

GEMEINDE JÖRDENSTORF

LANDKREIS GÜSTROW

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 JÖRDENSTORF „AN DER TRÄNKE“

GENEHMUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Jördenstorf
Amt Mecklenburgische Schweiz
Von-Pentz-Allee
17166 Teterow

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
Architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, im Juni 2008



INHALT

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

1.2 Grundlagen der Planung

1.2.1 Rechtsgrundlagen

1.2.2 Plangrundlagen

1.3 Geltungsbereich

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

1.4.1 Nutzung im Plangebiet und städtebaulicher Bestand

1.4.2 Topografie und Baugrund

1.4.3 Verkehrliche Situation

1.4.4 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

2.2 Verkehrskonzept

2.3 Planfestsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.4 Grünflächen

2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

2.5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

2.5.2 Geplante Kompensationsmaßnahmen

2.5.3 Bilanzierung

2.6 Immissionsschutz, Abfallwirtschaft

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

2.7.1 Wasserversorgung

2.7.2 Elektroenergieversorgung, Erdgas, Telekommunikation

2.7.3 Abwasserentsorgung

2.8 Denkmale, Bodendenkmale

2.9 Flächenbilanz

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

Für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Jördenstorf liegt der seit Mai 1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Jördenstorf „An der Tränke“ vor.

Im Bebauungsplangebiet sind etwa 32 Baustandorte vorhanden, wovon derzeit 10 Standorte mit Eigenheimen bebaut sind. Die Erschließungsanlagen wurden bisher auch erst für den bebauten Bereich fertiggestellt.

Um weitere Bauvorhaben im B-Plan-Gebiet zu realisieren ist die Erschließung weiterer Grundstücke erforderlich. Die Erschließung soll mit einer effektiven Flächennutzung im Plangebiet sowie den heutigen Anforderungen an die Bebauung einher gehen. Dem steht der Bebauungsplan mit seinen geltenden Festsetzungen entgegen. Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger hat die Gemeinde um die Änderung des Bebauungsplanes gebeten. Dieses Anliegen wird von der Gemeinde befürwortet und drückt sich in dem am 23. April 2008 gefassten Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Jördenstorf „An der Tränke“ aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Für den Änderungsbereich wird eine aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Mit der Erarbeitung der Planung hat die Gemeinde Jördenstorf die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

1.2 Grundlagen der Planung

1.2.1 Städtebauliche Planungen

Die Grundlage für die Planung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „An der Tränke“. Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan, aus dem gemäß § 8 Abs. 2 Bebauungspläne zu entwickeln sind verfügt, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Kartengrundlage

Flurkarte der Gemarkung Jördenstorf Flur 1 Maßstab ca. 1: 2000, vergrößert auf Maßstab 1:1000.

Eine Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 06/08 des Landkreises Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 liegt für die Flurkarte vom 18. April 2008 vor.

1.2.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVO Bl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-10), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Jördenstorf "An der Tränke" ist insgesamt 2.92 ha groß und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Jördenstorf Flur 1:

1. bereits bebaute Flurstücke: 93/2, 93/3, 93/4, 93/6, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, und 93/14
2. die bisher unbebauten Flurstücke: 93/15 und 207

Die durch die Flurneuordnung geänderten Flurstückszuschnitte und Bezeichnungen innerhalb des Bodenordnungsverfahrens sind hier dargestellt.

Eine Veränderung der Flurstücke soll auch an der Südgrenze des ursprünglichen Plangebietes erfolgen. Entsprechend der Begradigung wird die neue Geltungsbereichsgrenze einen kleinen Teil des Flurstücks 95/5 und 243 betreffen. Dadurch vergrößert sich der Planbereich des B-Planes um insgesamt ca. 535 m².

Begrenzt wird die Planung im Nordwesten von der Straße Am Sportplatz. Im Westen und Süden von Ackerflächen und im Nordosten vom Friedhof. Im Osten grenzt der Teichweg mit seiner Bebauung an.

Geändert werden soll der unbebaute Bereich südlich der bereits vorhandenen bebauten Grundstücke bis an den Friedhof und an den Teichweg, wie in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Dies betrifft folgende Flurstücke: 93/15, 207, ein Teilstück von 95/5 und 243.

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

1.4.1 Nutzung und städtebaulicher Bestand

Wie bereits ausgeführt ist der nördliche Bereich des B-Plan-Gebietes mit Eigenheimen bebaut. Die restliche Fläche ist derzeit ungenutzt und stellt sich als Grasland dar. Im östlichen Bereich befindet sich ein kleines temporäres Soll, dass nur sehr selten einen geringen Wasserstand aufweist. Es ist nicht als geschütztes Biotop ausgewiesen. Am Rand des Solls steht eine alte große Weide. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof und ein Kleingewässer. Die angrenzende Bebauung des Teichweges besteht aus eingeschossigen Eigenheimen, die vor und nach der Wende errichtet wurden.

