



GEMEINDE JÖRDENSTORF

LANDKREIS GÜSTROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der Gemeinde Jördenstorf
„AM SÄUTEN SÖLLING“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Jördenstorf
die Bürgermeisterin
vertreten durch das Amt Jördenstorf

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin U. Schürmann

Neubrandenburg, im Juni 2005



INHALTSVERZEICHNIS

0. VORBEMERKUNG

I. BEGRÜNDUNG

1.0 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.0 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

4.0 SITUATION IM PLANGEBIET

- 4.1 Städtebaulicher Bestand
- 4.2 Verkehrliche Situation
- 4.3 Ver- und Entsorgungssituation
- 4.4 Natur und Landschaft
- 4.5 Nutzungsbeschränkungen

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 5.1 Städtebauliche Grundidee
- 5.2 Verkehrliche Erschließung
- 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Ver- und Entsorgung
- 5.6 Örtliche Bauvorschriften
- 5.7 Immissionsschutz
- 5.8 Grünflächen
 - 5.8.1. Öffentliche Grünflächen
 - 5.8.2. Private Grünflächen
- 5.9 Pflanzbindungen
 - 5.9.1. Begrünung der Straßenräume
 - 5.9.2. Pflanzungen auf den Grundstücken
 - 5.9.3. Rand-und Schutzpflanzungen

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



7.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- 7.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 7.1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)
 - 7.1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust
 - 7.1.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs
- 7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation
- 7.3 Bilanzierung

8.0 Flächenbilanz

9.0 Anlagen

- 9.1 ANLAGE 1- LÄRMPROGNOSE

II. KARTEN UND PLÄNE



0.0 VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wurde am 06.März 2003 von der Gemeindevertretung Jördenstorf als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04. September 2003 mit einer Maßgabe erteilt.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen die Maßgabe zu erfüllen, die den Teilbereich 4-6 des Planbereiches betrifft und ursprünglich als Mischgebiet festgesetzt war, als allgemeines Wohngebiet weiterzuentwickeln. Dementsprechend wurde die Abwägung erneut durchgeführt, der Plan und die Begründung geändert und die erneute Auslegung beschlossen. Im Teilbereich 4b wurde gleichzeitig eine Veränderung zur Festsetzung der Baugrenze beschlossen.

In der nachfolgenden Begründung des Bebauungsplanes sind die geänderten Aussagen kursiv dargestellt.

1.0 PLANUNGSANLASS- UND ZIEL

Am 21.06.2001 hat die Gemeinde Jördenstorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Gartenstraße, des Pappelweges und den Bereich der Teterower Straße von der Einmündung Neue Straße bis Ortsausgang in Richtung Gnoien beschlossen.

Es ist der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Jördenstorf mit der Bezeichnung „Am Säuten Sölling“.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde laut Beschluß der Gemeindevertretung die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Die Gemeinde Jördenstorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Für die Ortsteile der Gemeinde sind rechtskräftige bzw. in der Aufstellung befindliche Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 vorhanden. Für den Gemeindehauptort Jördenstorf existieren ein Bebauungsplan und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für zwei kleine Teilbereiche des Ortes.

Die Gemeinde verfolgt die Absicht den unbeplanten Bereich des Dorfes in zeitlicher Abfolge mit Bebauungsplänen zu überplanen, um gemäß § 1 BauGB die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu



sichern und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist es, für die in Teilbereiche gegliederte Fläche des Geltungsbereiches Nutzungsarten gemäß Baunutzungsverordnung festzusetzen und Baurecht zu schaffen.

Für den Bereich der Gartenstraße, der mit Eigenheimen bebaut ist, soll generationsübergreifendes Wohnen zugelassen werden.

Der Bereich der zur Zeit mit Garagen bebaut ist sowie die anschließende unbebaute Fläche, früher Fahrschulübungsfläche, soll langfristig zu einem Eigenheimstandort entwickelt werden. Damit werden innerörtliche Reserven an Grund und Boden erschlossen und einer Ausdehnung der Ortslage entgegengewirkt.

Bei dem Bereich auf der Ostseite der Teterower Straße handelt es sich um eine Bestandssituation von baulichen Anlagen, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die bauliche Entwicklung soll hier weiterhin mit den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vereinbar sein, wo unter anderem auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Die Ziele des Bebauungsplanes befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die für Ländliche Zentralorte wie Jördenstorf unter anderem festschreibt:

Ländliche Zentralorte sind räumliche Entwicklungsschwerpunkte, die gemäß ihren zentralörtlichen Aufgaben zu entwickeln sind.

Sie sollen entsprechend ihrer Größe und raumplanerischen Funktionen Flächen für Wohnen, Gewerbe und sonstige Belange ausweisen und eine angemessene siedlungsstrukturelle und städtebaulich harmonische Entwicklung sicherstellen.



2.0 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) geändert durch die Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und durch Artikel 7, Abs.4 des Gesetzes vom 19.Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468 berichtigt vom 15.6.1998 S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S. 531).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531)

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

Kartengrundlage ist ein

- Lage- und Höhenplan M 1: 1000 des Vermessungsbüros Möbius von 1996, die -- Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Jördenstorf M 1: 3900, für die die Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 01/ 2002 vom 07.02.2002 des Kataster-und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow erteilt wurde. Diese Vervielfältigungsgenehmigung ist ausschließlich für den B-Plan „Am Säuten Sölling“ bestimmt.



3.0 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Jördenstorf liegt im Nordosten des Landkreises Güstrow. Sie umfasst eine Gesamtfläche von 2.800 ha und 1363 EW. Neben dem Gemeindehauptort Jördenstorf gehören die Ortsteile Gehmkendorf, Klenz, Klein Markow, Klein Wüstenfelde und Schrödershof zur Gemeinde. Von den Einwohnern leben 951 d.h. 73% in Jördenstorf. Jördenstorf ist seit langem Siedlungsschwerpunkt und laut Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock als Ländlicher Zentralort eingestuft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordostteil von Jördenstorf nördlich der Altkalener Straße und südöstlich der Teterower Straße mit einer Fläche von 8,72 ha.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Teterower Straße von der Einmündung Neue Straße bis zum Ortsausgang Richtung Gnoien
- im Osten von der Kleingartenanlage und Ackerfläche
- im Westen vom Bebauung und Grünflächen im Dorfzentrum sowie dem Flurstück 176 mit Heizwerk.
- im Süden von der Altkalener Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Flur 1 Jördenstorf:

Im Bereich der Gartenstraße die mit Eigenheimen bebauten Flurstücke 105 – 123, 150 - 153, und die östlich angrenzenden Flurstücke 124 – 129 und 131- 140. Straßen – und Wege sowie Flurstücke von Grünflächen 130, und 154.

Im Bereich Pappelweg die mit Eigenheimen bebauten Flurstücke 144 – 148, der Pappelweg Flurstück 149, die Flurstücke 173 und 174 an den Birkenweg Flurstück 175. Der Birkenweg ist nur teilweise, von der Gartenstraße bis zur Einmündung Pappelweg im Geltungsbereich.

Weiterhin befindet sich zwischen Gartenstraße und Teterower Straße folgende Flurstücke im Geltungsbereich:

Flurstück 104/9, 61/8 – 61/14, 61/15

55/ 5, 55/11, 55/13, 55/15, 55/16 bis 55/24



An der Teterower Straße befinden sich folgende Grundstücke im Geltungsbereich:
47/ 1 47/6- 47/8, 48, 49/1, 49/2, 50, 51/1, 52, 53, 54/1, 54/2,
56/3, 57, 58, 59, 60 62/6 und eine Teilfläche von Flurstück 62/8 sowie das Flurstück
180 an der Neuen Straße.

Der überwiegende Teil der Flurstücke befindet sich in Privateigentum. Das Flurstück
55/15 gehört der BVVG.

In kommunalen Eigentum befinden sich folgende Flurstücke: 104/9, 61/15,
149, 154, 175 und 55/19.

Eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung gemäß § 3c des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl. S.230)
besteht nicht.



4.0 SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Städtebaulicher Bestand

Auf der Ostseite der Gartenstraße, in der Planzeichnung gekennzeichnet mit Teilbereich 1a –b befinden sich Eigenheime die in den 1970-er Jahren ursprünglich als Typenbau errichtet wurden. Im Teilbereich 1c befindet sich ein weiteres wie vor beschriebenes Eigenheim.

Ansonsten sind im Teilbereich 1c Eigenheime in den 80-er Jahren und eins nach 1990 entstanden.

An die östliche Grundstücksgrenze mit der Eigenheimbebauung grenzt jeweils ein weiteres Grundstück an, auf dem die dazugehörigen Nebengebäude errichtet wurden.

Im Teilbereich 2 – westliche Seite der Gartenstraße und am Pappelweg befinden sich 1-geschossige Eigenheime mit Nebengebäuden, die nach 1990 errichtet wurden.

In jeweils einem Eigenheim in Teilbereich 1 und 2 ist eine Dienstleistungseinrichtung (Sonnenstudio bzw. Versicherungsbüro) vorhanden.

Auf der Fläche des Teilbereichs 3 sind Garagenzeilen vorhanden, die größtenteils von den Bewohnern der mehrgeschossigen Wohnblöcke im Dorfzentrum genutzt werden.

Von den 114 Garagen am Standort befinden sich zur Zeit 74 in Privateigentum und 40 Garagen in Gemeindeeigentum. Der bauliche Zustand und die äußere Ansicht der Garagen und Umgebung stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Im Teilbereich 4a sind folgende bauliche Anlagen vorhanden:

Halle und Lagerplatz eines Baumaschinenservice- Betriebes, ein Einfamilienhaus, ein Werkstattgebäude und ein barackenartiges leerstehendes Gebäude, das ehemals die Funktion eines Freizeitentrums hatte. Auch im Bereich der beiden letztgenannten Gebäude ist durch Zustand und Ansicht der Grundstücke ein städtebaulicher Missstand vorhanden.



Im Teilbereich 4b befindet sich ein leerstehendes Gebäude, in dem ehemals eine Fahrschule ihren Sitz hatte und ein zur Teterower Straße Nr.33 gehörendes Wohngebäude mit Nebengebäuden.

Im Teilbereich 5a und 5b an der Teterower Straße ist überwiegend Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebengebäuden auf den Grundstücken vorhanden. Ein Dienstleistungsunternehmen (Bestattungshaus) ist im TB 5a vorhanden.

Im Teilbereich 6 Teterower Straße/ Neue Straße sind in den vorhandenen Gebäuden vorrangig Dienstleistungs- und Verkaufsfunktionen vorhanden. Hier befinden sich die Volks- und Raiffeisenbank, ein Kosmetikstudio, ein Schreibwaren- und Geschenkeartikelladen, ein Imbissgeschäft und eine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs.

4.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs ist über folgende vorhandene Straßen und Wege gesichert:

Die Gartenstraße (in nördliche Richtung abzweigend von der Altkalener Straße) ausgebaut als Mischverkehrsfläche mit Betonsteinpflaster. Die Mischverkehrsfläche ist optisch in Fahrbahn 4,0 m breit und überfahrbaren Gehweg 1,4 m breit, getrennt.

Die Gartenstraße wird im Einrichtungsverkehr befahren. Das nordöstliche Ende der Gartenstraße ist nur 3,0 m breit ausgebaut. Die Fläche für einen überfahrbaren

Gehweg wird hier vorgehalten. Dieses Straßenstück wird in beide Richtungen befahren.

Der Birkenweg bindet in westliche Richtung an die Gartenstraße an und führt den Verkehr in Richtung Dorfzentrum und nach außen. Der Ausbau erfolgte ebenfalls wie die Gartenstraße als Mischverkehrsfläche in Betonpflaster.

An den Birkenweg bindet in südliche Richtung der 3 m breite Pappelweg (Sackgasse) mit abschließender Wendemöglichkeit zur Erschließung der hier vorhandenen Eigenheime an.



Vom Birkenweg existiert in nördliche Richtung eine Wegeverbindung, größtenteils unbefestigt, die an die Teterower Straße anbindet. Über diesen Weg werden die vorhandenen Garagen im Teilbereich 3 erschlossen. Über den Kiesweg wird auch die vorhandene Bebauung im Teilbereich 4a erschlossen.

Die Bebauung an der Teterower Straße wird auch von dort erschlossen. Die Teterower Straße ist die Landesstraße L 23. Sie liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die Gemeinschaftseinrichtungen im Bereich 6 werden von der Neuen Straße, die ebenfalls nur im Einbahnverkehr zu befahren ist, erschlossen.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Der bebaute Planbereich des Bebauungsplanes ist ver- und entsorgungstechnisch mit Wasser, Abwasser, Elektroenergie und mit Fernmeldeanlagen erschlossen. Dies gilt nur bedingt für den Bereich des vorhandenen Garagenkomplexes und die anschließende unbebaute Fläche. Das Wasserversorgungsnetz wird durch eine Fernwasserleitung vom Wasserwerk in Teterow gespeist.

Das ehemalige Wasserwerk, dass sich am Ortseingang von Jördenstorf aus Richtung Klenz kommend an der Kreisstraße 49 befand, wurde bereits zurückgebaut.

Die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen wurde vom Wasser-/Abwasserzweckverband beim Landkreis Güstrow beantragt und mit Schreiben vom 22.04.2002 der Aufhebungsbescheid erteilt.

Dementsprechend liegt der Planbereich nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III. Die Wasserversorgungsanlage wird vom Wasser-/Abwasserzweckverband Mecklenburgische Schweiz über dessen Betriebsführer, die Stadtwerke Teterow GmbH, betrieben.

Das Abwasser wird größtenteils über das vorhandene Abwassernetz in die Kläranlage am Südrand des Dorfes geleitet. Das Abwasser der Teterower Straße im Bereich des B-Planes fließt wenig gereinigt über einen Mischwassersammler in die Vorflut. Ein Regenwassernetz ist in Jördenstorf ebenfalls vorhanden.

Mit Elektroenergie wird der Planbereich über das vorhandene Netz der e.dis. Energie Nord AG versorgt.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldekabel der Deutschen Telekom AG.



4.4 Natur und Landschaft

Jördenstorf wird landschaftsräumlich hauptsächlich von leicht welligen Ackerflächen umgeben. Der Planbereich liegt innerhalb der Ortslage und ist größtenteils bebaut. Die Fläche ist fast eben. Die Höhen liegen von 49,0 - 49,3 über HN.

Der Baugrund im Plangebiet besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, (Geschiebemergel) die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter liegt im wesentlichen unterhalb eines Stauers, damit besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag.

4.5 Nutzungsbeschränkungen

Die von der nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 23 ausgehenden Lärmimissionen, überschlägig ermittelt in einer Lärmprognose (siehe Anlage 1) für den Prognosezeitraum bis 2012 ergibt eine Überschreitung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte laut DIN 18005. Die für ein Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte werden tags 9 – 11 dB und nachts 7 – 9 dB überschritten. (Weitere Ausführungen dazu Punkt 5.7)

Durch die Beendigung der Wasserfassung in Jördenstorf und die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen gemäß Schreiben vom 22.04.2002, entfallen für den Planbereich die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenbeschlüsse.

Altlastverdachtsflächen befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Güstrow nicht im Planungsgebiet. Sollten sich dennoch im Rahmen der Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Altlastenbehörde des Landkreises Güstrow zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde oder auch auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gilt die folgender Hinweis:



Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Laut Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow befinden sich im Planbereich Aufnahmepunkte.

Diese Aufnahmepunkte sind bei Bauarbeiten zu sichern bzw. ihre Verlegung rechtzeitig beim Katasteramt zu beantragen.

In der Planzeichnung wurde ein im Planbereich vorhandener Höhenfestpunkt dargestellt.

Alle Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt.



5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / KONZEPT DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Jördenstorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock als ein ländlicher Zentralort eingestuft, dem eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Angleichung der Lebens- und Arbeitsbedingungen an den Durchschnitt der Planungsregion zukommt.

Da keine Vorgabe durch einen Flächennutzungsplan vorhanden ist, sieht das städtebauliche Konzept vor, die Fläche im Planbereich in entsprechend der vorhandenen und der geplanten baulichen Nutzung und den angrenzenden Standorteinflüssen Nutzungsarten gemäß BauNVO zu entwickeln.

Die mit 1 –6 gekennzeichneten Teilbereiche des Plangebietes sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

In den mit Eigenheimen bebauten Teilbereich 1 und 2 sind keine Standortreserven für Neubebauungen vorhanden. Hier besteht das Ziel die vorhandene Bebauung an den Bedarf der Nutzer anzupassen und ein generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. Dies kann durch An- und Umbau der vorhandenen Bausubstanz innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und entsprechend den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Das Ziel für Teilbereich 3, der zu zwei Drittel der Fläche unbebaut und zu einem Drittel mit 114 Garagen bebaut ist besteht darin, sehr langfristig einen neuen Eigenheimstandort ohne weitere Ausdehnung des Ortes zu entwickeln. Dies kann vom Konzept her in 4 Abschnitten erfolgen. Die Realisierung des Konzeptes ist abhängig von folgenden Faktoren wie z.B.:

- Klärung der mit der Garagennutzung verbundenen Probleme z.B. Angebot von Ersatzgaragen auf anderen Standorten im Ort
- Erschließungsmöglichkeit der Bauflächen
- Interesse von Bauwilligen an einem Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes.

Im ersten Abschnitt ist der Neubau von 2 Eigenheimen, die von der Gartenstraße erschlossen werden, möglich. Die Bebauung des 1. Abschnittes ist ohne Konsequenzen für den Garagenstandort möglich. Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Leitungen abgesichert. Die Häuser sollen in Traufstellung zur



Gartenstraße eingeordnet werden, um der recht lang und schnell wirkenden Straße ein Endpunkt zu setzen und eine neue Richtung vorzugeben.

Die Verbreiterung dieses Teils der Gartenstraße durch den Ausbau eines überfahrbaren Gehwegs sollte mit dem 1. Abschnitt bzw. spätestens mit dem 2. Abschnitt erfolgen.

Für die Realisierung des möglichen zweiten Abschnitts, das betrifft die Anlage der Erschließungsstraße A und die geplanten 4 Eigenheime auf der Ostseite der Straße ist für die nördliche Anbindung der Straße A der Abriss von 3 Garagen erforderlich. Die neue Straße A soll beidseitig mit je 4 Eigenheimen bebaut werden. Damit wird auch eine kostengünstige Erschließung abgesichert.

Die Bebauung des 3. und des 4. Abschnitts wird sich sehr langfristig gestalten, demzufolge ist ein zeitnaher Rückbau der Garagen nicht vorgesehen, gleichwohl ist die Gemeinde bestrebt, den privaten Garageneigentümern auf anderen Garagenstandorten im Ort freiwerdende Garagen als Ersatz anzubieten um das geplante Konzept langfristig umsetzen zu können.

Im 3. Abschnitt soll die Bebauung der Westseite der Straße A erfolgen, dies erfordert den Abriss einer Garagenzeile mit 33 Garagen.

Der 4. Abschnitt umfasst den Bau von 4 Eigenheimen und Ausbau der Straße D und Weg E. Voraussetzung ist der Abriss der Garagendoppelreihe mit 66 Garagen.

Nach den Festsetzungen sollen in den Abschnitten 1 -4 eingeschossige Eigenheime mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach entstehen. Damit besteht auch die Möglichkeit der Einordnung von Bungalowtypen.

Der Ausbau von Straße B und C zur Anbindung an die Teterower Straße sollte nach Möglichkeit aus Gründen einer besseren Funktionalität mit dem 2. Bauabschnitt oder 3. Bauabschnitt erfolgen.

Die mit 4 bis 6 gekennzeichneten Teilbereiche östlich der Teterower Straße sind nach der Bestandssituation einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zuzuordnen, da die hier vorhandene bauliche Nutzung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Vorhanden sind hier aber auch Verkaufseinrichtungen, dienstleistende Einrichtungen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen.

Die Entwicklung der baulichen Nutzung soll sich auch weiterhin im Rahmen der Zulässigkeiten eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vollziehen. Somit können neben Wohngebäuden auch nicht störende Gewerbebetriebe und



dienstleistende Einrichtungen eingeordnet werden, die zur zentralörtlichen Funktion von Jördenstorf dazu gehören.

