

Aufgrund § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.Januar 1998 (GVOBl.M-V S. 78), zuletzt geändert am 10.Juli 1998 (GVOBl.M-V S. 634) und § 86 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 (GVOBl.M-V S. 468, 612) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Fahrbinde vom 03.März 2000 folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen:

# **1. Satzung**

## **über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 “Gewerbegebiet Bauhof” der Gemeinde Fahrbinde**

### **Präambel**

Die Gemeindevertretung Fahrbinde hat am 23.04.1998 den Aufstellungsbeschluss und am 12.05.1999 den Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr.2 "Bauhof" gefasst.

Mit Schreiben des Landrates vom 07.10.1999 wurde der Bebauungsplan Nr.2 mit Hinweisen genehmigt.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Fahrbinde setzt mit örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.2 “Gewerbegebiet Bauhof” fest.

### **§ 2**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) **Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,5 m Höhe über der dazugehörigen Straßenoberkante festgesetzt.
- (2) **Dachflächen/Dachneigung**  
Die Dachneigungen der Gebäude werden mit maximal 40° festgesetzt. Ausnahmen der festgesetzten Dachneigung sind nach § 31 BauGB bis 5% möglich.
- (3) **Garagen und Nebenanlagen**  
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Unterschiedliche Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig.  
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Fahrbinde, den .....

  
R. Schwampe  
Bürgermeister

(DS)

---

Aushangsvermerk

Minstdauer des Aushanges: bis ..... 2000 an der FFW in der Fritz-Reuter-Straße 14 b

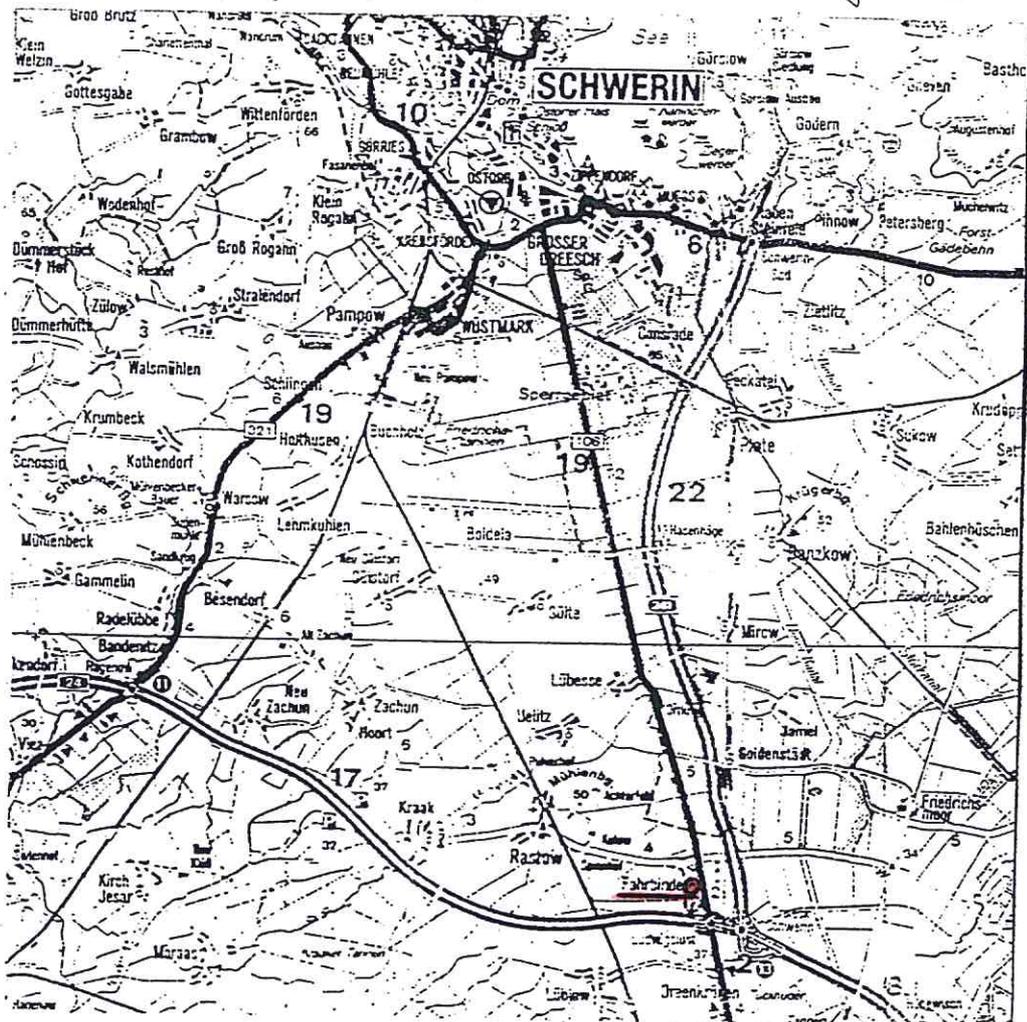
ausgehängt am: ..... durch: ..... (DS)

