und Bülow hat die Absicht, den Bedarf an Wohnungsbau vornehmlich im Gemeindehauptort Schorssow zu realisieren. Von 376 Einwohnern der Gemeinde Bülow leben gegenwärtig 272 in Schorssow. Schorssow verfügt u.a. über einen Kindergarten und eine Schule.

1.3.3 Geschützte Flächen und Objekte

Die Gemeinde Bülow und damit auch der Plangeltungsbereich liegen innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal“. Gemäß Artikel 6 Abschnitt 2 der Richtlinie 92/43/EWG treffen die Mitgliedstaaten der Europäischen Union die geeigneten Maßnahmen, „um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten,

für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten“.

Der Ortsteil Schorssow wird umgeben von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See - Landkreis Güstrow“, das auch als Naturpark gleichen Namens ausgewiesen ist.

Der südliche Teil des Planungsgebietes gehört zum Gewässerschutzstreifen des Haussees nach § 19 LNatG M-V. „An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 Metern landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.“

Im Süden ragt ein Bodendenkmal in den Plangeltungsbereich hinein, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Weitere Hinweise sind dem Kapitel 6. zu entnehmen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege M-V wurden das backsteinsichtige Stallgebäude der Hofanlage (Flurstück 32) und das Stallgebäude mit Wohnteil im WA 4 (Flurstücke 34/4 und 36) unter Denkmalschutz gestellt und in die Denkmalliste des Landkreises Güstrow eingetragen.

1.3.4 Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan. Nach dem Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (§ 8 (4) BauGB).

Im Ortsteil Schorssow existieren mehrere Geschosswohnungsbauten aus DDR-Zeit. Einige dieser Bewohner haben die Absicht, in Schorssow ein Einfamilienhaus zu errichten und entsprechende Anfragen nach Bauplätzen an die Gemeinde gerichtet. Die Gemeinde möchte diesen Bedarf befriedigen und dafür sorgen, daß die bauwilligen Einwohner nicht in andere Gemeinden abwandern. Aufgrund der teilweise bereits vorhandenen Bebauung und dem Umstand, daß andere Flächen früher bereits bebaut waren, ist das Planungsgebiet für eine Neubebauung gut geeignet.

Für das Plangebiet, in dem sich auch gemeindeeigene Flächen befinden, sind nunmehr konkrete Entwicklungsabsichten eingetreten, die eine städtebauliche Ordnung sowie eine Koordinierung der öffentlichen und privaten Belange erforderlich machen. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes notwendig.

Die Entwicklung des Plangeltungsbereiches zu einem Gebiet für das allgemeine Wohnen steht weiteren Entwicklungen im Gemeindegebiet nicht entgegen.

2 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis

Für den Plangeltungsbereich besteht derzeit kein rechtsgültiger Bauleitplan. Aufgrund der vielfältigen, abzuarbeitenden Belange im Zusammenhang mit der angestrebten städtebauli-

chen Ordnung bedarf es jedoch einer planungsrechtlichen Koordinierung und Absicherung. Hieraus ergibt sich die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die in der Gemeinde Bülow bestehende Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Eigenheimen zu befriedigen und deshalb weitere Baulandflächen auszuweisen. Als bereits teilweise bebaute und früher mit weiteren Gebäuden bestandene Fläche sowie als unmittelbar an das übrige Dorfgebiet Schorssows angrenzender Standort sind die Flächen des Plangeltungsbereiches für diesen Zweck besonders geeignet.

Es ist vorgesehen, in der nördlichen Hälfte des Plangeltungsbereiches sowie östlich der denkmalgeschützten Scheune neue Wohnbaulandflächen auszuweisen. Ein unter Denkmalschutz stehendes Stallgebäude soll zu Wohnzwecken umgebaut und damit vor dem drohenden Verfall bewahrt werden. Es ist geplant, dort etwa drei Wohneinheiten unterzubringen. Das Gebäude soll Wohnzwecken und der Niederlassung von künstlerischem bzw. kunsthandwerklichen Gewerbe (Maler, Bildhauer, Atelier- und Ausstellungsräume) dienen. Zwei weitere vorhandene und gegenwärtig teilweise zum Wohnen genutzte Gebäude werden mit Baugrenzen bzw. Baulinien umgeben und stehen zukünftig ebenfalls für die im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem eine grünordnerische Gestaltung des Gebietes. So soll der Straßenraum durch Baumpflanzungen aufgewertet, drei kleine Grünflächen zur Nutzung als parkartige Anlage geschaffen und Gehölzbestände planerisch gesichert werden. Als zusätzlicher Ausgleich für die im Planungsgebiet stattfindende Neubebauung ist außerhalb des Plangeltungsbereiches an der Straße nach Carlshof die Neuanpflanzung von vier Bäumen vorgesehen. Außerdem sollen in der Ortslage Bülow auf einem gemeindeeigenen Grundstück als ackerseitige Abgrenzung eine dreireihige Feldhecke mit Überhältern aus standortheimischen Arten sowie eine Streuobstwiese mit Obstbäumen als Hochstämme neu angelegt werden. Eine weitere Streuobstwiese ist direkt angrenzend westlich vom Plangeltungsbereich geplant. Weiterhin soll eine 220 m lange und 8 m breite Feldhecke außerhalb des Plangeltungsbereiches neuangelegt werden.

Der Bebauungsplan soll den städtebaulichen Rahmen vorgeben, bestehende Nutzungskonflikte abbauen und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Er bildet die rechtliche Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche für die Wohnbebauung werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar und

werden deshalb nicht zugelassen. Sie würden die Qualität des Wohnens in diesem Gebiet durch Lärm und Gerüche möglicherweise beeinträchtigen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe (TH) bestimmt.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus dem Bestand sowie aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung der GRZ-Werte erfolgte nutzungsorientiert. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO wurden in den Baugebieten nicht überschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde eine niedrige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Nach dem Willen der Gemeinde sollen in diesem Gebiet sieben Bauplätze auf relativ großen Grundstücken entstehen. Die lockere Bebauung mit großen Grundstücken ist typisch für diesen ländlichen Bereich. Es wurden sieben einzelne Bauteppiche mit straßenseitigen Baulinien (Abstand 5 m zur Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Durch die Festlegung von sieben Bauteppichen mit überwiegend relativ großen Grundstücken ergibt sich ein für den ländlichen Raum und das Dorf Schorssow typisches Baugebiet.