Im Bereich der umgrenzten Flächen, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß den Text-Festsetzungen Punkt 5 (Teil B) zu treffen.

5.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über das vorhandene Straßensystem mit Gartenstraße, Birkenweg, Pappelweg, Neue Straße und Teterower Straße. Für die geplante Entwicklung des Eigenheimstandortes und für die Verbesserung der Verkehrsbedingungen des Mischgebietes ist der Ausbau der Straßen A bis D und Weg E geplant. Damit entsteht eine Verkehrsverbindung zwischen der Gartenstraße und der Teterower Straße. Der Ausbau der Straße A ist als Mischverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 6,25 m geplant.

Straße B und C sind in einer Gesamtbreite von 7 m geplant. Der Weg E soll ein befahrbarer Weg mit einer Gesamtbreite von 4 m werden.

Die Straßenquerschnitte sind der Planzeichnung entnehmen. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die Planunterlagen für den Ausbau der Einmündung der Straße C an die Landesstraße L 23 dem Straßenbauamt zur Stellungnahme und Abstimmung zu übergeben. Im Bereich der vorhandenen Straßen sind einige Stellflächen für den ruhenden Verkehr vorhanden. Den neu geplanten Straßen werden keine Stellflächen zugeordnet. Die erforderlichen Stellflächen sind auf den Grundstücken abzusichern.

Der Planbereich umfasst auch die neue verkehrliche Erschließung eines Wohnblocks der Rosenstraße. Die Einfahrt erfolgt über die Gartenstraße im Einrichtungsverkehr über die neue Erschließungsstraße zur Altkalener Straße.



5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Das allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist in 6 Teilbereiche unterteilt, die vorwiegend dem Wohnen dienen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
3. *Anlagen für Verwaltungen*
4. *Gartenbaubetriebe*
5. *Tankstellen*

Von den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Im Teilbereich 1 und 2

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr.3 Anlagen für Verwaltung

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

Der Ausschluss dieser sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt weil das Gebiet eine relativ dichte Wohnbebauung aufweist und Störungen der Wohnfunktion vermieden werden sollen.

In Teilbereich 3

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

Im Teilbereich 4 bis 6.

Nr.5 Tankstellen



Für das gesamte Wohngebiet wird die laut BauNVO § 17 zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt *wobei die Obergrenze im bebauten Gebiet gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten werden darf, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen.*

Im Teilbereich 2 und 3 ist die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Hier dürfen 1-geschossige Häuser mit ausgebautem Dach errichtet werden. Damit die neu zu errichtenden Gebäude höhenmäßig harmonisch den städtebaulichen Raum gestalten werden maximale Trauf- und Sockelhöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe von 4 m, gemessen über dem Straßenabschnitt (Straßenmitte) des Haupteingangs an der Straßenseite darf nicht überschritten werden.

Im Teilbereich 4 bis 6 ist die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei sich beim Umbau, Umnutzung und Modernisierung am Bestand orientiert werden sollte.

Da im Teilbereich 1 das Kellergeschoss der vorhandenen Eigenheime teilweise höher als 1,4 m über OK Gelände ist, ist laut LBauO M-V das Kellergeschoss als Vollgeschoss anzusehen., deshalb wird für diesen Bereich als Höchstmaß 2 Vollgeschosse festgesetzt. Durch An-, -Um -und Ausbauten dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen entstehen. Dies gilt auch für die geplante Neubebauung.

5.4 Bauweise und Baugrenzen

Gemäß §22 BauNVO ist auf dem Standort eine offene Bebauung festgesetzt. Bei Doppelhausbebauung ist einseitig Grenzbebauung zulässig. Ansonsten sind die Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nach §23 der BauNVO durch die Baugrenze. Die geplanten Hauptgebäude sowie An- und Umbauten der Hauptgebäude haben innerhalb der Baugrenzen zu erfolgen.

In den Teilbereichen 4 und 5 sind Überschneidungen der Baugrenze mit vorhandenen zu erhaltenden Bäumen zu beachten.

Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde eine Änderung zur genehmigten Planfassung des Bebauungsplanes vorgenommen indem im Bereich 4 b die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 55/13 straßenbegleitend bis Flurstück 55/20 festgesetzt wurde.



5.5 Örtliche Bauvorschriften

Ein gestalterischer Einfluss soll über die Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften für die Neubebauungen und für Veränderungen des Bestandes genommen werden.

Eine starke Wirkung auf das Dorfbild üben die Dächer aus. Deshalb wird festgesetzt, dass die Hauptdächer nur als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer (bei Bungalowtypen) mit einer Dachneigung von 32 –45° zulässig sind. Für die Dacheindeckung ist hartes Bedachungsmaterial in roten und braunen Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Ziegel. Im Sinne des ökologischen Bauens ist das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig .

Für die Sichtflächen der Fassaden der Hauptgebäude sind Putzfassaden, Klinkerfassaden und Fachwerkfassaden zulässig.

Ebenfalls zulässig sind anteilige Holzbekleidungen und Glasflächen bis max. 50% der Fassadenfläche.

Die Einfriedungen sind nur in Form von Holz-oder Metallzäunen bzw. geschnittenen oder freiwachsenden Hecken in einer Höhe von max. 1,2 m zulässig um die Bebauung im Ortsbild zu erleben.



5.6 Ver- und Entsorgungskonzept

5.6.1 Versorgung

Die Versorgung des bebauten Teils des Planbereiches ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen mit Wasser, Elektroenergie und Telefon abgesichert. Ein Teil der vorhandenen Trinkwasserleitungen im Planbereich ist zu erneuern.

Für den geplanten Eigenheimstandort Teilbereich 3 und im Bereich des Mischgebietes Teilbereich 4a sind neue Versorgungsleitungen erforderlich, für die durch die Versorgungsträger Wasser/ Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz, edis. Energie Nord AG und Deutsche Telekom innerhalb der konkreten Erschließungsplanung die erforderlichen Angaben zu machen sind.

Über den geplanten Eigenheimstandort (z.Zt. Garagenstandort) verläuft eine Wasserleitung 150 AZ, die in den geplanten öffentlichen Straßenraum verlegt werden müsste. Umverlegungen sind beim Betreiber der Anlage zu beantragen. Neue Leitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen.

Für weitere vorhandene über Privatgrundstücke verlaufende Leitungen wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Teich auf dem Gelände der BBS unmittelbar an den Planbereich angrenzend.

Die Vorschriften gemäß DIN 14090 sind einzuhalten.

5.6.2 Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz, das in die Kläranlage Jördenstorf führt.

Das Regenwasser, das nicht auf den Grundstücken verwendet wird, kann in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden. Für die Entsorgung des Gebietes gilt ebenfalls, dass für die oben angesprochenen Teilbereiche neue zusätzliche Leitungen zu planen und zu verlegen sind.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Plan der Regenentwässerung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde zu übergeben, da sich mit der geplanten



Bebauung im Teilbereich 3a die Regenwassermenge die der Vorflut zugeführt wird, erhöhen wird.

Bei allen Erschließungs-und Baumaßnahmen sind von den Bauherren die geltenden Rechtsvorschriften einzuhalten, die notwendigen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu führen sowie die notwendigen Anträge zu stellen. Die betreffenden Hinweise aus den Stellungnahmen sind zu beachten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Güstrow.

5.7 Immissionsschutz

Immissionen sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.a. (nach § 3 Abs. 2 BImSchG).

Schädlich sind diese Immissionen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Landesstraße L 23 verläuft westlich des Planbereiches. Zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine überschlägliche Lärmprognose erstellt, die als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist.

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchungen der Immissionen der Landesstraße auf das Plangebiet wurden im Text (Teil B) Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 *von 55 dB tags und 45 bzw. 40 dB nachts* ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht im gesamten Wohngebiet eingehalten werden können. Es wurden 2 Beurteilungspunkte an der Teterower Straße gewählt. Beurteilungspunkt 1 befindet sich 1 m vor der Fassade des Gebäudes Nr. 53. Hier beträgt die Überschreitung *tags 9 dB und nachts 7 bis 12 dB*.

Im Bereich des Beurteilungspunktes 2, der sich 1 m vor der Fassade des Gebäudes Nr. 23 befindet beträgt die Überschreitung *tags 11 dB und nachts 9 bzw. 13 dB*.

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose sind 2 Teilbereiche im westlichen Geltungsbereich entlang der Landesstraße als Fläche für Vorkehrungen gegen



schädliche Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und im Text (Teil B) unter Punkt 5 textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Die vorliegende Planung orientiert sich damit am Grundsatz der Konfliktbewältigung. Eine Übertragung der Konfliktlösung auf den Straßenbaulastträger nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – scheidet aus, weil die emittierende öffentliche Straße nicht verändert wird.

In der unmittelbaren Umgebung des Standortes befinden sich keine weiteren Quellen, die schädliche Immissionen auf die geplante Bebauung hervorrufen.

5.8 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.8.1 Öffentliche Grünflächen

Zwischen der Gartenstraße und dem Amtsgebäude befindet sich auf einer großzügigen Grünfläche der Spielplatz des Dorfes. Diese Grünfläche erstreckt sich zwischen den Grundstücken Gartenstraße 6 und Gartenstraße 8 bis an die Gartenstraße und weist eine separate Fußgängerverbindung von der Gartenstraße zur Neuen Straße auf. Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teil der Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Öffentliche Grünflächen stellen auch die auf dem Flurstück 149 nordwestlich und südlich des Wendehammers gelegenen Flächen dar. Da es sich in allen Fällen lediglich um begrünte Flächen handelt, wird auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung verzichtet.

5.8.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu erhalten, so weit 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 der Baugrundstücke, d.h. Teil der Baufläche. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt.



Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Durch die Festsetzung 2.1, die Nebenanlagen zwischen der Straße und der straßenseitigen Baugrenze ausschließt, sollen gärtnerisch gestaltete Vorgärten gesichert werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen in den Teilbereichen 1, 2, 3 und 5 soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke die Erhaltung bzw. die Entwicklung einer weit gehend unversiegelten begrünten Zone in Form von Hausgärten mit Großbäumen gewährleistet werden.

5.9 Pflanzbindungen

5.9.1 Begrünung des Straßenraumes

Die Straßenbepflanzung ist ein das Ortsbild wesentlich mit bestimmender Faktor. Straßenbäume erfüllen neben ihrer gestalterischen Wirkung wichtige ökologische Funktionen. Die besonders für größere Siedlungen typischen bioklimatischen Veränderungen wie die Erhöhung der Lufttemperatur und die Verringerung der Luftfeuchtigkeit werden durch die Schattenwirkung und die Verdunstung von Bäumen gemindert. Straßenbäume dienen auch der Gliederung des Gebietes sowie der Verkehrslenkung.

Der Birkenweg weist auf der Nordseite einen 1,70 m breiten Grünstreifen mit einer einzelnen großen Birke auf. Auf der Südseite ist der Grünstreifen 0,85 m breit. Der Baumbestand im Birkenweg soll ergänzt werden. In dem breiteren Grünstreifen auf der Nordseite des Birkenweges sind im Abstand von 12,50 m 3 Birken *Betula pendula* als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.

Durch eine einzelne Birke auf der Südseite des Birkenweges in Höhe der Einmündung des Weges E soll der Straßenraum räumlich begrenzt werden.

Die festgesetzte Pflanzqualität soll eine schnelle Begrünung der Straßenräume bewirken und trägt der Tatsache Rechnung, dass Bäume im öffentlichen Raum stärker gefährdet sind.

In den geplanten Straßen soll der Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst gering gehalten werden. Um trotzdem eine als Straßenbepflanzung wirkende Begrünung zu erreichen, wird festgesetzt, die Bäume auf den Grundstücken 1,00 m hinter den Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen:

- bei einer Grundstücksbreite $\leq 30,00$ m ein Baum je Grundstück
- bei einer Grundstücksbreite $> 30,00$ m mindestens ein Baum je 25,00 m Grundstücksbreite.



Für jede Straße wird eine Baumart vorgegeben, um das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes durch eine einheitliche Baumpflanzung zu bestimmen.

Folgende Baumarten werden festgesetzt:

Straße A	Zierkirsche – <i>Prunus subhirtella</i> ‚Fukubana‘
Straße B und C	Wildbirne – <i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘
Straße D	Zierkirsche – <i>Prunus serrulata</i> ‚Tai Haku‘

Da die Grundstückseinteilung und die Lage der Grundstückszufahrten nicht vorgegeben werden, können diese Bäume nicht in der Planzeichnung dargestellt werden. Außerdem soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstücksbesitzer nicht unnötig eingeschränkt werden.

Da die Bäume auf den Grundstücken günstigere Wachstumsbedingungen vorfinden und mutwilligen Beschädigungen weniger stark ausgesetzt sind, als die im Straßenraum gepflanzten, reicht hier ein Stammumfang von 16 – 18 cm aus.

Die unterschiedliche Größe der ausgewählten Baumarten berücksichtigt die unterschiedlichen Straßenbreiten. Alle Arten mit Ausnahme der Birken zeichnen sich durch attraktive Blüten aus. Dieser Blütenschmuck stellt das besondere Gestaltungsmerkmal für die Straßenbäume des Plangebietes dar.