1.4.2 Topografie und Baugrund

Das Gelände im B-Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 46 m über HN. Der Baugrund ist grundsätzlich für die Bebauung geeignet. Die bindigen Böden sind jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet.

Hinweise für Altlasten existieren für den Planbereich nicht. Sollten bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Baugrundes gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Umweltamt anzuzeigen. Bodendenkmale sind im Planbereich ebenfalls nicht bekannt.

1.4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Groß Wüstenfelder Straße, an die die Straße A „Am Sportplatz“ anbindet. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Straße B „An der Tränke“, die bis zum Wohnhaus Nr. 9 ausgebaut ist. Die Verkehrsanlagen sind nach den Vorgaben des rechtskräftigen B-Planes mit einer 4,75 m breiten Asphaltstraße mit einseitigem 1,5 m breiten Gehweg mit Betonsteinpflaster und einigen Stellflächen in Längstaufstellung zur Straße ausgebaut. Der rechtskräftige B-Plan sieht die Verbindung des Wohngebietes „An der Tränke“ mit dem neu mit Wendehammer ausgebauten Teichweg vor. Die Verbindung sollte auch aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht beibehalten werden. Die weitere innere Erschließung wird entsprechend den Anforderungen einer effektiven Erschließung geändert.

1.4.4 Vorhandene Technische Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist im bereits bebauten Bereich mit den ortsüblichen technischen Versorgungsnetzen wie Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektroenergie und Telekommunikationslinien erschlossen. Die vorhandenen Leitungen sind in ihrem Bestand zu schützen und durch Baumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Die Anschlusspunkte für den Änderungsbereich liegen im Plangebiet.

2.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „An der Tränke“ ist und bleibt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der Nutzung nach § 4 wird ebenfalls nicht verändert. Danach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die nicht zulässigen Nutzungen sind im Punkt Planfestsetzungen der Begründung und dem Text (Teil B) der Satzung aufgeführt.

Die für die Bebauung getroffenen Festsetzungen sollen geändert und reduziert werden um einen größeren Spielraum für die Bebauung zu ermöglichen. Im gesamten Gebiet soll sich eine offene Bebauung entwickeln. Die Festsetzung zum Bau von Reihenhäusern erfolgt somit nicht mehr. Die Wohnhäuser können in ein- bis- zweigeschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen errichtet werden. Da zusätzlich zu den bisher festgesetzten Dachformen auch Flach- und Pultdächer, wie sie derzeit häufig bei modernen Wohnhäusern anzutreffen sind, hinzukommen sollen, wird die Dachform nicht mehr festgesetzt. Die Dachneigung wird neu mit 10 bis 45° festgelegt. Durch die veränderte Trassierung der Straßen B und C werden die Bauflächen verändert. Die Bebauung hat innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu erfolgen. Um den Versiegelungsgrad und damit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren wird die Grundflächenzahl im Baufeld 1, 2 und 3 mit 0,3 festgesetzt, was auf Grund der hier relativ großen Grundstücke möglich ist. Im Baufeld 4 wird wegen der kleineren Grundstücke (um 600 m²) die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Begrünung des Wohngebietes durch Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken geplant. Das vorhandene Soll, dass nur zeitweilig einen geringen Wasserstand aufweist, verbleibt im öffentlichen Raum im Rahmen der öffentlichen Grünfläche. Dazu weitere Ausführungen im Punkt Grünflächen und Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Kinderspielplatz wird nicht mehr ausgewiesen, da es in Jördenstorf zwei größere Kinderspielplätze gibt.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung M-V werden reduziert, um den Spielraum für die Bauherren zu vergrößern.