Im Gebiet WA 2, in dem nach dem Willen der Gemeinde nur ein Wohngebäude errichtet werden soll, wurde die überbaubare Fläche auf 300 m² begrenzt. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handelt, wurde eine im Vergleich zum Gebiet WA 1 relativ große überbaubare Fläche festgesetzt. Teile dieses Gebietes gehören zum 100-m-Gewässerschutzstreifens des Haussees und weisen deshalb eine besondere Sensibilität auf. Mit der entsprechenden Anordnung des Baufeldes ist eine Bebauung nur außerhalb des Gewässerschutzstreifens möglich.

Die überbaubaren Flächen der übrigen Gebiete sind identisch mit den Grundflächen der bestehenden Gebäude. Es handelt sich hierbei um eine durch das Vorhandensein der historischen Gebäude attraktive Hofsituation, die für die Zukunft so erhalten werden soll. Da neben dem bewohnten Wohngebäude bereits Planungen eines privaten Investors für eines der Stallgebäude und Verhandlungen zum anderen Stallgebäude geführt werden, bestehen berechtigte Hoffnungen, dieses Planungsziel zu erreichen. Über diese Baufelder hinaus soll nach dem Willen der Gemeinde auch mit Rücksicht auf den Gewässerschutzstreifen von 100 m zum Haussee nicht gebaut werden.

In den festgesetzten Baugebieten ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zu den baulichen Höhen der Gebäude gilt: Die OKFF EG darf nicht höher liegen als 0,5 m über der OK Fahrbahnmitte im Bereich der Mittelachse Gebäude senkrecht zur Fahrbahnlängsachse. In den Gebieten WA 1 und WA 2 wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wie sie der mit Eigenheimen bebauten Umgebung des Plangeltungsbereiches entspricht. In Anlehnung an das bestehende Gebäude weist auch das Wohngebiet WA 5 eine Festlegung auf ein Vollgeschoß auf. In den beiden übrigen Gebieten wurde die Festsetzung der Zweigeschossigkeit und der maximalen Traufhöhe ebenfalls an den bestehenden Gebäuden ausgerichtet. Mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe bleibt die Höhenentwicklung der Gebäude in einem für den Ortsteil gestalterisch vertretbaren Rahmen.

3.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Dem Bestand im Planungsgebiet und dem übrigen Dorfgebiet entsprechend ist in den Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt worden. Demnach sind die Gebäude mit einem seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

Zugelassen werden entsprechend dem Bestand im übrigen Dorfgebiet Einzel- und Doppelhäuser.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist nur ein Gebäude zulässig. Die Gemeinde möchte aufgrund der sensiblen Lage des Grundstückes (Nachbarschaft zum See bzw. zum Wanderweg um den See, Nachbarschaft zur Kuppe mit Kirchenruine und zum denkmalgeschützten Stallgebäude) verhindern, daß das Orts- bzw. Landschaftsbild durch mehrere Gebäude gestört wird.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Im Zentrum des Planungsgebietes wurden zu dem von den drei vorhandenen Gebäuden gebildeten Hof hin Baulinien festgesetzt, um die Gutshofsituation auch für die Zukunft zu sichern. Außerdem werden die Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 straßenseitig von Baulinien begrenzt, um an diesen Stellen raumwirksame Gebäudefluchten zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung hat sich entschieden, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 einzelne, relativ eng begrenzte Baufelder auszuweisen, um die Anzahl und die Anordnung der Gebäude sowie den ungefähren Grundstückszuschnitt damit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitgehend festzulegen. Der Entscheidung vorangegangen sind ausführliche Diskussionen im Bauausschuß und der Gemeindevertretung über verschiedene Varianten. Im Bebauungsplan sind sieben Baufelder mit einer straßenseitigen Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufelder ist so gewählt, daß ein kleiner Spielraum für die genaue Anordnung des Gebäudes gegeben ist. Die beiden östlichen Baufelder dieses Gebietes weisen im Vergleich zu den übrigen Baufeldern eine um 3 m geringere Tiefe auf, um die Abstandsflächen nach der LBauO M-V einzuhalten. Mit der Festlegung einer straßenseitigen Baulinie (5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) ergibt sich entlang des Carlsruher Weges eine Gebäudeflucht und zusammen mit den weiteren Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild dieses Baugebietes. Aufgrund der Lage am Ortsrand des Dorfes und am Rand des Landschaftsschutzgebietes besteht die besondere Notwendigkeit, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die umgende Landschaft zu gestalten.

Die überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 befindet sich außerhalb des 100-m-Schutzstreifens des Haussees und liegt nah an der durch das Planungsgebiet führenden Straße.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Wohngebiet WA 1 werden Nebenanlagen, Carports und Garagen auf der gesamten Grundstücksbreite in einem Abstand von mindestens 5 m bis maximal 20 m (Rückseite der Anlage) zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Ziel dieser Festlegung ist es, eine gewisse räumliche Konzentration von Baulichkeiten in diesem Baugebiet und auf den einzelnen Baugrundstücken zu erreichen. Der Ausbildung einer optisch wirksamen Raumkante zur Straße hin dient neben der Festlegung der straßenseitigen Baulinie die Vorgabe eines Mindestabstandes der Nebenanlagen, Carports und Garagen von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

linie. Mit der Einschränkung, daß diese Anlagen in einem Abstand von maximal 20 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind, soll verhindert werden, daß auf dem gesamten Grundstück bauliche Anlagen entstehen und das Gebiet damit einen sehr unruhigen, ungeordneten Eindruck macht.