abgenommen am: ..... durch: ..... (DS)

# Satzung der Gemeinde Fahrbinde über den Bebauungsplan Nr.: 2 „Gewerbegebiet Bauhof“

Gemarkung Fahrbinde, Flur 3  
westlich der Bundesstraße 106  
südlich der Fritz-Reuter-Straße

Stand: Juli 99



# **Satzung der Gemeinde Fahrbinde**

über den

## **Bebauungsplan Nr. 2**

### **„Gewerbegebiet Bauhof“**

Gemarkung Fahrbinde, Flur 3 westlich der Bundesstraße 106  
südlich der Fritz-Reuter-Straße

#### **Inhaltsverzeichnis**

- Satzung der Gemeinde Fahrbinde  
Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“
  
- Begründung zur Satzung

Schwerin, im Dezember 1998

**Satzung  
der Gemeinde Fahrbinde  
über den  
Bebauungsplan Nr.: 2**

**„Gewerbegebiet Bauhof“**

**Gemarkung Fahrbinde, Flur 3  
westlich der Bundesstraße 106  
südlich der Fritz-Reuter-Straße**

**Begründung zur Satzung**

Stand: Juli 1999

Plan zur Umsetzung.  
Zun - nach Bekanntsch  
Genehm. erlassen

18. Jan. 2000 Pz

## **Inhaltsverzeichnis**

### **zur Begründung der Satzung der Gemeinde Fahrbinde Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“**

Stand: Dezember 1998

#### **1.0. Planungsgrundlage**

- 1.1. Lage des Plangebietes
- 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3. Ziel und Zweck der Aufstellung des B-Planes
- 1.4. Topographie/Relief
- 1.5. Vorhandene Bebauung/vorhandener Bewuchs
- 1.6. Verkehrsnetz/Erschließung

#### **2.0. Wesentlicher Planinhalt**

- 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2. Erschließung/Verkehr
- 2.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### **3.0. Maßnahmen zur Grünordnung**

- 3.1. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
- 3.2. Bestand - Gebäude/Bewuchs
- 3.3. Flächenbilanz des Landschaftseingriffs und erforderlicher Ausgleich
- 3.4. Wertigkeit der Biotopstruktur und deren Flächenausmaß
- 3.5. Pflanzmaßnahmen
- 3.6. Pflegemaßnahmen
- 3.7. Anlagefrist, Ausführung, Abnahme und Pflege der Grünflächen
- 3.8. Vermeidungs- und Minimierungsgebote

#### **4.0. Bodendenkmalpflege**

#### **5.0. Abfallwirtschaft/Altlasten**

#### **6.0. Immissionsschutz**

- Anlage 1 - Heckenpflanzung/Pflanzschema  
Anlage 2 - Kopie - Stellungnahme Landkreis Ludwigslust,  
untere Wasserbehörde vom 11.09.96  
Anlage 3 - Übersichtplan - Betrachteter Bereich - Immissionsschutz

## **B e g r ü n d u n g**

zur Satzung der Gemeinde **F a h r b i n d e** über den  
Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“

### **1.0 Planungsgrundlage**

Die Gemeinde Fahrbinde hat in ihrer Sitzung am 23.04.1998 für das Gebiet südöstlich des Ortes Fahrbinde und östlich der Bundesstraße 106 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 2 für die Bereitstellung von Gewerbeflächen beschlossen.