2.2 Verkehrskonzept

Das B-Plangebiet ist durch die Straße A mit der heutigen Bezeichnung Am Sportplatz an die Groß Wüstenfelder Straße (Landesstraße 231) angeschlossen. Die in das Gebiet führende Straße B mit der heutigen Bezeichnung An der Tränke ist bis zum Haus Nr. 9 und dem gegenüberliegenden Trafo als 4,75 m breite Asphaltstraße mit einem einseitigen Gehweg, 1,5 m breit mit Betonsteinpflaster ausgebaut. Auf der anderen Straßenseite ist Raum für Stellflächen in Längsaufstellung bzw. Baumpflanzungen vorhanden. Da in Eigenheimgebieten die Stellplätze auf den Grundstücken selbst auszuweisen sind, wird keine Anzahl vorgegeben. Die Trassierung der Straße B wird verändert. Mit einem kleinen Versatz führt sie weiter in das Plangebiet und knickt nach etwa 70 m rechtwinklig in Richtung Teichweg ab. Der Teichweg wurde vor einiger Zeit neu ausgebaut. Er verfügt über einen Wendehammer. Die Verbindung wie sie im rechtskräftigen B-Plan vorhanden ist, sollte aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht trotz Einwänden von Anwohnern des Teichweges bestehen bleiben, da nicht zu erwarten ist, dass sich durch die Verbindung der Wohngebiete unzumutbare Belästigungen für die Anwohner des Teichweges ergeben. Der Straßenausbau soll in der vorhandenen Form weiter fortgeführt werden. Zwischen befestigtem Gehweg und Grundstücksgrenze ist zusätzlich ein unbefestigter Streifen von 0,5 m eingeplant, so dass eine Breite von 2 m für den Gehweg zur Verfügung steht. Der öffentliche Straßenraum der Straße B ist insgesamt 9,25 m breit.

Die Straße C wird nur noch als ca. 102 m lange 4,75 m breite Stichstraße mit abschließenden Wendehammer geplant. Von der Straße C werden die Grundstücke des nordöstlichen Teilbereiches erschlossen. Um Sichthindernisse zu vermeiden, ist die geplante Begrünung des Straßenraumes entsprechend der Festsetzung 4.1 auszuführen.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die notwendigen Abstimmungen zu treffen und Erlaubnisse einzuholen.

2.3 Planfestsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 sind die nach § 4 Abs. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, über die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Festlegung für die Baugebiete erfolgt entsprechend der Obergrenzen gemäß der BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 in den Baufeldern 1 – 3 und 0,4 im Baufeld 4 zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO, Vollgeschosse § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 6,10 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die fertige Oberkante des zum Gebäude gehörigen Straßenabschnitts.

2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO).

Stellplätze und Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

2.4 Grünordnungskonzept

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche um das kleine Soll als öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie soll als Pufferzone für das zu renaturierende Soll dienen. Das Soll ist nach naturschutzfachlichen Kriterien zu renaturieren. Die Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow abzustimmen (textliche Festsetzung Ziffer 4.3). Die vorhandene große Weide ist zu erhalten.

Baumpflanzungen erfolgen im öffentlichen Raum einseitig entlang der Straße B im Bereich der vorgegeben Standorte im Abstand von 1,5 m zu Fahrbahnrand laut Planzeichnung. Es sind 10 Bäume der Art *Prunus avium* ‚Plena‘, die 7 – 12 m hoch und 4 – 6 m breit werden zu pflanzen. Die Zwischenräume, die nicht für öffentliche Parkflächen und Grundstückszufahrten genutzt werden, sind mit niedrigen Sträuchern (Bodendecker bis max. 40 cm Höhe) oder Rasen zu begrünen. An den privaten Grundstücksgrenzen zum Friedhof und zum Acker sind zur Eingrünung des Gebietes Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Eine Auswahl von Gehölzen ist in Punkt 4.2 der Textlichen Festsetzungen enthalten. Die Pflanzmaßnahmen dienen nicht nur der städtebaulichen Gestaltung und Begrünung des Gebietes sondern dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die weiteren nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu nach den Vorstellungen der Grundstückseigentümer zu begrünen und als private Grünfläche zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile des Baugrundstücks, d.h. Teile der Baufläche. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünfläche dargestellt.

2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden konnte war festgesetzt, dass außerhalb des Geltungsbereiches am Weg nach Schrödershof Bäume zu pflanzen sind. Hier wurden bereits Pflanzmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern durchgeführt.

Im Änderungsbereich können nach den neuen Festsetzungen 7.688 m² Fläche bebaut oder versiegelt werden. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

2.5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust. Wie in Punkt 2.5 beschrieben, kann eine Fläche von ca. 0,77 ha zusätzlich versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 1 ermittelt.