Im Wohngebiet WA 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund des relativ großen Baufeldes besteht ausreichend Spielraum, diese Anlagen auf dem Grundstück unterzubringen. Der südliche Teil des Gebietes kommt für diese Anlagen nicht in Frage, da er weitgehend vom 100-m-Gewässerschutzstreifen eingenommen wird. Zwischen Baufeld und Straße befinden sich wertvolle Gehölzstrukturen, die erhalten werden sollen.

Wegen der Lage der Flächen bzw. von Teilflächen der Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 im 100-m-Gewässerschutzstreifen des Haussees und damit der besonderen Sensibilität dieser Flächen werden Nebenanlagen, Garagen und Carports in diesem 100-m-Streifen ausgeschlossen. Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz. Für die außerhalb des Gewässerschutzstreifens liegenden Teilflächen der Baugebiete WA 3 und WA 4 werden keine Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Carports und Garagen getroffen, um die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Gebiete, in denen neben dem Wohnen möglicherweise noch andere Nutzungen stattfinden werden, nicht zu sehr einzuschränken.

Durch die vorgenannten konkretisierenden Festsetzungen wird einer ungeordneten Bebauung mit o.g. Anlagen und Einrichtungen auf den Baugrundstücken entgegengewirkt.

3.1.4 Verkehrsflächen

Fließender Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über den Carlshofer Weg. Die durch das Planungsgebiet führende Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, um durch möglichst geringe Lärmimmissionen eine hohe Wohnqualität zu erzielen und eine gemeinsame Benutzung der Straße von Fußgängern, Radfahrern und Fahrzeugen gefahrlos zu ermöglichen.

Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Aufgrund der relativ großen Grundstücke und der geringen Dichte der Bebauung ist dies problemlos möglich.

Fußgänger und Radfahrer

Auch für Fußgänger und Radfahrer steht die das Planungsgebiet durchquerende Straße zur Verfügung. Fußgänger und Radfahrer können die verkehrsberuhigt ausgewiesene Verkehrsfläche gemeinsam mit den Kraftfahrzeugen nutzen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrzeugdichte bestehen dagegen keine Sicherheitsbedenken.

3.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften. Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung und den Haussee gesichert.

Nach Angaben der Stadtwerke Teterow (Schreiben vom 30.03.1999) reichen die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen von der Dimensionierung und vom Materialzustand nicht aus, um weitere Grundstücke anzuschließen. Für die Versorgung der neuen Wohnbau-

flächen mit Trinkwasser muß eine neue Versorgungsleitung vom Carlshofer Weg aus in das Gebiet neu verlegt werden.

Der Anschluß an die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann an einen vom Zweckverband "Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz" festgelegten Übergabepunkt in der Nähe des Abwasserpumpwerkes erfolgen.

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll in diesem Gebiet auch versickert bzw. gesammelt und genutzt werden. Priorität hat dabei die grundstücksbezogene Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Wasser soll ebenfalls im Plangeltungsbereich versickert werden, wobei die genaue Art und Weise noch nicht abschließend geklärt ist. Sollte die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken durch die Privateigentümer aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so beabsichtigt die Gemeinde dieses Wasser außerhalb der Baugrundstücke aber innerhalb des Plangeltungsbereiches zusammen mit dem auf der Verkehrsflächen anfallenden Wasser zentral zu versickern. Zur Klärung dieser Frage wurde von der Gemeinde ein spezialisiertes Ingenieurbüro eingeschaltet, das Vorschläge für die Art und Weise der Versickerung machen soll.

Belastete Bauabfälle sowie Abbruchteile und eventuell Bodenverunreinigungen sind auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen bzw. im Vorwege der Entsorgung orientierend zu bewerten.

Im Plangebiet befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Kabel und -Freileitungen.

Weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung sind dem Kapitel 5. zu entnehmen.

3.1.6 Grünordnung und Landschaftsplanung

In der Textfassung vom Grünordnungsplan wird der Zustand von Natur und Landschaft konkret beschrieben. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie weiterreichende grünordnerische Aspekte gemäß Grünordnungsplan sind in den vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgenommen worden.

Die vorliegende Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Da es sich um den baulichen Außenbereich handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Grünordnungsplan erstellt worden. Dort werden ausführliche Angaben zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Im Zuge einer Neubebauung besteht außerdem die Notwendigkeit, Gehölze zu fällen. Die zu fällenden Gehölze sind im Rahmen der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Folgende Ziele werden im Planungsgebiet durch die Grünordnung verfolgt:

- Planerische Sicherung von möglichst vielen Biotopstrukturen, die für den Naturschutz und/ oder das Landschaftsbild von Bedeutung sind,
- Neuschaffung von Biotopen und Strukturen, die für den Naturschutz und/ oder das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Grünflächen

Im Plangeltungsbereich werden drei kleine Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Bei der kleinen Grünfläche am östlichen Rand sind topographische Verhältnisse vorhanden, die eine Bebauung nur schwer zulassen, so daß auf eine solche Be-

bauung verzichtet wird. Außerdem bietet sich an dieser Stelle ein attraktiv gestalteter "grüner" Eingangsbereich für das neue Wohngebiet an.

Die zweite Grünfläche, die sich aus einem öffentlichen und einem privaten Teil zusammensetzt, hat innerhalb der ehemaligen Gutshofanlage eine wichtige gestalterische Funktion. Sie soll mit nur wenigen Gehölzen bepflanzt werden und das Gebäudeensemble betonen.

Der schmale Grünstreifen am nördlichen Rand des Planungsgebietes markiert als öffentliche Grünfläche den Beginn des Wanderweges Richtung Westen um den Haussee.

Die Grünflächen des Plangeltungsbereiches sind jeweils als überwiegend offene Extensivrasenflächen zu gestalten. Je angefangene 500 m² Grünfläche sind vier einheimische Laubbäume anzupflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planerisch gesichert werden wichtige Gehölzstrukturen, die für das Orts- bzw. Landschaftsbild prägend sind. Sie haben auch eine Bedeutung für den Naturschutz (z.B. als Brutplätze für Vögel).