### **1.1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 2 liegt in der Gemeinde Fahrbinde südöstlich des Ortes auf dem Teilflurstück 33/1 Flur 3, Gemarkung Fahrbinde.

Zu DDR-Zeiten befand sich auf dieser Fläche die Baustelleneinrichtung beim Bau der jetzigen Bundesstraße 106; danach nutzte sie das VE-Gut Lewitz. 1990 erwarb diese Fläche SBK Fahrbinde und nutzt sie bis dato als Lagefläche und Bauhof. Durch die Aufstellung eines B-Planes für ein eingeschränktes Gewerbegebiet soll die vorgesehene Erweiterung des Bauhofes städtebaulich geordnet werden.

Zur Zeit ist die Fläche mit zwei Lagerhallen und einer überdachten Lagerfläche bebaut. Alle weiteren Flächen werden als Lagerplatz genutzt. Die Lagerhallen werden im Zuge der weiteren Planung auf Grund ihrer schlechten Bausubstanz abgebrochen.

Der ansässige Baubetrieb ist für das Territorium von größter Wichtigkeit, da sämtliche Beschäftigte aus dem näheren Umfeld stammen.

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen das Flurstück 33/1 und wird begrenzt

- > im Norden: von der Fritz-Reuter-Straße
- > im Osten: von der Bundesstraße B 106
- > im Süden: vom angrenzenden B-Plangebiet Nr. 1
- > im Westen: vom Teilflurstück 33/1, genutzt als landwirtschaftlicher Betrieb

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 1,78 ha. Hierin sind enthalten die Bauflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgung, die Verkehrsflächen als Erschließungsstraße mit den Zufahrten, Rad-/Fußweg und öffentlichen Parkplätzen.

### **1.3. Ziel und Zweck der Aufstellung des B-Planes**

Ziel der Aufstellung des B-Planes für ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung auf der vom jetzigen Eigentümer als Bauhof genutzten Fläche.

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde, wird in dieser Region ein Gewerbeschwerpunkt geschaffen. Die Nähe der Autobahn A 24 Hamburg - Berlin und die Anbindung an die Bundesstraße B 106 über das Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 1, begünstigt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Plangebiet.

Als Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes, sieht die Gemeinde die Entwicklung des Gewerbes hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung in dieser Region und in der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Infrastruktur. Durch die gesonderte Zufahrt über das Gewerbegebiet 1 wird das Dorf vom Schwerlastverkehr und sonstigen Baufahrzeugen weitgehend freigehalten.

Die wesentlichen Auswirkungen für die Gemeinde Fahrbinde bestehen in der positiven Entwicklung durch die Steuerausgleichsmittel für gemeindliche Aufgaben.

### **1.4. Topographie/Relief**

Die Höhenlage des Plangebietes wird mit ca. 39,00 m ü HN festgestellt. Die Gemeinde Fahrbinde liegt im Sandergebiet der Frankfurter Phase der Weichselkaltzeit. Im Plangebiet sind Sandböden der vorherrschende Bodentyp. Das Gelände ist als Flachland zu bezeichnen.

#### **1.4.1. Baugrund** (nachrichtlich übernommen vom Geologischen Landesamt M-V vom 16.09.98)

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet aus > 20 m mächtigen nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

#### **1.4.2. Hydrologie** (nachrichtlich übernommen vom Geologischen Landesamt M-V vom 16.09.98)

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1: 50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 > 2 - 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten. Der Untersuchungsraum befindet sich in einem Höffigkeitsgebiet für Sand/Kiessand.