Entlang der Gartenstraße zwischen der Altkalener Straße und dem Birkenweg wird aus gestalterischer Sicht empfohlen jedoch nicht mehr wie ursprünglich im Entwurf festgesetzt, in den Grünstreifen beiderseits der Fahrbahn je vorhandenem Grundstück 1 Zierapfel *Malus*, Rudolph zu pflanzen. Da sich hier auch Leitungsbestand befindet, ist bei eventuellen Pflanzungen der notwendige Schutzabstand einzuhalten bzw. gesonderte Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.9.2 Pflanzungen auf den Grundstücken

Begrünungsanordnungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben insgesamt die größte Bedeutung für die Begrünung von Baugebieten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist eine vollständige Überbauung und Versiegelung der Fläche unzulässig ist. Auf die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke wurde bereits in Punkt 5.9.2 „Private Grünflächen“ eingegangen.



Pflanzungen auf den Grundstücken stellen sowohl die in Punkt 5.9.3 erläuterten Rand- und Schutzpflanzungen im Teilbereich 3 b als auch die in Punkt 5.9.1 erläuterten Baumpflanzungen zur Begrünung der geplanten Straßenräume dar.

Am südlichen Ende der Gartenstraße steht in Giebelstellung zur Altkalener Straße ein 5-geschossiger Wohnblock. Auf der Grundstücksfläche östlich des Gebäudes (Flurstück 155) stehen 3 kleine Winterlinden in einer Reihe. Es wurde festgesetzt, den Bestand durch 7 Winterlinden *Tilia cordata* ‚Erecta‘ zu ergänzen, so dass ein geschlossener Baumhain entsteht, der das großmaßstäbige Gebäude besser in das Ortsbild einbindet und den Kontrast zu der kleinteiligen Bebauung östlich der Gartenstraße mildert.

5.9.3 Rand - und Schutzpflanzungen

Der östliche Ortsrand von Jördenstorf ist durch die an das Plangebiet grenzende Kleingartenanlage eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. An der Ortseinfahrt aus Richtung Gnoiien fehlt an der östlichen Grenze der Teilbereiche 4 a und 5 a eine wirksame Eingrünung. Zur Aufwertung des Ortsrandes sind in den Abschnitten ohne vorhandene Hecken 3,00 m breite Pflanzstreifen aus einheimischen Sträuchern anzulegen.

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Die Sträucher sind in 2 Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand in der Reihe von 1,00 m zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind leichte Sträucher festgesetzt.

Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Bergahorn-Bäume *Acer pseudoplatanus* ‚Rotterdam‘ als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung am östlichen Rand des Teilbereiches 3 b ist in Richtung Norden um 38,00 m zu verlängern. Es ist eine 3-reihige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen Sträuchern anzulegen. In der dem Baugrundstück zugewandten Reihe sind nicht einheimische Blütensträucher zulässig. Dadurch werden die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer nicht unnötig eingeschränkt.

Für die äußeren Reihen werden die o.g. Arten mit Ausnahme der Licht liebenden Felsenbirnen und Hundsrosen empfohlen. Der Reihenabstand sowie der Abstand in der Reihe betragen 1,00 m. Als Pflanzqualität wurden leichte Sträucher festgesetzt.

Die Gehölzpflanzung endet an dem Weg, der von der Straße B zu den Kleingärten bzw. zum Ortsrand führt. Das Ende der Straße B wird durch einen Baum betont. Hier ist eine Wildbirne *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘ als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.

Darüber hinaus wird auf Bäume in dem Pflanzstreifen verzichtet, da die Pflanzung nicht den Ortsrand markiert und eine zu starke Verschattung der angrenzenden Flächen vermieden werden soll.



6.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND MASSNAHMEN ZU IHRER MINIMIERUNG UND KOMPENSATION

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes M-V 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 zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

§ 8 a BNatSchG bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen 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 und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 überplant den nordöstlichen Teil der Ortslage von Jördenstorf. Der Geltungsbereich umfasst zum größten Teil Flächen, die bereits baulich genutzt werden (Teilbereiche 1, 2, 4 b, 5 und 6 teilweise auch Teilbereiche 3 und 4 a). Auf die Schaffung von Baurecht für eine Erweiterung der Gebäude bzw. für eine Umnutzung der Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind gemäß § 8 a Abs. 2 die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Dementsprechend wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die geplante Wohnbebauung im Teilbereich 3, die Einbeziehung des Flurstücks 61/14 (Grünlandfläche) in das *allgemeine Wohngebiet*, der Bau der Straßen A, B, C, D und E sowie die Verbreiterung der Gartenstraße im nördlichen Abschnitt erstellt. Laut Aussage in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow wird der gesamte Planbereich als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt, so dass die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG entfällt. Da die geplanten Kompensationsmaßnahmen der Begrünung des Gebietes dienen sollen bleiben sie als Festsetzung erhalten und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.



Der Bebauungsplan umfasst nur stark anthropogen beeinflusste Biotope niedriger Wertstufen. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Das Plangebiet wird dem Freiraum – Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume sowie faunistische und abiotische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Im Bereich der direkten Einwirkungen mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen wurden u.a. folgende Biotoptypen erfasst:

- Intensivgrünland auf Mineralstandorten
Das Flurstück 61/14 wird gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt.
- Brachflächen der Dorfgebiete
- Siedlungshecke teilweise aus nicht heimischen Gehölzen.

Im Teilbereich 3 befindet sich ein Garagenkomplex, der zurückgebaut wird. Die Fläche zwischen diesem Garagenkomplex und der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kleingartenanlage wurde in der Vergangenheit als Fahrschulfläche im Rahmen der Berufsausbildung genutzt und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen mit einer ca. 270 m langen Gehölzpflanzung umgeben. Die Hecke weist neben

Bergahorn *Acer pseudoplatanus* und Winterlinde *Tilia cordata* verschiedene meist nicht heimische Straucharten auf und ist ca. 20 Jahre alt.

Auf dem ehemaligen Fahrschulgelände befinden sich Erdaufschüttungen, auf denen sich Ruderalfluren angesiedelt haben. Der Bereich wurde als Brachflächen der Dorfgebiete erfasst.

Brachflächen der Dorfgebiete haben sich auch auf Teilen der gegenwärtig ungenutzten Flurstücke 55/20 und 61/10 entwickelt.

- Ruderale Trittsflur
Randstreifen des unbefestigten Weges östlich der Teilbereiche 4 a und 5 a
- Artenarmer Zierrasen
Randzone der Gartenstraße (Nord).

Infolge der geplanten Bebauung sind folgende bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen zu erwarten:



Landschaftsbild

Der östliche Ortsrand von Jördenstorf ist durch die an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. An der Ortseinfahrt aus Richtung Gnoien an der östlichen Grenze der Teilbereiche 4 a und 5 a fehlt eine wirksame Eingrünung.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen am nordöstlichen Ortsrand wird die Einbindung der Ortslage in die Landschaft verbessert.

Die hainartige Baumpflanzung auf dem Flurstück 155 soll zwischen der großmaßstäbigen Bebauung westlich des Plangebietes und der kleinteiligen Bebauung entlang der Gartenstraße vermitteln.

Die Umnutzung der Brachflächen und die Begrünung der Straßenräume werten das Ortsbild auf.

Boden

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Eingriffsraumes vollständig ausgenutzt wird, kann eine Fläche von 9.891 m^2 überbaut und versiegelt werden. Unter Berücksichtigung des Garagenrückbaus (2910 m^2 Entsiegelung) erhöht sich die versiegelte Fläche im Vergleich zum Bestand um 6.981 m^2 . Um diesen Anteil möglichst gering zu halten, ist der Umfang der befestigten Flächen auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken. Entsprechend diesem Grundsatz erfolgt der Ausbau der Straßen A, D und E sowie der Gartenstraße (Nord) als Mischverkehrsflächen.

Die Versiegelung von Flächen wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt, indem das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 erhöht wird.

Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegen stehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigungen auszuführen.

Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, damit kein Boden zu Abfall wird.



Wasser

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter. Auf Grund des hohen Anteils bindiger Sedimente ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dies trifft besonders nach Starkregen zu.

Andererseits sichert die Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6, dass auf den Grundstücken ein hoher Anteil Vegetationsfläche entsteht und Maßnahmen zur Speicherung sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers verwirklicht werden können.

Die Abflussrate wird reduziert durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Wege sowie Stellplätze und ihre Zufahrten.

Klima

Die geplante Bebauung bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas. Die randlichen Gehölzpflanzungen wirken als Windschutz.

Vegetation

Der mit der geplanten Bebauung verbundene höhere Versiegelungsgrad führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche. Der Rückgang betrifft hauptsächlich Ruderalfluren der dörflichen Brachflächen. Auf den innerhalb der Bauflächen neu entstehenden Vegetationsflächen wird sich das Artenspektrum ändern. Anstelle der Ruderalfluren werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher sichern den Erhalt des überwiegenden Teiles des Gehölzbestandes. Dieser ist gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch



Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.

- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 3 cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind im Süden des Teilbereiches 3 zu erwarten. Um die Straße A an die Gartenstraße anzubinden und die Baugrundstücke im Süden des Teilbereiches 3 a zu erschließen, muss die Gehölzpflanzung entlang der Gartenstraße auf ca. 75,00 m Länge entfernt werden. Zur Minimierung dieses Eingriffs wurde festgesetzt, dass 6 Bäume aus dieser Hecke zu erhalten sind. Es handelt sich um Bergahorn *Acer platanoides* als Hochstamm mit einer geraden Stammverlängerung.

Um eine Beeinträchtigung der Hecke am südwestlichen Rand des Teilbereiches 3 a zu vermeiden, endet die 4,75 m breite Straße D vor der Hecke und wird durch den 3,00 m breiten Fahrweg E mit dem Birkenweg verbunden.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Vegetationsbestand werden verschiedene Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen



festgesetzt. Dadurch wird sich die Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzen wesentlich verbessern. Die Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wurden im Punkt 5.9 detailliert erläutert und begründet.

Fauna

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Die festgesetzten Pflanzbindungen werden zu einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen führen, die sich auf die Fauna positiv auswirkt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna bewirkt wird.

7.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

7.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfes

7.1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

	Biotoptyp	Flächenver- brauch (m²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	609	1	$(1 + 0,5) \times 0,75$	685
13.2.4	Siedlungshecke teilweise aus nicht heimischen Gehölzen	56	0 - 1	$(0,5 + 0,5) \times 0,75$	42
14.11.2	Brachflächen der Dorfgebiete	5.516	1	$(1 + 0,5) \times 0,75$	6.206
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	3.560	-	$(0 + 0,5) \times 0,75$	1.335
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	150	-	$(0 + 0,5) \times 0,75$	56
				gesamt	8324

**7.1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

	Biotoptyp	Flächenver- brauch (m²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	562	1	1 x 0,75	422
13.2.4	Siedlungshecke teilweise aus nichtheimischen Gehölzen	225	0 – 1	1 x 0,75	169
10.2.1	Ruderales Trittflur	235	1	1 x 0,75	176
14.11.2	Brachflächen der Dorf-Gebiete	5.754	1	1 x 0,75	4.316
				gesamt	5.083

7.1.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe 7.1.1 8.324

Summe 7.1.2 5.083Gesamtsumme: **13.407****7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1. Anpflanzen von Bäumen 37 Stück x 25 m²/Baum	925	2	3	1	2.775
2. Anpflanzen von mehr- reihigen Hecken	460	1	1,5	1	690
3. Entwicklung privater Grün- flächen in TB 3a, 3b u. 4a	6.855	1	0,9	1	6.170
4. Entsiegelung von Flächen (TB 3a u. 3b)	2.910	-	0,9	1	2.619
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					12.254



7.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 7.1.3 = 13.407 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 7.2 = 12.254 zeigt, dass der berechnete Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen nicht voll ausgeglichen wird. Grund dafür ist, dass die noch im Entwurf festgesetzten Baumpflanzungen in der Gartenstraße auf Grund von Einwendungen nur noch zur Pflanzung empfohlen werden.

Da Laut Stellungnahme des Landkreises SG Naturschutz die Anwendung der Eingriffsregelung entfallen kann, werden keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

8.0 Flächenbilanz

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE	PROZENT
1. Baugebiet – allgemeines Wohngebiet	76.048 m ²	87,41%
2. Verkehrsflächen	8.990 m ²	10,33%
3. öffentliche Grünfläche/ Verkehrsgrün	1.962 m ²	2,26%
PLANGEBIET INSGESAMT	87.000 m²	100%



9.0 ANLAGEN

9.1 ANLAGE 1

ERSTELLUNG EINER LÄRMPROGNOSE

von der Landstraße L 23 Teterow - Gnoien

im Bereich der Ortslage Jördensdorf an der Teterower Straße

Grundlagen: DIN 18005 Teil 1

Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Mai 1987

DIN 18055 Teil 1; Beiblatt

Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

*schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005
für allgemeine Wohngebiete : 55 dB tags und 45 bzw. 40 dB nachts*

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Zählpunkt nördlich der Ortslage DTV: 2.778 Kfz/24 h

Anteil Schwerlastverkehr: $334 \pm 12 \%$

Prognose: DTV $\cdot 1,34 = \underline{3.722 \text{ Kfz/24 m SV} = 12 \%}$

Annahme: Anteil Schwerlastverkehr bleibt bestehen

Straßenoberfläche: Asphaltbeton

1. Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M und maßgebender Lkw-Anteil auf der Landstraße:

tags: $M = 0,06 \cdot 3.722 \text{ Kfz/24 h} = 223 \quad p = 15 \%$

nachts: $M = 0,008 \cdot 3.722 \text{ Kfz/24 h} = 30 \quad p = 5 \%$

2. Ermittlung des Mittelungspegels $L_m^{(25)}$

tags: $L_m^{(25)} = 64 \text{ dB}$

nachts: $L_m^{(25)} = 53,2 \text{ dB}$

3. Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton

$\Delta L_{\text{StrO}} = -0,5 \text{ dB}$



4. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h

tags: $\Delta L_v = -3,8 \text{ dB}$

nachts: $\Delta L_v = -4,8 \text{ dB}$

5. Die Steigung beträgt 0 %

$\Delta L_{\text{Stg}} = 0 \text{ dB}$

6. Die Abstandskorrektur für $s_{\perp,0} = 10 \text{ m}$ und $H = 3 \text{ m}$

$\Delta L_{s,\perp} = +4,2 \text{ dB}$

7. Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche an den Immissionsorten betragen somit

nach Gleichung $L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K$

mit $L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{St0}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Stg}}$

tags: $L_r = (64 - 0,5 - 3,8) + 4,2 = 63,9 \text{ dB}$

nachts: $L_r = (53,2 - 0,5 - 4,8) + 4,2 = 52,1 \text{ dB}$

8. Schallpegelerhöhung durch Reflexionen

- Gegenüber dem Standort 1 befindet sich ein freies Feld.
Schallpegelerhöhungen durch Reflexionen treten hier nicht auf.

- Die Teterower Straße ist am Standort 2 beidseitig locker bebaut.
Die Spiegelschallquelle wird mit einem Reflexionsverlust von 2 dB angenommen.

Damit erhöht sich der Beurteilungspegel am Nachweisort 2 um

$\Delta L_{\text{refl.}} = 2,2 \text{ dB}$

9. Beurteilungspegel L_r

Standort 1:

tags: $L_r = 63,9 \text{ dB} \approx 64 \text{ dB}$

nachts: $L_r = 52,1 \text{ dB} \approx 52 \text{ dB}$

Standort 2:

tags: $L_r = 63,9 + 2,2 = 66,1 \text{ dB} \approx 66 \text{ dB}$

nachts: $L_r = 52,1 + 2,2 = 54,3 \text{ dB} \approx 54 \text{ dB}$



Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden an den Standorten

- 1: tags um 9 dB
nachts um 7 dB bzw. 12 dB
- 2: tags um 11 dB
nachts um 9 dB bzw. 13 dB überschritten.

Bei der Bemessung der Schalldämmwerte für die Außenbauteile der zu schützenden Gebäude sind entsprechend der DIN 4109 bei Straßenverkehrslärm zur Ermittlung des maßgebenden Außenlärms 3 dB dem nach DIN 18005 errechneten Beurteilungspegel dazuzurechnen, so dass 1 m vor den Fassaden der zu schützenden Gebäude die folgenden Lärmpegel zu berücksichtigen sind.

Standort 1

- tags $L_r = 67$ dB
nachts $L_r = 55$ dB

und

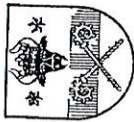
Standort 2

- tags $L_r = 69$ dB
nachts $L_r = 57$ dB

Nach DIN 4109 sind im Lärmpegelbereich IV mit einem „Maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 dB die Außenbauteile mit einem erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume mit 40 und für Büroräume und ähnliches mit 35 dB auszubilden.

Stellungnahme

Landkreis Gustrow



- Der Landrat 27. März 2001

Amr Jordenstorf
Der Amtsvorsteher
für die Gemeinde Jordenstorf
Neue Straße 1

17168 Jordenstorf

Besucherin: hrft
Amt: Pl nung amt
Bearb: Herr Ack han
Tel: 0384 7755 6107
Fax: 0384 7755 6180
in l ackerh n @l ndk g u strow d

Id 610-08 180 ra 07 Februar 2001 M 2 ch 61/Ack 2002 0 25
Gustrow

Stellungnahme des Landkreises Gustrow zum Bebauungsplan Nr 2 Am Säuten Solling der Gemeinde Jordenstorf

Zum Bebauungsplan Nr 2 Am Säuten Solling der Gemeinde Jordenstorf werden durch die Ämter des Landkreises Gustrow folgende Anregungen gegeben

1 Kreisentwicklung/Bauleitplanung

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Planungsausschusses gegen die eingereichten Planungsunterlagen in der vorgelegten Form keine Bedenken

Die Teilbereiche 4a, 4b, 5a, 5b und 6 wurden nach § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen. Tatsächlich stellen sich diese Teilbereiche in ihrer gegenwärtigen Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit deutlich überwiegender Wohnnutzung dar. Selbst die wenigen vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ein städtebaulicher Grund für eine Gebietsänderung zu einem Mischgebiet ist nicht erkennbar. Zumal der Ort an anderen Stellen für gewerbliche Nutzungen geeigneter erscheint. Künftige Erweiterungen von Wohnnutzungen wurden sich in einem Mischgebiet als möglicherweise unzulässig erweisen, weil die Nutzung künftig auf eine gleichmäßige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auszurichten wäre.

Im Teilbereich 5a sollte die rückwärtige Baugrenze im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstücke geprüft werden.

Im Teil B textliche Festsetzungen wurden im Punkt 1.1 für das allgemeine Wohngebiet die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „anzahllich ausgeschlossen“. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung ist nicht erkennbar, zumal es sich nach § 4 Abs 3 BauNVO nur um ausnahmsweise zulässige Nutzungen handelt. So wäre selbst eine nicht gewerbliche Ferienwohnung künftig ausgeschlossen.

Abwägung

Abstimmung

ja nein Enth.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Kreisentwicklung Bauleitplanung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Gemeindevertretung folgt den Ausführungen, dass in den Teilbereichen 4-6 die Bestandssituation durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Da bei einer Entwicklung des Bereiches zu einem Mischgebiet die Zulässigkeit weiteren Wohnungsbaus möglicherweise unzulässig ist, soll hier weiterhin ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffenen Wohnungen aber auch dienstleistende und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten. Da in Jordenstorf auch außerhalb dieses Bebauungsplangebietes Flächen für die gewerbliche Entwicklung geeignet sind, wird die raumplanerische Funktion des Zentralortes wozu auch die Bereitstellung von Flächen für gewerbliche und dienstleistende Bereiche als eine Voraussetzung zur Schaffung von Arbeitsplätze gehört nicht entgegengewirkt.

Die rückwärtige Baugrenze im Teilbereich 5a wird im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstücke geändert. Sie verläuft im Abstand von 50 m parallel zur straßenseitigen Baugrenze.

Im Bereich des Flurstücks 55/13 wird die Baugrenze bis zum Flurstück 55/20 erweitert, um hier auf Grund der möglichen Verkehrserschließung straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung 1.1 wird geändert. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aus der Liste der in den Teilbereichen 1 und 2 ausgeschlossenen Nutzungen herausgenommen.

Die Teilbereiche 1 und 2 weisen eine dichte Wohnbebauung auf. Durch den Anschluss der übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Störungen der Wohnfunktion vermieden werden.