Zur Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes wird auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße eine Baumreihe neu angepflanzt. Sie übernimmt innerhalb des Gebietes eine wichtige räumliche Gliederungsfunktion. Um die angrenzenden Grundstücke nicht zu sehr zu beschatten, sollen kleinkronige Bäume verwendet werden. In den textlichen Festsetzungen sind drei Baumarten angeführt, die die Anforderungen an den Standort erfüllen.

In den neuanzulegenden Hausgärten der Baugrundstücke ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

Als Ausgleichsmaßnahme soll die westlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Wiesenbrache zu einer extensiv genutzten Obstwiese entwickelt werden.

Als weiterer Ausgleich für die im Planungsgebiet stattfindende Neubebauung ist außerhalb des Plangeltungsbereiches an der Straße nach Carlshof die Neuanpflanzung von vier großkronigen Bäumen vorgesehen. Außerdem sollen in der Ortslage Bülow auf einem gemeindeeigenen Grundstück als ackerseitige Abrenzung eine dreireihige Feldhecke mit Überhältern aus standortheimischen Arten sowie eine Streuobstwiese mit Obstbäumen als Hochstämme neu angelegt werden. Für die Streuobstwiesen sind vorgesehen:

- die Pflanzung von Hochstämmen alter Obstbaumsorten,
- Pflanzabstände von 15 Metern,
- keine Düngung und kein Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel,
- ein- bis maximal zweischürige Mahd.

Die innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches neuanzupflanzenden Gehölze werten u.a. das Landschaftsbild auf und bieten Lebensräume für bestimmte Tierarten.

Für die neuanzupflanzenden Gehölze werden in den textlichen Festsetzungen Arten aufgelistet, die dem Arteninventar von Feldgehölzen und Hecken der Region entsprechen und die deshalb gut geeignet sind. Bei der Auswahl der Gehölzarten werden heimische Gehölze bevorzugt. Sie haben grundsätzlich den Vorteil, daß sie ohne aufwendige Pflege relativ sicher gedeihen und der einheimischen Tierwelt die besten Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten.

Die festgesetzten Pflanzgrößen sollen bewirken, daß neugepflanzte Bäume nicht Opfer von Vandalismus werden und möglichst schnell zu einer Begrünung beitragen, die auch aus Naturschutzsicht von Bedeutung ist.

Weitere Maßnahmen im Teil B der Planzeichnung dienen dazu, das Anwachsen und die weitere Entwicklung der Gehölze sicherzustellen.

Die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit dem Oberboden und der Gestaltung der zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke dienen dazu wichtige Funktionen des Bodens zu erhalten und den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen. Auch die Vorgabe, das Niederschlagswasser im Plangeltungsbereich zu versickern, wirkt sich positiv auf den Grundwasserhaushalt auf.

Größere geschlossene Wandflächen sollen begrünt werden, um das Ortsbild aufzuwerten und das Kleinklima zu verbessern.

Mit dem Ausschluß von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, die nicht biologisch abbaubar sind, von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln sollen Belastungen des Bodens, des Grundwassers sowie der vorhandenen und neuanzupflanzenden Bäume und der sonstigen Vegetation vermieden werden.

Durch die genannten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird keine vollständige Kompensation erreicht. Es verbleibt ein Defizit von 100.486 Wertpunkten (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan).

Die Gemeinde Bülow vertritt die Ansicht, daß die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend sind. Im Gemeindegebiet wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vor allem Bepflanzungen mit Gehölzen) durchgeführt, die weder öffentlich gefördert, noch als Ausgleich und Ersatz für andere Eingriffe in Natur und Landschaft angesetzt worden sind.

Die auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzten Baumpflanzungen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchgeführt. Die außerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden auf von der Gemeinde Bülow bereitgestellten Grundstücken selbst ausgeführt. Von der Gemeinde ist geplant, eine Refinanzierung der Kosten für die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen über den Grundstückspreis der gemeindeeigenen Grundstücke und in den anderen Fällen über städtebauliche Verträge mit den Bauwilligen bzw. möglicherweise über eine Kostenerstattungssatzung herbeizuführen.

Als Voraussetzung für die Refinanzierung über eine Kostenerstattungssatzung werden die folgenden Zuordnungsfestsetzungen (1. bis 7., fettgedruckt) in den B-Plan aufgenommen und im folgenden erläutert.

1. Die Anlage der Feldhecke in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61-63 und die Anpflanzung der vier Stiel-Eichen am Carlshofer Weg gemäß Teil B 5.1 werden dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet.

34,2 % der durch die Realisierung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten sind von dem Eigentümer des Flurstückes 41 der Flur 2, Gemarkung Schorssow, zu tragen.

Erläuterung:

Durch die o.g. Zuordnung ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 folgende Beträge:

siehe nächste Seite

Feldhecke Bülow, Fl. 2, Flst. 61-63:	19.024,- DM
Baumpflanzungen Carlshofer Weg:	4.640,- DM
gesamt	23.664,- DM (von 32.247,07 DM)

Von den 32.247,07 DM, die vom WA 1 als Kosten zu tragen sind, verbleibt damit ein Rest von 8.583,07 DM, der durch die folgende Zuordnungsfestsetzung beglichen wird.

Die sieben Baugrundstücke haben folgenden Anteil an der Gesamtfläche des WA 1 (Reihenfolge: vom nördlichen Grundstück angefangen im Uhrzeigersinn):

988 m ² (Gemeindeland)	14,7 %
1.155 m ² (Flst. 41, privat)	17,2 %
772 m ² (Gemeindeland)	11,5 %
658 m ² (Gemeindeland)	9,8 %
1.137 m ² (Flst. 41, privat)	17,0 %
891 m ² (Gemeindeland)	13,3 %
1.102 m ² (Gemeindeland)	16,5 %

Für die beiden privaten Baugrundstücke des Flurstücks 41 ergeben sich also zusammen 34,2 % der Gesamtfläche.

2. Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61-63 werden zu 49,33 % dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet.

Erläuterung:

49,33 % der Kosten für die o.g. Streuobstwiese entsprechen 8.583,07 DM; damit ist der Anteil des WA 1 an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

3. Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61-63 werden zu 50,67 % dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet.

Erläuterung:

Durch die Zuordnung von 50,67 % der Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61-63 ergibt sich ein Betrag von 8.816,93 DM. Es verbleibt damit ein Rest von 2.628,79 DM, der durch die folgende Zuordnungsfestsetzung abgegolten wird.

4. Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flurstück 35 werden zu 30,22 % dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet.

Erläuterung:

30,22 % der Kosten für die Anlage der o.g. Streuobstwiese entsprechen 2.628,79 DM; damit ist der Anteil des WA 2 an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

5. Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flurstück 35 werden zu 8,58 % dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordnet.

Erläuterung:

8,58 % der Kosten für die Anlage der o.g. Streuobstwiese entsprechen den vom WA 3 zu tragenden Kosten in Höhe von 746,46 DM. Damit ist der Anteil des WA 3 an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

6. Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flurstück 35 werden zu 49,76 % dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet. Die Flurstücke 34/2 und 34/3 sind von der Kostenzuordnung ausgenommen.

Erläuterung:

49,76 % der Kosten für die Anlage der o.g. Streuobstwiese entsprechen den vom WA 4 zu tragenden Kosten in Höhe von 4.329,47 DM. Damit ist der Anteil des WA 4 an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

Die Flurstücke 34/2 und 34/3 sind von der Kostenzuordnung ausgenommen, da dort keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

7. Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flurstück 35 werden zu 11,44 % der Erschließungsstraße zugeordnet.

Erläuterung:

11,44 % der Kosten für die Anlage der o.g. Streuobstwiese entsprechen den von der Erschließungsstraße zu tragenden Kosten in Höhe von 995,28 DM. Damit ist der Anteil der Erschließungsstraße an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

Begründung

Die vorgenannten Zuordnungsfestsetzungen ergeben sich wie folgt:

Aus Tabelle 2 des Textteils zum Grünordnungsplan ist das Defizit an Wertpunkten ersichtlich, daß sich aufgrund der vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Wohnbauflächen und der Erschließungsstraße ergibt. Dieses Defizit beträgt insgesamt 154.836 Wertpunkte.

Die Kosten für die Herstellung der drei kleinen öffentlichen Grünflächen werden nicht auf die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen umgelegt, da die Grünflächen allen Einwohnern Schorssows zugute kommen.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung für die Wohnbauflächen und die Erschließungsstraße sowie der prozentuale Anteil an dem daraus resultierenden Gesamteingriff zu entnehmen.

Gebiete, in denen die Eingriffe stattfinden	Ergebnis der Eingriffsbilanzierung (in Wertpunkten)	Anteil des Eingriffs am Gesamteingriff
WA 1	- 100.294	64,8 %
WA 2	- 35.663	23,0 %
WA 3	- 2.389	1,5 %
WA 4	- 13.475	8,7 %
Erschließungsstraße	- 3.015	2,0 %
gesamt	- 154.836	100,0 %

Tab. 1: Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung für die Wohnbauflächen und die Erschließungsstraße und Anteile an dem daraus resultierenden Gesamteingriff

Kosten

Für die von der Gemeinde außerhalb des Plangeltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wurden die Kosten wie folgt geschätzt (vgl. Aufstellung im Anhang):

Ausgleichsmaßnahme	geschätzte Kosten (inkl. Mwst.)	Anteil an den Gesamtkosten
1. Streuobstwiese, Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flst. 35	8.700,- DM	17,5 %
2a. Streuobstwiese, Gemarkung Bülow, Fl. 2, Flst. 61-63	17.400,- DM	35,0 %
2b. Feldhecke, Gemarkung Bülow, Fl. 2, Flst. 61-63	19.024,- DM	38,2 %
3. 4 Straßenbäume am Carlshofer Weg	4.640,- DM	9,3 %
gesamt (brutto)	49.764,- DM	100,0 %

Tab. 2: Geschätzte Brutto-Kosten der von der Gemeinde außerhalb des Plangeltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und Anteile an den Gesamtkosten dieser Maßnahmen

Für die einzelnen Wohnbauflächen und die Erschließungsstraße entstehen damit folgende Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches (inkl. Mwst.):

Eingriffsort	Anteil am Gesamteingriff	Anteil an den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen
WA 1	64,8 %	32.247,07 DM
WA 2	23,0 %	11.445,72 DM
WA 3	1,5 %	746,46 DM
WA 4	8,7 %	4.329,47 DM
Erschließungsstraße	2,0 %	995,28 DM
gesamt	100,0 %	49.764,00 DM

Tab. 3: Auf die Wohnbauflächen und die Erschließungsstraße entfallenden Anteile an den Kosten für die außerhalb des Plangeltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Es werden Festsetzungen gemacht zur Neigung der Dächer, zur Dachform und zur Art der Dacheindeckung, zur farblichen Gestaltung der Fassaden, zur Art der Einfriedung der Baugrundstücke, zu Werbeanlagen und zum Standort von Gastanks. Die baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen, ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und sollen ein zu großes Durcheinander von Formen und Materialien verhindern. Sie tragen dazu bei, daß der Ortsteil Schorssow in diesem Gebiet

ortstypisch weiterentwickelt werden kann, ohne daß die Gestaltungsfreiheit zu stark eingeengt wird.

Die vorgegebene Farbauswahl für die Gestaltung der Fassaden und der Dächer dient beispielsweise der landschaftlichen Einbindung der Gebäude. Weiße Klinker oder weißer Putz sowie deutliche Abweichungen von der Dachfarbe würden einen zu starken Kontrast gerade zu der im Norden und Osten naturnahen Umgebung darstellen und damit störend wirken.

Mit der Festlegung von Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern wird der Bezug zu den anderen an der Dorfstraße vorhandenen und für die Region typischen Gebäuden dieser Art hergestellt. Ähnlich verhält es sich mit den weiteren gestalterischen Festsetzungen.

Von Bedeutung sind diese Festsetzungen gerade vor dem Hintergrund, daß es sich hier um eine Ortsrandlage handelt, an die unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ und das Flächennaturdenkmal „Hangwald am Nordufer des Haussees“ angrenzen. Eine harmonische Gestaltung des Überganges vom Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft ist an dieser Stelle von besonderer Bedeutung. Bei einer unregelmäßigen Anordnung und Gestaltung der Baulichkeiten könnten sich Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes ergeben, die beim Blick vom Carlshofer Weg (aus Richtung Carlshof kommend), vom Wanderweg von der Burg Schlitz zum Schloß Schorssow (Anhöhe nördlich vom Haussee) und vom Wanderweg um den Haussee deutlich in Erscheinung treten würden. Als Bestandteil eines Gebietes mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm und aufgrund des Vorhandenseins von Hotelbetrieben mit Bedeutung für die gesamte Region (Schloßhotel Schorssow) ist die Gemeinde sich in diesem Punkt ihrer besonderen Verantwortung bewußt.

Im Osten angrenzend befindet sich außerdem der Bereich der Kirchenruine mit seinem sehenswerten Altbaumbestand, der der Öffentlichkeit in Zukunft noch besser zugänglich gemacht werden soll.

Auch die Tatsache, daß eine kulturelle und der Öffentlichkeit dienende Nutzung vorhandener Gebäude (Stallgebäude) für die Zukunft nicht ausgeschlossen ist, ergibt die Notwendigkeit, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Mit dem Bau eines sich in direkter Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich befindlichen Gemeindehauses in einer für die Region typischen Architektur hat die Gemeinde einen wichtigen Schritt in diese bereits Richtung getan.

4 Kosten und Finanzierung

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan werden der Gemeinde Bülow Kosten u.a. für die Erschließung und für grünordnerische Maßnahmen entstehen.

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung des Anteils der Gemeinde werden im Finanzhaushalt bereitgestellt.

5 Hinweise

5.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Im Plangeltungsbereich befinden sich Leitungen des Zweckverbandes „Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“. Angesichts der Lageungenauigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Leitungen und der teilweise nicht bekannten Höhen sowie eventueller Ergänzungen

zungen durch die Betreiber der Stadtwerke GmbH ist eine Absprache und Einweisung vor Ort vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig. Während der Bauphase sind Einläufe, Schieber, Hydranten und Schachtabdeckungen vor Beschädigung zu schützen, ihre Zugänglichkeit ist zu sichern und dem Straßenniveau anzugleichen. Der vorhandene Bestand an Leitungen ist zu erhalten und zu schützen. Er darf weder bepflanzt, noch überbaut werden, noch sind ohne Zustimmung der Stadtwerke Teterow Bodenauf- oder -abträge im Bereich der Trassen gestattet. Die Festlegungen vor Ort sind bindend für die weitere Bearbeitung des Vorhabens. Im Bereich der Kabel und Leitungen sind alle Tiefbaumaßnahmen in Such- und Handschachtung auszuführen, sofern im Rahmen der Begehung vor Ort keine anderen Festlegungen getroffen werden. Für eventuell auftretende Schäden ist die Stadtwerke Teterow GmbH bzw. der Zweckverband „Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ nicht haftbar.

Innerhalb des B-Plangebietes sind die Trinkwasserversorgungsleitungen zu erneuern. Auf die Erneuerung der Versorgungsleitung vom Wasserwerk bis zum Schieberkreuz am Baugebiet wird verzichtet.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen Trinkwasser und Abwasser erfolgt über eine Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Bülow und dem Zweckverband „Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“.

Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Der Anschluß ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluß an das öffentliche Entsorgungsnetz zu erfolgen. Auf die Abwasserentsorgungskonzeption des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser „Mecklenburgische Schweiz“ wird verwiesen.

Von Straßen und öffentlichen Plätzen gesammeltes Regenwasser, das in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist vorzubehandeln. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit zu verwerten bzw. zu versickern.

Für Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind der § 19 g - 1 WHG, § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) vom 5. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887) einzuhalten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S.1529, 1654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1994 (BGBl. I S.1440), sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S.669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S.178), einzuholen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie zum Verbleib des Regenwassers sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow und dem Zweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ zu klären.

Die Planung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Für das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Schorssow, in dessen Schutzzone III sich der Plangeltungsbereich befindet, gilt, daß gemäß § 136 (1) Landeswassergesetz (LWaG) M-V nach altem Recht festgelegte Schutzgebiete und -streifen bestehen bleiben.

Nach Punkt IV - Wasserschutzgebiete - des Einführungserlasses vom 30.11.1992 zum Wassergesetz des Landes M-V gelten die Festlegungen der jeweiligen Schutzanordnungen, Gebote und Verbote fort. Aus diesem Grund können hier noch die TGL 43850/01 - allgemeine Festlegungen - sowie die TGL 43850/02 - TWSG, Festlegungen für Grundwasser in Lockergesteinsgrundwasserleitern - herangezogen werden.

Gewässerschutz

Der Schutz von Gewässern (u.a. auch Binnengraben, Teiche und Sölle) ist neben den naturschutzrechtlichen Bestimmungen für den 100-m-Uferstreifen von Seen in § 81 Landeswassergesetz M-V (LWaG) geregelt. Die Ufer vorhandener Gewässer, einschließlich der Gewässerbetten, sind entsprechend § 81 LWaG bei allen Maßnahmen sowie bei der späteren Nutzung in ihrem Bestand zu erhalten, zu schützen und von jeglicher Bebauung, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist, freizuhalten (Einhaltung des Sieben-Meter-Gewässerschutzstreifens ab Böschungsoberkante).

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach § 39 LWaG Abwasser, daß gemäß § 40 Abs. 1 und 3 LWaG der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft unterliegt. Nach § 32 Abs. 4 LWaG kann durch Satzung festgelegt werden, daß, wenn keine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten ist, eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten erlaubnisfrei erfolgen darf. Das auf Verkehrs- und Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser ist als mäßig verschmutzt anzusehen. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und nicht ständig frequentierten Parkflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten ist vor Einleitung oder Versickerung mindestens mechanisch über z.B. Sandfänge, Regenklärbecken, Vegetationspassagen u.ä. vorzubehandeln. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 und 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Über Erlaubnispflicht und weitergehende Forderungen zur Rückhaltung und Vorbehandlung zur Niederschlagswasserabführung sind unter der Maßgabe des weitestgehenden Schutzes des Gewässers vorzunehmen.

Zur Regenwasserversickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Bei einer direkten Einleitung sind die Anforderungen an den Haussee anzupassen. Der Gehölzgürtel am Seeufer darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise

Im Planungsgebiet befinden sich keine Meßeinrichtungen des StAUN Rostock im Oberflächen- und Grundwasser. Gewässer I. Ordnung sind nicht betroffen.

Die zuständige Wasserbehörde ist gemäß § 108 LMG die untere Wasserbehörde des Landkreises Güstrow.

Strom

Im Plangebiet befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Kabel und -Freileitungen der e.dis Nord AG. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Für Leitungen bis 20 kV gilt: Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.

In den Gefahrenbereich von Freileitungen ($U_n > 1 \text{ kV}$: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muß jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Abfallentsorgung und Altlasten

Bauabfälle aus Rückbau oder Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sind entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten.

Beim Ausheben der Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu zählt auch der Boden, der nicht wiederverwendet wird. Unbelasteter Bodenaushub ist an der Anfallstelle wieder einzubauen oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist anzeigepflichtig im Abfallwirtschaftsamt.

Nicht verwertbare Abfälle aus dem Baugeschehen sind entsprechend § 10 Krw-AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Sie sind zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen anzudienen.

Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachw.V) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1382).

Die Entsorgung der Abfälle unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow. Nach § 9 der Abfallentsorgungssatzung ist jedes Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Der im Planungsgebiet anfallende Hausmüll und die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle zu gewährleisten.

Es ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten, bzw. konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgeschlossene Abfälle sind einem behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur Entsorgung anzudienen. Die Nachweisführung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1382).

Nach § 3 N. 4 AbfBodSchZV vom 12.07.1994 (GVOBl. M-V S. 797), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.02.1999 (GVOBl. S. 206), sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) für die Ermittlung und Ersterfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.

Die Stellungnahme des Kreises Güstrow ist für die im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen einzuholen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den StÄUN anzuordnen.

Altlastenstandorte sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sanieren. Vorhandene oder zu erstellende Gefährdungsabschätzungen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Im Plangeltungsbereich sind zur Zeit weder Altlastenstandorte noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Altlasten gefunden werden, sind diese dem Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Zu erstellende Gefährdungsabschätzungen das Schutzgut Boden betreffend sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangeltungsbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG. Hinsichtlich der Darstellung in der Planzeichnung muß mit Abweichungen von der angegebenen Lage sowie mit Mindertiefe gerechnet werden. Im Bereich der Fernmeldeanlagen ist nur Handschachtung erlaubt. Einen Meter beidseitig der Fernmeldeanlagen ist kein Maschineneinsatz erlaubt. Beschädigungen der Fernmeldeanlagen sind unverzüglich zu melden.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen.

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

5.2 Brandschutz

Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, daß der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Aufstellflächen. Die Bestimmungen des § 5 LBauO M-V und der DIN 14090 sind zu beachten.

Für den Plangeltungsbereich ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Zu beachten ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW bzw. die DIN 14210.

5.3 Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Kabel und -Freileitungen. Maßgebende Immissionsorte können folgende Bereiche sein.

Freileitungen

Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens:

380 kV	20 m
220 kV	15 m
110 kV	10 m
< 110 kV	5 m.

Aufgrund der geringen Größe des Ortsteils Carlshof und der Tatsache, daß auf dem Carlsruher Weg nahezu kein Durchgangsverkehr stattfindet, ist davon auszugehen, daß der Carlsruher Weg nachts von wesentlich weniger als 4 Kfz/h benutzt wird. Ein Konflikt zwischen Wohnbebauung und Verkehrslärm ist somit nicht zu erwarten.

Es ist auf das Optimierungsgebot des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hinzuweisen, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen die Verpflichtung besteht, die Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dabei wird zur Klarstellung bemerkt, daß die Vorschrift des § 50 BImSchG die, unter Beachtung aller bei der Städtebaulichen Planung abwägungserheblichen Belange, bestmögliche Berücksichtigung des Immissionsschutzes fordert, wobei bei Neuplanungen ein vorbeugender Immissionsschutz anzustreben ist.

Hinsichtlich der im Sinne der Anforderungen des § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes wird auf die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen (einschließlich der diesbezüglichen Anwendungshinweise) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 verwiesen. Dabei sind dem Plangebiet folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

WA

tags	55 dB
nachts	45 dB für Verkehrsgeräusche (öffentlicher Verkehr) bzw. 40 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

Die Orientierungswerte sollten möglichst eingehalten oder unterschritten werden. Soweit das nicht plausibel erscheint, sollten diesbezügliche Plausibilitätsbetrachtungen oder erforderlichenfalls auch, insbesondere auf Anwendung der DIN 18055 Teil 1 gestützte Nachweise erbracht werden.

Bei immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Tierhaltung/Güllelagerung sollten grundsätzlich die VDI-Richtlinien zur "Emissionsminderung/ Tierhal-

tung“ bzw. die darin empfohlenen Abstandsregelungen beachtet werden. Zuständige Überwachungsbehörde ist der Landkreis.

5.4 Wald

Sollte es bei der konkreten Planung dazu kommen, daß der lt. § 29 Waldgesetz geforderte Mindestabstand baulicher Anlagen vom Wald nicht eingehalten werden kann, ist eine Absprache mit dem Forstamt Stavenhagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern nötig.

5.5 Bodendenkmale/ Baudenkmalpflege

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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

Im Süden ragt ein Bodendenkmal in den Plangeltungsbereich hinein, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird.

Die Scheune im WA 3 wurde als Einzeldenkmal ausgewiesen. Auch das Stallgebäude mit Wohnteil im WA 4 wurde in die Denkmalliste des Landkreises Güstrow aufgenommen. Gegen eine komplette Umnutzung zu Wohnungen bestehen keine Einwände. Die Fassadengestaltung ist mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

5.6 Vermessungspunkte

Im Plangeltungsbereich befinden sich zahlreiche Aufnahmepunkte. In einer angemessenen Zeit vor Baubeginn (ca. 6 Wochen) sollen die Baupläne eingereicht und der Auftrag zur Sicherung bzw. Verlegung dieser Punkte an das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Güstrow erteilt werden.

5.7 Eigentumsverhältnisse

Da die Erfassung des Finanzvermögens bislang noch nicht abgeschlossen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, daß zum Stichtag 03.10.1990 weitere Flächen bzw. Brachland dem Bund als Finanzvermögen nach Art. 22 Abs. 1 Einigungsvertrag zuzuordnen sind. Ob im Geltungsbereich der o.g. Planung sich solche Liegenschaften befinden, ist ggw. nicht eindeutig bestimmbar. Bedenken gegen das Rechtsetzungsverfahren ergeben sich hieraus allerdings nicht. Soweit zur Realisierung der mit der Planung beabsichtigten Ziele, gestützt

auf § 8 VZOG, solche Liegenschaften veräußert werden, muß mit der Forderung des Bundes auf Erlösauskehr gerechnet werden.

6 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlishofer Weg“ der Gemeinde Bülow hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit von 18.7.88 bis 23.8.89 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Bülow in ihrer Sitzung am 16.10.98 dem Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie der Begründung zugestimmt.

Bülow, den



Kaufmann
.....
(Bürgermeisterin)

Anhang

A Aufstellung der von der Gemeinde in eigener Verantwortung zu leistenden Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches

1. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich sind von der Gemeinde Bülow gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB am Carlshofer Weg außerhalb des Plangeltungsbereiches vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*) neu anzupflanzen.
2. Im Ortsteil Bülow sind auf den Flurstücken 61, 62 und 63 der Flur 2 (Gemarkung Bülow) von der Gemeinde Bülow als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine dreireihige Feldhecke als ackerseitige Abgrenzung mit Sträuchern und Überhältern (Abstand zwischen den Überhältern jeweils 15 m) und eine Streuobstwiese neu anzulegen. Für die Hecke und die Überhälter sind die unter 5.6 der textlichen Festsetzungen genannten Arten zu verwenden. Die Feldhecke ist im Aufbau gestuft und in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich zu gestalten. Für die Streuobstwiese sind alte Obstbaumsorten der Arten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume und Quitte zu verwenden und die Bäume in einem 10-m-Raster anzupflanzen. Es ergeben sich damit 50 Obstbäume. Die Wiese ist ein- bis maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
3. Auf dem Flurstück 35 der Flur 2 der Gemarkung Schorssow ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich von der Gemeinde Bülow gemäß § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB auf einer Fläche von 3.200 m² eine Streuobstwiese aus alten Obstbaumsorten der Arten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume und Quitte neu anzulegen. Es ergeben sich 25 Bäume, die in einem 10-m-Raster anzupflanzen sind. Die Wiese ist ein- bis maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Bei den vorgenannten Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume an Straßen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang,
- Bäume als Überhälter in Feldhecken: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang,
- Bäume in Obstbaumwiesen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang,
- Sträucher: 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe.

B Schätzung der Herstellungskosten der außerhalb des Plangeltungsbereiches von der Gemeinde Bülow durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (ohne Mwst.)

1. **Anlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flurstück 35**
Größe: ca. 3.200 m², Anpflanzung von 25 Obstbäumen in einem 10-m-Raster mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
Qualität der Bäume: Hochstamm ohne Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang,
geschätzte Kosten pro Baum: ca. 300,- DM,
Gesamtkosten: ca. 7.500,- DM

2a. Anlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61 - 63

Größe: ca. 6.700 m², Anpflanzung von 50 Obstbäumen in einem 10-m-Raster mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,

Qualität der Bäume: Hochstamm ohne Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang,

geschätzte Kosten pro Baum: ca. 300,- DM,

Gesamtkosten: ca. 15.000,- DM

2b. Anlage einer Feldhecke in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61 - 63

Größe: 117 m x 5 m, 3 Gehölzreihen, Abstand zwischen den Sträuchern jeweils 1,5 m, insgesamt 226 Sträucher; alle 15 m ein Überhälter, insgesamt 8 Überhälter,

Qualität der Gehölze: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang,

Sträucher: 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm,

geschätzte Kosten pro Baum für Lieferung, Pflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: ca. 800,- DM, insgesamt: 6.400,- DM für Bäume,

geschätzte Kosten pro Strauch für Lieferung (im Durchschnitt): ca. 5,50 DM (Katalogpreis), insgesamt 1.243,- DM abzüglich ca. 30 % Rabatt = 870,-DM + ca. 15,- DM/m² für Pflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Auftrag von Rindenmulch und Wässerung, zusammen 10.018,- DM für Sträucher,

Gesamtkosten: ca. 16.400,- DM

3. Anpflanzung von vier Straßenbäumen am Carlshofer Weg (außerhalb des Plangelungsbereiches)

mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang,

geschätzte Kosten pro Baum: ca. 1.000,- DM,

Gesamtkosten: ca. 4.000,- DM

**C Lage der von der Gemeinde Bülow außerhalb des Plangeltungsbereiches
durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen**

siehe nächste Seite