#### **1.4.3. Höhenfestpunkt** (nachrichtlich übernommen vom Landesvermessungsamt M-V vom 03.09.98)

Ein Höhenfestpunkt befindet sich am Wohnhaus Nr. 9, Fritz-Reuter-Straße, Pkt. Nr. 112 (38.7).

### **1.5. Vorhandene Bebauung/vorhandener Bewuchs**

Die im Plangebiet vorhandenen Lagerhallen und überdachten Lagerflächen werden z.Zt. von einem ortsansässigen Betrieb genutzt. Auf Grund der sehr schlechten Bausubstanz, werden

diese Hallen in der weiteren Planung abgerissen. In dem Plangebiet ist ein Bewuchs mit erhaltenswürdigen Bäumen und Sträuchern nicht vorhanden.

### **1.6. Verkehrsnetz/Erschließung**

Das Plangebiet wird an die Bundesstraße B 106 und somit an die Autobahn Hamburg - Berlin (A 24) über die Erschließungsstraße des B-Planes Nr. 1 - Gewerbegebiet - der Gemeinde Fahrbinde verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließungsstraße des B-Plangebietes Nr. 2 schließt im Norden an die Gemeindestraße - Fritz-Reuter-Straße - an. Im Einbindungsbereich wird zur Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen Linde eine Verkehrsinsel geplant.

Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Alle erforderlichen Anschlüsse und Verlegungen bzw. Umverlegungen des vorhandenen Leitungssystems sind mit dem zuständigen Versorgungsträger im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers erfolgt über das Trinkwassernetz. Zu diesem Zweck werden PE-Rohre 110 verlegt. Die Abstimmung erfolgt in der Phase der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband. Eine Entnahme aus dem offenen Graben ist nicht möglich, da die Beschaffenheit der Sohle des Grabens nicht als Sammler geeignet ist.

Eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine Anbindung an das Abwassernetz des Gewerbegebietes 1.

Das anfallende unbelastete Regenwasser der Erschließungsstraße wird über das bereits vorhandene Regenwasserleitungssystem des B-Plangebietes Nr. 1 in den offenen Graben geleitet. Dieser Graben ist entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust, untere Wasserbehörde, nicht mehr ein Gewässer II. Ordnung (Anlage 2, Kopie des Schreibens der unteren Wasserbehörde vom 11.09.1996).

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsnetz des Gewerbegebietes 1. Alle erforderlichen Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.

Die Anschlüsse an das öffentliche Fernmeldenetz werden durch Verlegung von Fernmeldekabeln möglich und müssen rechtzeitig bei der Telekom AG angemeldet werden.

Die Abfallbeseitigung des häuslichen Abfalls erfolgt durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb; anfallende gewerbliche Abfälle sind durch die Gewerbebetriebe zu entsorgen.

### **2.0. Wesentlicher Planinhalt**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**

Das Plangebiet wird entsprechend § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind Gebäude nach § 8 der BauNVO in eingeschränkter Form. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. In begrenztem Umfang können jedoch Einzelhandelseinrichtungen mit bestimmten Sortimenten zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion der Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Hierzu zählen die auf den Grundstücken zu errichtenden Anlagen, wie die Zufahrtsbefestigungen, Stellplätze, Garagen, Carport und Gebäude. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,00 m begrenzt. Die Höhenlage bezieht sich auf die mittlere zugehörige Straßenoberkante des Grundstückes. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie Schornsteine, Antennen, Masten, Fahrstuhlkörbe, Silos und ähnliches.

Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (O) festgesetzt.

### **2.2. Erschließung/Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Erschließungsstraße des B-Planes Nr. 1 an die Bundesstraße B 106, die eine Anbindung an die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin hat, verkehrsmäßig erschlossen.

Die vorhandenen Leitungssysteme für Elektro müssen in der Erschließungsplanung neu geplant werden.