Die unversiegelten Flächen des geplanten Wohngebietes werden auch zukünftig gärtnerisch gestaltet sein. Ihr Biotopwert ändert sich nicht. Die Nutzung dieser Flächen als Ziergarten und Freifläche stellt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes und keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust dar.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotop Bezeichnung	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehm- o. Tonacker	7688	0	(1+0,5)x0,75 = 1,125	8649
Kompensationsflächenbedarf gesamt					8649

2.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Lfd. Nr.	Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1.	Anpflanzen einer Hecke am Rand der Baufläche	485	2	3	0,75	1091
2.	Anpflanzen von Bäumen 10 Stück im Straßenraum	10x 25 250	2	3	0,75	562,5
3.	Renaturierung des Kleingewässers und Schaffung einer Pufferzone	1181	2	3	1	3543
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)						5196,5

2.5.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 2.5.1 = 8.649 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 2.5.2 = 5.196,5 zeigt, dass durch diese im Gebiet festgesetzten Maßnahmen der Ausgleich nicht erreicht ist. Der restliche Kompensationsbedarf ist bereits Bestandteil der durchgeführten Pflanzmaßnahmen am Weg nach Schrödershof. Durch die Änderung des B-Planes hat sich der Gesamteingriff durch die Reduzierung der Grundflächenzahl erheblich verringert.

2.6 Immissionsschutz, Abfallwirtschaft

Die Störanfälligkeit wie auch die Störobergrenze der in dem jeweiligen Gebiet zulässigen Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen, richten sich nach dem Gebietscharakter.

Für das angrenzende allgemeine Wohngebiet gelten:

tags 55 dB

nachts 40 dB.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten.

Von der Landstraße nach Groß Wüstenfelde sind auf Grund der geringen Verkehrsbelegung keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten. Bezüglich des im Norden an den B-Plan angrenzenden Sportplatzes sind ebenfalls keine unzumutbaren Lärmbelästigungen für das Wohngebiet zu erwarten, wie die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der B-Plan-Erstellung ergab.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

2.7.1 Wasserversorgung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Die baulichen Anlagen sind an das vorhandene Netz der Wasserversorgung anzuschließen.

Der jeweilige Anschluss ist mit dem Betreiber abzustimmen und zu beantragen.

Die Erweiterung des Gebietes ist durch einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ zu regeln.

Laut Aussage des Zweckverbandes verläuft über das B-Plangebiet eine Trinkwasserhauptleitung. Diese Leitung muss in den öffentlichen Bereich verlegt und eine Ringleitung zum Teichweg hergestellt werden.

2.7.2 Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation

Für die Versorgung der Baustandorte ist die Erweiterung der Erschließungsanlagen des Gebietes erforderlich.

In der Straße B ist bereits eine Grundversorgung mit Elektroenergie gewährleistet. Die Straße C muss noch durch Erdkabel erschlossen werden.

Durch Erweiterung des vorhandenen Gasnetzes ist eine Erschließung der Straßen B und C nach Beantragung möglich.

Der vorhandene Anlagenbestand ist bei den Vorhaben konkreten Planungen zu berücksichtigen. Die Erschließungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum zu planen. Die Planung ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Vor Baubeginn ist sich 6 Wochen vorher mit der eon. edis AG in Verbindung zu setzen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien sind zu vermeiden. Bauausführende Firmen sollen sich 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG informieren. Die Kabelschutzanweisungen und die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sind zu beachten.

2.7.3 Abwasserentsorgung

Das Gebiet ist ebenfalls abwassertechnisch zu erschließen. Dazu sind die notwendigen Abstimmungen mit dem „Zweckverband Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“, Betriebsführer Stadtwerke Teterow erforderlich.

Da das Regenwasser wegen des vorhandenen Baugrundes nicht versickert werden kann, wird das Gebiet auch mit einer Regenwasserleitung erschlossen. Vorflut für die Regenwasserleitung ist eine vorhandene Rohrleitung, die unmittelbar hinter dem geplanten Wohngebiet, quer über das Flurstück 94 verläuft. Diese Leitung ist auch eine Hauptvorflut für Jördenstorf, da sie das gesamte Wasser der Ortskläranlage abführt. Der tangierende ungefähre Verlauf der Leitung wurde nach Angabe des Wasser- und Bodenverbandes in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Da die Leitung nicht eingemessen ist, könnte es im südwestlichen B-Plan-Bereich zu Berührungen kommen. In diesem Fall ist der genaue Verlauf der Leitung auf den betreffenden Grundstücken festzustellen um die Leitung nicht zu beeinträchtigen. Die vom WBV geforderte Sicherung einer Grunddienstbarkeit für die Rohrleitung ist nicht Bestandteil des B-Planes. Zusätzlich kann auf den Grundstücken das Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Die in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen und die Rechtsvorschriften sind einzuhalten.

2.8 Denkmale, Bodendenkmale

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden und Bodendenkmale sind keine bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSChG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalfachbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst insgesamt eine

Fläche von	insgesamt	2,10 ha	100,00 %
-	Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	1,70 ha	80,95 %
-	Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	0,27 ha	12,85 %
-	Grünflächen	0,13 ha	6,20 %