Das Trinkwasserleitungssystem wird an die bereits verlegte Trinkwasserleitung des B-Plangebietes Nr. 1 angeschlossen.

Schmutzwasser wird in das Abwassernetz des Gewerbegebietes 1 eingeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird in das vorhandene Regenwassernetz geleitet und von dort in den Graben (siehe Punkt 1.6). Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken wird durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt.

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und wird zusammen mit den übrigen Erschließungsmaßnahmen realisiert.

### **2.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Sockelhöhen der Gebäude werden mit maximal 0,50 m über der dazugehörigen Straßenoberkante festgesetzt. Dachneigungen der Hauptgebäude sind bis maximal 40° zulässig. Ausnahmen der festgesetzten Dachneigung sind bis 5 % entsprechend § 31 BauGB möglich.

Auf den einzelnen Grundstücken sind Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Unterschiedliche Dachneigungen zum Hauptgebäude sowie Flachdächer sind zulässig.

### 3.0. Maßnahmen zur Grünordnung

#### 3.1. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die zu beplanenden Flächen werden z.Zt. zum größten Teil schon als Gewerbeflächen für einen Baubetrieb genutzt. Durch die Planung wird eine ordnungsgemäße Gestaltung dieser Flächen erreicht.

Der Eingriff entsteht im wesentlichen durch die Bebauung mit Gebäuden. Aufgrund der Bodenverhältnisse, wird unbelastetes Niederschlagswasser durch Versickerung gem. § 39 Landeswassergesetz dort, wo es anfällt, verwertet. Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasserneubildung dezentral und erlaubnisfrei zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

#### 3.2. Bestand - Gebäude/Bewuchs

Die zu beplanenden Flächen sind mit 2 Lagerhallen und einer überdachten Lagerfläche bebaut. Versiegelte Flächen - Zufahrt, betonierte Lagerflächen und die vorhandenen Gebäude werden in der Planung als Abbruch berechnet. Auf den restlichen Flächen wird z.Zt. zum größten Teil Baumaterial gelagert. Grün- und Rasenflächen sind in 2 m Breite entlang der Grundstücksabgrenzung - einem Zaun - vorhanden. Die vorhandene Linde im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße, Fritz-Reuter-Straße, ist durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 vor Baubeginn zu schützen.

#### 3.3. Flächenbilanz des Landschaftseingriffs und erforderlicher Ausgleich

Gesamtfläche	17.806,60 m <sup>2</sup>	-	1,78 ha
<u>Bestand:</u>			
- Gebäude (Abriß)	1.301,51 m <sup>2</sup>	=	7,31 %
- befestigte Flächen (Beton, Asphalt)	3.777,64 m <sup>2</sup>	=	21,22 %
- unbefestigte Fahr- und Lagerflächen	9.917,45 m <sup>2</sup>	=	55,69 %
- Grünfläche	2.810,00 m <sup>2</sup>	=	15,78 %
	<u>Σ 17.806,60 m<sup>2</sup></u>	=	100,00 %
<u>Planung:</u>			
- Gebäude: 15.671,55 m <sup>2</sup> x 0,8 = + befestigte Flächen auf den Grund- stücken (Grundstücksfläche x 0,8)	12.537,24 m <sup>2</sup>	=	70,41 %
- Straßenfläche einschl. Gehweg	982,00 m <sup>2</sup>	=	5,51 %
- Öffentliches Parken	42,48 m <sup>2</sup>	=	0,24 %
- Straßenbegleitgrün	252,00 m <sup>2</sup>	=	1,42 %
- unbefestigte Randstreifen	54,07 m <sup>2</sup>	=	0,30 %
- Flächen für Heckenpflanzung/ Sukzession (Knick)	804,49 m <sup>2</sup>	=	4,52 %
- priv. unversiegelte Flächen	3.134,31 m <sup>2</sup>	=	17,60 %
(15.671,55 m <sup>2</sup> ./ 12.537,24 m <sup>2</sup> )	<u>Σ 17.806,60 m<sup>2</sup></u>	=	100,00 %

Flächenversiegelung

Gesamtfläche	17.806,60 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
<u>Bestand:</u> - Gebäude	1.301,51 m <sup>2</sup>	=	7,31 %
- befestigte Flächen	3.777,64 m <sup>2</sup>	=	21,22 %
Σ versiegelte Fläche	5.079,15 m <sup>2</sup>	=	28,52 %

geplanter Eingriff:

- Gebäude + befestigte Flächen =	15.671,55 x 0,8		
(Grundstücksflächen x GRZ)	12.537,24 m <sup>2</sup>	=	70,41 %
- Verkehrsflächen	982,00 m <sup>2</sup>	=	5,51 %
- Öffentliches Parken	42,48 m <sup>2</sup>	=	0,24 %
Σ versiegelte Fläche	13.561,72 m <sup>2</sup>	=	76,16 %

<u>Eingriff:</u>	5.079,15 m <sup>2</sup>	Bestand - Versiegelung
	<u>/. 13.561,72 m<sup>2</sup></u>	Planung - Versiegelung
	<u>/. 8.482,57 m<sup>2</sup></u>	Fläche - Versiegelung zum Ausgleich

Eine vollständige Flächenversiegelung besteht durch die Überbauung mit Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie Gebäuden. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch das Anpflanzen von Hecken, ausgebildet als Knick, und durch die neuzubildenden Vegetationsflächen (Einzelbäumen, Strauchanpflanzungen und Extensivrasen) gegenüber dem Bestand aufgewertet.

**3.4. Wertigkeit der Biotopstruktur und deren Flächenausmaß** nach Aicher/Leyser nach Biotopwerten

Biotopwert BW (Grundwert in % des maximal möglichen Wertes [576 J])

1. Bewertung des Bestandes

Biotop	Wertung BW/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert FW
Gebäude - überbaute Flächen (Dachflächen nicht begrünt)	3	1.302	3.906
befestigte Flächen	3	3.778	11.334
unbefestigte Fahr- und Lagerflächen	6	9.918	59.508
Grünflächen	7	2.810	19.670
		Σ	<u>FW 94.418</u>

## 2. Bewertung des Eingriffs

Biotop	Wertung BW/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert FW
Mögliche Bebauung auf den Grundstücken (Gebäude + befestigte Flächen); Niederschlagswasser wird versickert	3	12.537	37.611
<u>Private unversiegelte Flächen</u>			
. unversiegelte Flächen, Rasengitter, begrünt	7	2.000	14.000
. Grünfläche; Extensivrasen	21	1.014	21.294
. je Baufeld 3 Stück einheimische Einzelbäume 2 x 3 x 25 m <sup>2</sup> = 150 m <sup>2</sup> (zusätzlich zur darunterliegenden Nutzung)	31		4.650
. Gebüschneuanpflanzung	27	120	3.240
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)	3	982	2.946
<u>Knick</u>			
Heckenpflanzung	23	480	11.040
Sukzessionsfläche	21	320	6.720
Straßenbegleitgrün	20	252	5.040
unbefestigter Randstreifen	6	54	324
Öffentliches Parken (Rasengitter)	7	43	301
			Σ FW 107.166

## 3. Bilanzierung

Wert des Bestandes FW	Wert des Eingriffs FW	Differenz F W
94.418	107.166	+ 12.748

Die Biotopwertigkeit der Eingriffsfläche liegt durch die Anpflanzung der Hecke (Knick), der 6 Stück Einzelbäume auf den Baufeldern, durch die Strauchgruppen entlang der Fritz-Reuter-Straße und die Ausbildung der Grünflächen als Extensivrasen über der Biotopwertigkeit der Bestandsflächen. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden nicht erforderlich.

### 3.5. Pflanzmaßnahmen

Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Grünordnung sind in der Erschließungsplanung zu übernehmen und zu detaillieren. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Knick und Pflanzstreifen werden festgelegt.

Die Strauchgruppen werden 3-reihig in 5 m Breite und 20 m Länge entsprechend der Pflanzliste gepflanzt. Je Baufeld werden 3 Stück Einzelbäume II. Ordnung angeordnet. Der genaue Standort der Bäume wird in der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festgelegt.

Anpflanzung des Knicks nach Pflanzschema Anlage 1!

Die Sukzessionsflächen, je 1 m Breite neben dem Knick, sind mit einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

#### Pflanzliste - Laubbäume/Sträucher

<u>Laubbäume/Laubholzheister</u>		<u>Sträucher</u>	
Acer campestre	Feldahorn	Viburnum opulus	Schneeball
Salix alba	Silberweide	Cornus sanguinea	Hartriegel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Corylus avellana	Haselnuß
Betula pendula	Sandbirke	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Holunder

Liefern und Pflanzen der Sträucher und Bäume mit Baumschulware. Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen, Abstand 1,0 x 1,0 m in Reihen versetzt. Baumpflanzung SU 12 - 16, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung. Aussaat von Landschaftsrasen mit 20 g/m<sup>2</sup> Kräuteranteil.

### **3.6. Pflegemaßnahmen**

Die Pflegearbeiten der Gehölzflächen erfassen das Ausmähen und Hacken der Baumscheiben und Gehölzflächen, Rückschnitt vertrockneter Äste der Heister und bei Laubbäumen von Stammaustrieben. Je nach Entwicklungsstand (5 - 10 Jahre) ist ein Verjüngungsschnitt durch einen Stammbetrieb vorzunehmen.

Beim Mähen des Straßenbegleitgrünes ist darauf zu achten, daß nicht zu dicht an das Pflanzgut herangemäht wird. Die Mahd erfolgt auf den Gras- und Krautflächen zweimal jährlich in den nächsten 5 Jahren.

Die Anpflanzungen und Knickanpflanzungen sind auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiß durch Einzäunung zu schützen. Die Pflegemaßnahmen für die Entwicklung und Fertigstellung wird für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten festgesetzt.

### **3.7. Anlagefrist, Ausführung, Abnahme und Pflege der Grünflächen**

Die Begrünung der Flächen hat bis spätestens in der auf das Ende der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Nach Abschluß der Entwicklungspflege ist der Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren und ggf. nachzubessern.

### **3.8. Vermeidungs- und Minimierungsgebote**

#### **3.8.1. Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen erfolgt dezentral auf dem jeweiligen Gelände.

### 3.8.2. Verwendung chemischer Mittel

Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung von Pestiziden und Streusalzen verboten.

### 3.8.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher sind auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Die Befestigung dieser Flächen muß mit wasserdurchlässigem Material erfolgen (Rasengitter, Schotter).

## 4.0. **Bodendenkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V GVBl M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige bzw. Dokumentation und Bergung des Fundes.

Der Grundeigentümer trägt die Kosten für die Unterbrechung der Bauarbeiten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen (vergl. § 11 Abs. 3 DSchG).

## 5.0. **Abfallwirtschaft/Altlasten**

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, daß weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden; sie sind wiederzuverwerten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und § 11 KrW/AbfG der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

Das Altlastenkataster für das Land M-V wird vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstrow-Gülzow, Boldebucker Weg 3, 18276 Gülzow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Mit

der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung bei den Bauherren das Vertrauen, daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

## 6.0. Immissionsschutz

Im Planungsgebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemission die maximal genannten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w, \max - 55$  dB bzw. 50 dB in der Nachtzeit 22<sup>00</sup> - 06<sup>00</sup> Uhr nicht überschreiten.

Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für den zu beurteilenden Gewerbebetrieb nach der VDI Richtlinie 2714 zu erbringen.

### Schallschutznachweis nach DIN 18005, Teil 1

Bei der Beurteilung des Schallschutzes wird die westlich im Abstand von ca. 100 m liegende Wohnbebauung des Ortes Fahrbinde betrachtet (Anlage 3).

### Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Pkt. 1.1

- bei Mischgebieten (MI) tags 60 dB nachts 50 dB bzw. 45 dB  
(Ort Fahrbinde)
- bei Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Für die Beurteilung wird der Zeitraum tags von 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> Uhr, nachts von 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr zugrunde gelegt.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

### Berechnungsverfahren nach DIN 18005, Teil 1

#### Abschnitt 4 - Berechnung der Schallemission

##### 4.5. Industrie und Gewerbe

Im Planungsgebiet befinden sich z.Zt. Lagerhallen, die aufgrund ihrer schlechten Bau-substanz abgerissen werden und in die Berechnungen (Vorbelastung) nicht eingehen.

##### 4.5.2. Zukünftige Nutzung

(Die Art der unterzubringenden Nutzungen ist nicht bekannt).

Abstand zwischen dem neu auszuweisenden Gewerbegebiet und der schutzbedürftigen Nutzung (vorhandenes Wohnhaus) ca. 100 m.

Angenommener A Schalleistungspegel

tags  $L_w m - 60 \text{ dB}$       nachts  $L_w m - 60 \text{ dB}$

Schalleistungspegel  $L_w n.$  Abschnitt 3 Pkt. 3.3

$S =$  Fläche einer Flächenschallquelle -  $17.000 \text{ m}^2$

$S_0 =$  Bezugsfläche  $1 \text{ m}^2$

n. Gleichung 3       $L_w = L_{wm} + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB}$

n. Bild 2       $X = S/S_0$

$$X = 17.000 = 1,7 \times 10^4$$

$$10 \lg X = 10 \lg 1,7 + 10 \lg 10^4 = 42 \text{ dB}$$

(jede Multiplikation mit 10 entspricht nach Bild 2 einer Erhöhung von  $10 \lg X$  um  $10 \text{ dB}$ )

$$L_{wT} = 60 \text{ dB} + 42 \text{ dB}$$

$$= \underline{102 \text{ dB}}$$

$$L_{wN} = 60 \text{ dB} + 42 \text{ dB}$$

$$= \underline{102 \text{ dB}}$$

Abschnitt 5 Berechnung des Beurteilungspegel  $L_r$

nach Gleichung 14  $L_r = L_w - \Delta L_s - \Delta L_z - \Delta L_G + \Delta L_K$

$L_w =$  Schalleistungspegel

$\Delta L_s =$  Abstand ca. 100 m, Höhe 3 m nach Bild 9, Seite 11 =  $49 \text{ dB}$

$\Delta L_z =$  Hindernisse = 0, nach Punkt 5.5.1

$\Delta L_G =$  Gehölz und Bebauung = 0, nach Punkt 5.5.2

$\Delta L_K =$  Zu - Abschlüsse für bestimmte Geräusche = 0 nach Punkt 5.2

$$L_{rT} = 102 \text{ dB} - 49 \text{ dB} - 0 - 0 - 0 + 0$$

$$L_{rT} = \underline{53 \text{ dB}}$$

$$L_{rN} = 102 \text{ dB} - 49 \text{ dB} - 0 - 0 + 0$$

$$L_{rN} = \underline{53 \text{ dB}}$$

Die Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 werden für das Mischgebiet unterschritten.

MI      tags     $60 \text{ dB} > L_{rT} - 53 \text{ dB}$

          nachts  $45 \text{ dB} < L_{rN} - 53 \text{ dB}$

Um die nächtlichen Orientierungswerte von  $45 \text{ dB}$  für das Mischgebiet einzuhalten, sind die Schallquellen nachts so einzuzugrenzen, daß der Beurteilungspegel  $L_{wm}$  nachts  $50 \text{ dB}$  nicht übersteigt. Dieses ist im konkreten Genehmigungsverfahren für die einzelnen Gewerbebetriebe nachzuweisen.

Fahrbinde, 19. Juli 1999



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister