

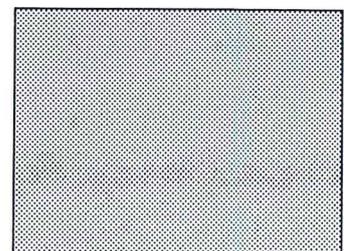


**Satzung der Gemeinde Gutow
über den Bebauungsplan Nr. 2**

**für das Gewerbegebiet
„Zum Häster Soll“**

Landkreis Güstrow

Stand: Februar 1999



Inhalt:

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Landesplanung**
- 3. Lage im Raum/Strukturdaten**
- 4. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsstand**
- 5. Planungsgebiet**
 - 5.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 5.2. Lage, Grenzen des Geltungsbereiches
 - 5.3. Bestand innerhalb des Planungsgebietes
 - 5.4. Bestand im Umgebungsbereich
- 6. Planungsziel**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1. Bauliche Nutzung
 - 7.2. Verkehrserschließung
 - 7.3. Ver- und Entsorgung
 - 7.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken**
 - 8.1. Einwirkungen
 - 8.2. Auswirkungen
- 9. Städtebauliche Werte**
- 10. Sicherung der Bauleitplanung**

Anlage

WEMAG: Hinweise zum Schutz unserer Versorgungsanlagen

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189).
- b) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141).
- c) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- e) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- f) Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), geändert am 27.04.1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-6).
- g) Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647).

Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan von 1991 im Maßstab 1 : 250, der auf Maßstab 1 : 1.000 verkleinert wurde.

Der Katasterbestand wurde aus den Vermessungsunterlagen des WAZ Güstrow für die Abwasserleitungen im Maßstab 1 : 500 übernommen (Verkleinerung auf 1 : 1.000) und entsprechend des aktuellen Flurkartenauszuges des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Güstrow vom 11.11.1998 präzisiert.

Für die Vermessung der neuen Kreisstraße (K 19) wurde vom Straßenbauamt des Landkreises Güstrow der Auftrag an das Liegenschaftsamt erteilt.

2. Landesplanung

Nach dem „**Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**“ von 1994 gehört die Gemeinde Gutow zum Nahbereich des Mittelzentrums Güstrow. Die Gemeinde Gutow ist als besonders strukturschwacher Raum eingestuft.

Das gesamte Gemeindegebiet ist als Raum mit einem großen Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche eingestuft. Gleichzeitig ist jedoch eine Erhöhung des Waldanteiles um 11 bis 25 % angestrebt.

Der Raum südlich von Güstrow ist als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen, wobei die nördlichen Bereiche des Gemeindegebietes unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet von Güstrow in den Fremdenverkehrsschwerpunktraum Güstrow übergehen.

Der Bereich um den Insee ist als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft, in dem sich das Naturschutzgebiet „Gutower Moor und Schöninsel“ als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie das Landschaftsschutzgebiet „Insee und Heidberge“ befinden.

Das gesamte östliche Gemeindegebiet ist als Vorranggebiet für Trinkwassersicherung eingestuft (Trinkwasserschutzzone III).

3. Lage im Raum/Strukturdaten

Die Gemeinde Gutow mit den Ortsteilen Gutow, Badendiek, Ganschow und Schönwolde befindet sich im mittleren Bereich des Landkreises Güstrow.

Nachbargemeinden sind Bülow, Prützen, Klein Upahl, Zehna und Mühl Rosin sowie die Stadt Güstrow. Zur Stadt Güstrow sind es 3 km.

In der Gemeinde leben 1998 ca. 750 Einwohner. Die Gemeinbedarfseinrichtungen, Handwerks- und Gewerbebetriebe konzentrieren sich im Ort Gutow.

4. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsstand

Mit diesem Bebauungsplan soll für die bisher negativ beschiedenen Bauvoranfragen von Gewerbetreibenden (u.a. Errichtung einer Tankstelle) in diesem Gebiet kurzfristig Baurecht geschaffen werden. Gleichzeitig soll das Gewerbegebiet städtebaulich geordnet und sinnvoll abgerundet werden.

Im September 1996 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange befürwortet.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange lagen im März 1997 vor. Danach erfolgte der Abwägungsbeschluß.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im September 1997 vor. Da das Amt für Landesplanung Rostock und der Landkreis Güstrow einer westlichen und südwestlichen Ausdehnung in der geplanten Größenordnung nicht zustimmten, fand im Oktober 1997 eine gemeinsame Vorortbegehung in Gutow statt. Es wurde der Gemeinde Gutow empfohlen, den Flächenbedarf für die Gewerbeansiedlungen zu ermitteln, um so eine realistische Gebietsabgrenzung zu erreichen.

So wurde für die geplante Tankstelle im Baufeld 1 ein Flächenbedarf von ca. 3.500 m² ermittelt, so daß eine entsprechende Flächenreduzierung erfolgte. Das Baufeld 4.1 wird mittlerweile bereits als Lagerfläche genutzt. Für das Baufeld 3 besteht Flächeninteresse von Kleingewerbebetrieben. Außerdem soll hier der Containerplatz eingeordnet werden. Für die südöstliche Fläche des Baufeldes 2 besteht Interesse eines Tiefbauunternehmens.

Das Baufeld 4.2 wird bis an das gemeindeeigene Flurstück 14 reduziert. Da das Flurstück 14 an der Kurve endet, ist die Einbeziehung eines Teiles des Baufeldes 4.2 unter dem Gesichtspunkt einer ökonomischen Erschließung sinnvoll.

Da die Baugenehmigung für das Flurstück 15/3 (vom 24.04.1995) mittlerweile abgelaufen ist, wurde diese Fläche sowie das angrenzende Flurstück 19/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um diese Restflächen bis an die bereits vorhandene Bebauung städtebaulich zu ordnen.

5. Planungsgebiet

5.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutow liegt im Entwurf vor. Die öffentliche Auslegung ist erfolgt. Da sich nach der ersten öffentlichen Auslegung Änderungen und Ergänzungen ergaben, erfolgt im August 1998 eine zweite öffentliche Auslegung.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind die Wasserflächen des geteilten Solls mit einem ca. 10,0 m breiten Streifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Nördlich der Kreisstraße befinden sich Gewerbeflächen und östlich Wohnbauflächen. Östlich schließen sich an das Plangebiet Wohnbauflächen bis zur Einmündung des Weges auf die Kreisstraße und weitere Gewerbeflächen südöstlich des Weges an. Westlich und südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Er wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Bauflächenausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den ausgewiesenen Bauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes.

5.2. Lage, Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Gutow südlich der neuen Kreisstraße 19 und westlich des neuen Kreuzungsbereiches der L 17 mit der K 19.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha. Überplant werden die Flurstücke 13/1; 15/3; 15/4; 15/5; 19/1; 19/2; 100/8 sowie Teile der Flurstücke 13/3; 14; 81 (Weg); 100/20; 100/21 und 126/3.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Gutow. Die Flurstücke 14, 15/4, 81 und 100/8 sind Gemeindeeigentum. Im Bereich der Kreisstraße ist der Landkreis Güstrow Eigentümer. Alle anderen Flurstücke sind privat.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Gutow.

5.3. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Auf der Fläche des Weges „Zum Häster Soll“ im Anschluß an die Gewerbefläche von Gerüstbau Schröder standen zwei Schweineställe, die mittlerweile abgerissen und entsorgt wurden, ebenso wie die Betonflächen am Weg, die Betonflächen zwischen den ehemaligen Ställen und die Gülletanks. Die ehemalige Fläche der Schweineställe wird beim Landkreis Güstrow noch als Altlastverdachtsfläche geführt.

Die Stützmauer und die davorliegenden Betonflächen als südwestliche Begrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen sind noch vorhanden und sollen ebenfalls entsorgt werden. Dieser ehemalige Schweinestallstandort wird durch eine aufgeschüttete Böschung nach Südwesten und nach Südosten begrenzt.

Die Fläche südwestlich dieser Fläche wird als Ackerfläche bewirtschaftet.

Nordwestlich des Weges „Zum Häster Soll“ wurden die jetzt ungenutzten Flächen zum überwiegenden Teil als Lager- und Abstellflächen (ehemaliger Waschplatz) verwendet. Sie sind nach Westen durch einen Zaun begrenzt, von dem nur noch die Pfähle bis zum Soll vorhanden sind.

Auf dem nicht mehr genutzten ehemaligen Waschplatzgelände befinden sich der betonierte Waschplatz sowie ein eingeschossiges Gebäude. *x Kumpenhäuschen*

Die Fläche zwischen dem Soll und der Kreisstraße wird als Ackerfläche bewirtschaftet.

Die Flächen zwischen Kreisstraße und Weg „Zum Häster Soll“ östlich des Weges zum ehemaligen Waschplatz werden im nördlichen Bereich teilweise gärtnerisch genutzt, ergänzt durch Obstgehölze, Rasen und Brachflächen. *Erdablagerung*

Im südöstlichen Bereich sind Brachflächen vorhanden, auf denen sich z.T. Ablagerungen befinden.

6. Der Weg „Zum Häster Soll“ bindet an die neue Kreisstraße an. Er ist unbefestigt. Von diesem Weg führt ein ebenfalls unbefestigter Weg über den ehemaligen Waschplatz bis an die Kreisstraße. Die Auffahrt zur Kreisstraße ist mit Schwarzdecke befestigt. Von dieser Auffahrt wird die Kreisstraße in westlicher Richtung durch einen abgesenkten Bord und in östlicher Richtung durch einen Hochbord begrenzt.

Das Soll ist im nordöstlichen Teil mit Gehölzen bestanden und wasserführend. Der Zaun führt durch das Soll durch. Der kleine östliche abgespaltete Teil des Solls ist ebenfalls mit Gehölzen bestanden und trocken. Entlang der Kreisstraße - ab südlicher Auffahrt zum Waschplatz - sind bis zum Weg 6 Bäume entlang der Straße gepflanzt worden.

Von der Ganschower Straße führt entlang des Weges (Planstraße „A“) eine Trinkwasserleitung bis zum Weg „Zum Häster Soll“ und führt in diesem weiter Richtung Nordosten.

Eine Abwasserleitung verläuft im Weg „Zum Häster Soll“ in Richtung Südwesten und führt über den Waschplatz bis zum Pumpwerk an der Kreisstraße. Auf der Südseite der Kreisstraße führt parallel zur Straße eine Abwasserleitung, die ebenfalls in dem Pumpwerk einbindet. Von diesem Pumpwerk erfolgt die Einbindung in die auf der nördlichen Straßenseite verlaufenden Abwasserdruckrohrleitung.

Eine 0,4-kV-Elektrofreileitung verläuft nordwestlich des Weges „Zum Häster Soll“ über das Plangebiet. Die erforderliche Umverlegung dieser Leitung ist im Zuge der Erschließungsplanung zu klären. Eine notwendige Leitungsumverlegung ist vom Verursacher zu finanzieren.

Das Gelände fällt von Nordwesten (20,40 m) nach Südosten (ca. 15,00 m) um ca. 5 m. Zur Kreisstraße hin ist das Gelände im Westen leicht abgebösch.

Der äußerste östliche Bereich des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gutow.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Inselsee. Das Wasserwerk ist stillgelegt. Das Verfahren zur Stilllegung der Grundwasserentnahme Inselsee ist einzuleiten. *Stadt will Pumpwerk aktivieren*

Im unmittelbaren Umfeld entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze - zwischen Kreisstraße und Soll und im Anschluß an den Baublock 4.2 - sind zwei Bodendenkmalverdachtsflächen bekannt. Um die Ausdehnung der Bodendenkmalflächen festzustellen, ist die weitere Verfahrensweise mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

5.4. Bestand im Umgebungsbereich

Nördlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar die 1995 fertiggestellte neue Kreisstraße 19, Gehweg und Beleuchtung befinden sich auf der nördlichen Straßenseite. Hier führen auch eine Abwasserdruckrohrleitung und eine Gasleitung entlang.

Auf der nördlichen Straßenseite befinden sich die Gewerbeflächen der Denkmalpflege.

Zum neu ausgebauten Kreuzungsbereich der K 19 mit der L 17 hin sind beidseitig der Kreisstraße Wohngebäude vorhanden.

Östlich grenzen bis an die Kreisstraße und dem Weg „Zum Häster Soll“ entlang drei Wohngrundstücke an. Auf der südöstlichen Seite des Weges sind bereits Gewerbeflächen einer Gerüstbaufirma bebaut.

Südlich und südwestlich schließen sich bewirtschaftete Ackerflächen an. Diese Ackerflächen reichen im Süden bis an das NSG Gutower Moor. Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung.

6. Planungsziel

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, das Gebiet zwischen der Kreisstraße und der Landesstraße städtebaulich zu ordnen und den südwestlichen Ortsrand von Gutow baulich abzurunden und den Übergang zum angrenzenden Naturraum zu gestalten.

Durch die neue Kreisstraße sowie die durch das Plangebiet neu verlegte Abwasserleitung sind die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben, um die bisher nicht geordnet genutzten Flächen (Waschplatz, ehemalige Schweineställe u.a.) einer geordneten Nutzung zuzuführen.

Dabei sind Erweiterungen vorgesehen, die sich jedoch an der baulichen Entwicklung auf der Nordseite der Kreisstraße orientieren. Die bauliche Ausdehnung nördlich der Kreisstraße wird im Plangebiet auch südlich der Kreisstraße aufgenommen. Die weitere Begrenzung nimmt die bisherige Nutzungsgrenze des ehemaligen Waschplatzes auf. Ebenso wird die bauliche Ausdehnung des Gerüstbaubetriebes für die Flächen südöstlich der Straße „Zum Häster Soll“ aufgenommen. *Layfläche*
Gemeindeeigenes Grundstück

Das Plangebiet erhält als westliche und südliche Begrenzung zum offenen Landschaftsraum eine Abgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, die das Soll mit einbezieht, so daß ein „grüner“ Ortsrand entsteht und hiermit gleichzeitig ein ökologisch wirksamer Biotopverbund erreicht wird.

7. Planinhalt

7.1. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ eingestuft, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Es werden alle die nach § 8 BauNVO möglichen Nutzungen zugelassen, um dieses Gebiet für eine vielfältige Nutzungsmischung offenzuhalten.

Die Baublöcke Nr. 3.2 und 4.1. werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) eingeschränkt. Durch die hier festgesetzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird eine Abstufung zu den angrenzenden Wohngrundstücken vorgenommen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese Versorgungsfunktion der Stadt Güstrow zufällt und in der Gemeinde auch kein Bedarf besteht. Die Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da es insbesondere nachts zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann. Alle weiteren sonstigen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind zulässig.

Konkrete Ansiedlungsabsichten bestehen für den Baublock 1 (Tankstelle), für den Baublock 3.1 (Fa. Toschka), für den Baublock 4.1 / Teilfläche von 4.2 (Erweiterung Gerüstbaubetrieb) und für Teilflächen der Baufelder 2 und 3.2. Die Tiefe der einzelnen Baublöcke gestattet eine ausreichende gewerbliche Nutzung. Entlang der Straße sind unterschiedliche Grundstücksbreiten möglich.

Die Grundflächenzahl wurde in Anlehnung an die bereits bebauten angrenzenden Gewerbegrundstücke auf 0,6 festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden bei 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um das Soll bei 20,00 m.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise, der Grundflächenzahl und der Traufhöhe wird Bezug auf die angrenzenden gewerblichen Bauten (Hallen der Denkmalpflege und des Gerüstbaubetriebes) genommen.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere §§ 19 g - I des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Landeswassergesetzes (LWaG) M-V einzuhalten. Unterirdische Anlagen über 10.000 l sind unzulässig.

Alle Bauvorhaben haben die gesetzlichen Festlegungen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers zu beachten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete I. Teil Grundwasser). Bis zur ordnungsgemäßen Aufhebung bzw. Veränderung der Trinkwasserschutzzonen gelten weiterhin die festgelegten Nutzungsbeschränkungen. Für die Errichtung einer Tankstelle innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Insee gilt § 10 (Anlagen in Schutzgebieten) der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

7.2. Verkehrserschließung

Zwischen den bereits vorhandenen Anbindungen dieses Gewerbebestandes an die Kreisstraße wird der Weg „Zum Häster Soll“ und der Weg zwischen dem Soll als Planstraße 'A' ausgebaut, so daß im Plangebiet eine Anbindung in Höhe der Zufahrt zum Gelände der Denkmalpflege besteht (Auffahrt besteht bereits).

Der südwestlich weiterführende Weg bleibt unbefestigt, da der angrenzende Baublock 2 über die Planstraße 'A' erschließbar ist. Der nordöstliche Abschnitt der Straße „Zum Häster Soll“ muß außerhalb des Plangebietes bis an die Kreisstraße ausgebaut werden.

Entsprechend EAE wurde eine Straßenbreite von 4,50 m vorgesehen. Einseitig wird ein 1,50 m breiter überfahrbarer Gehweg angeordnet, so daß im Ausnahmefall eine Straßenbreite von 6,00 m vorhanden ist. Auf der anderen Straßenseite wird ein 2,50 m breiter Streifen für Straßenbäume und öffentliche Parkplätze für PKW und LKW ergänzt. Ein separater Radweg wird aufgrund der Größe des Gewerbegebietes nicht vorgesehen. Entlang der Kreisstraße ist ein Fahrradweg vorhanden. Da von einer geringen Verkehrsbelastung auf der Planstraße 'A' auszugehen ist, können Radfahrer auf der Straße fahren. Es ist auch anzunehmen, daß nur eine geringe Anzahl von Radfahrern die Planstraße 'A' nutzen wird. Die endgültige Straßengestaltung - Gliederung, Anordnung der Parkplätze, Standort der Bäume u.ä. - ist in der Erschließungsplanung festzulegen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die nach § 48 der LBauO M-V vorzusehenden öffentlichen Parkplätze (Anteil für Besucher) für gewerbliche Anlagen sind auf den Grundstücken nachzuweisen, da in diesem Gewerbegebiet nur mit gezieltem Besucherverkehr zu den einzelnen Betrieben zu rechnen ist. Da auch keine öffentlichen Betriebe in dem Plangebiet errichtet werden sollen, werden öffentliche Parkplätze im Straßenraum nur für LKW vorgesehen. Es sind mindestens zwei Parktaschen für Lastzüge innerhalb des Straßenbegleitgrüns auszuweisen. Öffentliches Parken ist ansonsten auch auf der Fahrbahn zulässig. Von der zu erwartenden Häufigkeit von Parkvorgängen und von der Verkehrsbedeutung der Planstraße „A“ sowie den zwei Abfahrtsmöglichkeiten auf die Ganschower Straße her, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs beim Parken im Straßenraum zu rechnen, zumal der Gehweg überfahrbar ist.

Da im Baublock Nr. 1 eine Tankstelle geplant ist, wurde ein Einfahrtbereich für den rechtsabbiegenden Verkehr ausgewiesen. Linksabbieger zur und von der Tankstelle sollen über die Planstraße 'A' (Kreuzung Kreisstraße/Planstraße 'A') geführt werden, ebenso wie die Rechtsabbieger von der Tankstelle.

Ansonsten wird entlang der Kreisstraße der westliche Abschnitt bis zur Einmündung der Planstraße 'A' sowie innerhalb des Sichtdreiecks östlich der Planstraße als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Das Sichtdreieck an der Einmündung der Planstraße 'A' auf die Kreisstraße hat aufgrund der Einstufung der Straßen sowie der gefahrenen Geschwindigkeit eine Schenkellänge von 70,0 m im Bereich der Kreisstraße und 10,0 m im Bereich der Planstraße 'A'.

Auf der Kreisstraße 19 wurde eine Linksabbiegespur vorgesehen, die innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes liegt. Konkrete Abstimmungen zur Ausbildung des Kreuzungsbereiches sind innerhalb der Erschließungsplanung vorzunehmen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie die konkreten Anschlußpunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen /-kabel sind im öffentlichen Bauraum zu verlegen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk in Gutow. Da sich ein Teil des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Gutow befindet, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen nach den entsprechenden Regelwerken und Richtlinien zu beachten.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die im nordöstlichen Abschnitt der Planstraße „A“ vorhandene Leitung PE 63 möglich. Wenn diese Leitung von der Dimension her nicht ausreichend ist, ist ein neuer Anschluß von der in der Ganschower Straße verlaufenden Leitung Eternit DN 80 vorzusehen.

Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollten über eine eigene Eigenversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über den Feuerlöschteich am Ortsausgang Richtung Badendiek möglich. Die Entfernung beträgt ca. 200 m.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes obliegt dem zuständigen Versorgungsunternehmen, der WEMAG.

Der Baubeginn ist mindestens 7 Monate vorher der WEMAG bekanntzugeben. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0211 zu gewährleisten. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung stellen.

Gas

Gutow ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Eine Versorgung des Plangebietes über die vorhandene Gasleitung in der Ganschower Straße ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Der genaue Verlauf ist innerhalb der Erschließungsplanung zu ermitteln.

Die Erschließung des Plangebietes obliegt der Deutschen Telekom. Zur fernmelde-technischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Der Erschließungsbeginn ist der Deutschen Telekom mindestens 10 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Der Ort ist an die zentrale Kläranlage Güstrow - Parum angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung hat durch Anschluß an den in der Planstraße „A“ vorhandenen Schmutzwasserkanal Stz DN 200 zu erfolgen.

Die Grundstücksanschlüsse sollten mittels Einfachabzweig DN 200 x 150 mm in Steinzeug DN 150 hergestellt werden. An der Grundstücksgrenze ist ein Revisionsschacht anzuordnen.

In Abhängigkeit vom Herkunftsbereich des Abwassers sind vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz entsprechend Vorbehandlungsanlagen gemäß ATV-Blatt 115 vorzuschalten. Gewerbe- und Industriebetriebe, in deren Abwasser gefährliche Stoffe enthalten sind, die der Abwasserherkunftsverordnung unterliegen, haben bei der Wasserbehörde des Landkreises Güstrow eine Genehmigung zur indirekten Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen zu beantragen.

Ist beim Abriß des Gebäudes am ehemaligen Waschplatz mit mehr als 20 m³ Abbruchmaterial zu rechnen, so ist gemäß den Technischen Regeln für die Verwertung von Bauschutt vor Abbruch zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muß. Es ist ein Nachweis über die Verwertung und Entsorgung der Abrißmaterialien zu führen.

Regenentwässerung

Das nicht verunreinigte Regenwasser (Dachentwässerung) der Baublöcke 1, 2, 3.1 und 3.2 ist über Versickerungsmulden dem Soll zuzuführen, während das der Baublöcke 4.1. und 4.2 auf den Grundstücken zu versickern ist.

Das sonstige Niederschlagswasser (Straßen) ist einem Regenrückhaltebecken südöstlich der Baublöcke 4.1 und 4.2 über einen Leichtstoffabscheider zuzuführen. Von dort erfolgt die Einleitung in das Gutower Moor.

Innerhalb der Erschließungsplanung sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem StAUN Rostock und der Unteren Naturschutzbehörde zu den Einleitbedingungen in das Soll und in das Gutower Moor vorzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Güstrow vorzunehmen. Es besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

7.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgabenstellung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gutow beauftragte die Gemeinde die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Ziel dieser Planung ist es, gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes differenzierte landschaftsplanerische Aussagen zum Bestand des Bebauungsplangebietes und zum geplanten Eingriff auf den Naturhaushalt zu treffen. Dabei sind der Umfang der notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und deren Realisierung durch Artenlisten, Pflegemaßnahmen und deren Festsetzung zu konkretisieren.

Bestand und Bewertung

Der Planungsraum schließt sich südwestlich an die vorhandene Bebauung an und umfaßt ca. 4,1 ha.

Gewerblich genutzte Flächen sind östlich des Planungsraumes bereits vorhanden. Entlang der Kreisstraße entstanden nördlich des Planungsraumes ebenfalls bereits Gewerbeflächen.

Das Gelände fällt von Nordwesten zum Soll zunächst ab und steigt in südwestlicher Richtung als Kuppe wieder leicht an. Von dieser Kuppe bestehen Blickbeziehungen zum Gutower Moor. Die gegenwärtige differenzierte Nutzung ist im Plan - Bestand - dargestellt.

Aufgrund der anthropogenen Belastungen durch Befahren, Ablagerungen und Bodenaufschüttungen wurden überwiegende Flächen des Planungsraumes bereits nachhaltig verändert, beeinträchtigt und nehmen somit eine geringe, ökologische Bedeutung ein.

Mit der Einrichtung des Lager-/Wendeplatzes wurde das Soll durch den Weg und die damit gekoppelte Verlegung von Abwasserleitungen stark beeinträchtigt. Der nordöstliche Teil ist völlig verlandet und wurde durch Ablagerungen/Boden etc. fast völlig zugeschüttet.

Da das Soll ein Biotop nach § 20 LNatG M-V ist, wurde eine Biotopbewertung erarbeitet. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai / Juni 1997) führte das Soll klares Wasser, der Wasserstand war jedoch sehr gering. Nach der niederschlagsarmen Witterungsperiode Juli bis September 1997 war das gesamte Soll trocken. Somit handelt es sich bei diesem Soll um ein temporäres Standgewässer. Die Speisung erfolgt durch Niederschläge, die z.T. über Versickerung in den umgebenden Flächen aufgrund des Gefälles dem Soll zugeführt werden. Drainagezuflüsse sind am Soll nicht erkennbar.

Der östliche, bedeutend kleinere Teil mit hoher Böschungskante ist dicht mit Weiden bewachsen und weist darüber hinaus keinen bemerkenswerten Pflanzenbestand auf. Der westliche Teil ist nur auf der Nordwestseite dicht mit Weidengehölzen bewachsen. Die hohe Böschungskante fällt nach Westen hin ab.

Unter den aquatischen Pflanzen findet man auch geschützte Arten der Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern, wie Wasserfeder (*Hottonia palustris* - gefährdet) oder Gemeiner Wasserhahnenfuß (*Ranunculus aquatilis* - stark gefährdet).

Der Pflanzenbestand im Böschungsbereich deutet auf eine starke Eutrophierung hin. Im westlichen Bereich des Solls laichen der Teichfrosch, der Grasfrosch und die Erdkröte.

Im aquatischen Bereich wurden folgende Gräser und Kräuter festgestellt:

Bittersüßer Nachtschatten	- <i>Solanum dulcamara</i>
Gemeiner Blutweiderich	- <i>Lythrum salicaria</i>
Gemeiner Froschlöffel	- <i>Alisma plantago - aquatica</i>
Gemeiner Wasserhahnenfuß	- <i>Ranunculus aquatilis*</i>
Gifthahnenfuß	- <i>Ranunculus sceleratus</i>
Wasserpferdesaat	- <i>Oenanthe aquatica</i>
Wasserschwertlilie	- <i>Iris pseudacorus</i>
Gemeiner Wasserdrost	- <i>Eupatorium cannabinum</i>
Wasserfeder	- <i>Hottonia palustris*</i>
Kleine Wasserlinse	- <i>Lemna minor</i>
Uferwolfstrapp	- <i>Lycopus europaeus</i>
Knickfuchsschwanz	- <i>Alopecurus geniculatus</i>
Ästiger Igelkolben	- <i>Sparganium erectum</i>
Rohrglanzgras	- <i>Phalaris arundinacea</i>
Breitblättriger Rohrkolben	- <i>Typha latifolia</i>
Gemeines Schilf	- <i>Phragmites australis</i>
Wasserschwaden	- <i>Glyceria maxima*</i>

* Arten der Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Rapsflächen und dadurch bedingter Nährstoffeinträge entwickelte sich um das Soll eine nitrophile Staudenflur in ca. 5 m Breite.

Ein Teil der Ruderalfluren, die sich relativ ungestört, ohne Beeinträchtigungen durch Ablagerungen etc. entwickeln konnten, stellen kleine Rückzugsgebiete für Insekten, Ackerwildkräuter und Kleinlebewesen dar. Die Flächen sind ca. 2 - 3 Jahre alt und werden als artenreich, aber relativ nährstoffreich eingeschätzt.

Andere, durch Ablagerungen und Überfahren beeinflusste Ruderalfluren, vor allem im nördlichen Bereich zur Kreisstraße, konnten sich nur bedingt entwickeln und nehmen eine geringe ökologische Bedeutung ein.

Im südöstlichen Bereich befand sich ursprünglich eine Schweinemastanlage. Vermutlich wurde die Fläche insgesamt aufgeschüttet. Sichtbare Oberbodenaufträge - durch nährstoffreiche Ruderalflora überwachsen - sind noch vorhanden. Der Bereich mit den Gebäuden wurde vor etwa zwei Jahren zurückgebaut und entsorgt. Zur Berücksichtigung dieser Entsiegelungsmaßnahme wird die entstandene Ruderalflur im Rahmen der Bewertung des Bestandes vernachlässigt.

Mit dem Ausbau der Kreisstraße 19 wurden Neupflanzungen entlang der nördlichen Bebauungsgrenze vorgenommen. Davon befinden sich 4 Gehölze im Sichtdreieck der künftigen Planungsstraße „A“.

Ein kleiner Bereich im nordöstlichen Bebauungsplangebiet (Ergänzung gegenüber dem Vorentwurf) zeichnet sich durch eine gärtnerische Nutzung aus (Grabeland, Zierrasen, extensives Grünland). Der aufgelassene Obstgarten ist als sehr strukturreich in der Strauch- und Baumschicht (Kirsche, Apfel, Birne, Himbeere, Brombeere, Johannisbeere), aber artenarm in der Krautschicht (Quecke) einzuschätzen.

Bewertung des Bestandes gemäß Biotopwerttabelle

Um eine Vergleichsmöglichkeit zum Bestand des Planungsraumes vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird zur Bilanzierung des Bestandes und des Eingriffs eine Biotopwerttabelle verwendet. Mit dem angewendeten Modell werden die Bedeutung von Flächennutzungen und Biotoptypen für den Naturhaushalt in einem Wertfaktor dargestellt. In diesem Wertfaktor sind Aspekte wie:

- Bedeutung als Lebensraum/Nahrungsquelle
- Natürlichkeitsgrad
- Artenvielfalt und Seltenheit

zusammengefaßt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um eine rein **rechnerische** Bilanzierung handelt. Verschiedene Faktoren des Naturhaushaltes, die z.B. im Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt zum Ausdruck kommen, finden nur bedingt Berücksichtigung im Biotopwertmodell.

Weiterhin sind:

- der Entwicklungszustand der Flächen - handelt es sich z.B. um eine ein- oder mehrjährige Brachfläche, welche überbaut wird ?
- die Nutzungsart oder -intensität - handelt es sich um intensiv genutzte Grünanlagen/Hausgärten mit Ziergehölzen oder bieten die Grünflächen/Hausgärten aufgrund zahlreicher Laubgehölze mit Unterwuchs vielfältige Nahrungsquelle und Lebensraum für Kleinlebewesen
- anthropogene Belastungen - Bodenverdichtungen, Altlastenverdachtsflächen

kaum im Wertfaktor berücksichtigt. Um mit dem Modell zu arbeiten, werden deshalb, je nach Einschätzung der Nutzungsintensität, Abminderungen oder Erhöhungen des jeweiligen Wertfaktors vorgenommen.

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung***Bewertungsrahmen**

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume (10 m ² /Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPfIG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff:

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Biotopwert
versiegelte Bereiche	750	0,0	-
Wege, unbefestigt, stark verdichtet	2.190	0,1	219
ehemaliges Dunglager (teilversiegelt)	700	0,0	-
vegetationsarmer Standort (ehemaliger Lagerplatz)	4.400	0,2	880
Ruderalflur mit Bodenaufschüttungen	1.300	0,2	260
entsiegelte Fläche mit Ruderalflur (Rückbau der Schweineställe) ¹	3.300	0,1	330
Ruderalflur, durch Ablagerungen/Baumaterialien anthropogen beeinträchtigt	2.950	0,3	885
intensiv genutzte Ackerfläche	11.450	0,3	3.435
Ruderalflur, artenreich inkl. Ruderalstreifen entlang der Wege	6.610	0,5	3.305
Teilbereich des verlandeten Solls, anthropogen stark beeinträchtigt	400	0,4	160
Soll (Randbereich mit nitrophiler Staudenflur, Gehölzbestand), stark beeinträchtigt und eutrophiert	1.110	0,7	777
Soll einschließlich Böschung	2.630	1,0	2.630
Neuanpflanzungen im Straßenraum	250	0,6	150
Gartenfläche (Grabeland, Zierrasen), strukturarm	1.200	0,3	360
Obstgarten, aufgelassen, strukturreich, Niederstammobst	1.080	0,4	376
Grünland, extensiv bewirtschaftet	820	0,7	574
	41.140		14.341

¹ aufgrund der Berücksichtigung der Flächenentsiegelung wird die vorhandene Ruderalflur vernachlässigt

Umfang und Bewertung des Eingriffes

Mit der Ausweisung des Planungsraumes als Gewerbegebiet ist zunächst eine starke Flächenversiegelung verbunden, die sich durch erhöhte Abflusswerte negativ auf den Wasserhaushalt auswirkt. Diese Versiegelung wirkt sich auch negativ auf die vegetationsarmen/unbefestigten Flächen aus.

Vier Neuanpflanzungen entlang der Kreisstraße 19 müssen aufgrund der Freihaltung des Sichtdreiecks entlang der Planstraße „A“ abgenommen werden.

Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen ergibt sich direkt vorrangig für die Ruderalflächen und -streifen, die nicht durch Ablagerungen etc. beeinträchtigt werden.

Der Eingriff in die unmittelbar das Soll umgebenden Flächen stellt eine Einschränkung des Lebensraumes von Lurchen (in diesem Fall der Teichfrosch) dar. Mögliche Wanderbewegungen der Tiere werden z.B. durch die nördlich des Solls gelegene Straße eingeschränkt bzw. die Straße stellt eine Gefährdung für die Tiere dar.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich aufgrund der Topographie im nord-westlichen und südlichen Planungsraum.

Zur Ermittlung des Versiegelungsgrades wird die Grundstücksfläche herangezogen, um die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO zu berücksichtigen.

Grundstücksfläche	GRZ	davon überbaubare Grundstücksfläche	nicht überbaubare Grundstücksfläche
24.630	0,6	14.778	9.852

Hinzu kommt die Verkehrsfläche von ca. 4.212 m² (Fahrbahn / Gehwege).

Entwicklungskonzept

- Oberflächenwasser

Durch die geplante Versiegelung eines Teils der Flächen, die an das Soll grenzen, ist damit zu rechnen, daß dem Soll weniger Niederschlagswasser als bisher zugeführt wird. Obwohl das Soll ein temporäres Standgewässer ist, beeinträchtigt die verringerte Wasserzufuhr die ökologischen Funktionen des Solls.

Deshalb sollte ein Teil des über die Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswassers nicht auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, sondern als Versickerungsmulde zum kleinen Soll an der Erschließungsstraße geleitet werden. Das betrifft die Dachentwässerung der Baublöcke 1, 2, 3.1 und 3.2.

Da aus dem Bebauungsplan jedoch keine Aussagen zu Dachflächengrößen abzuleiten sind, können im Rahmen des Grünordnungsplanes auch keine Aussagen zur Menge des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers gemacht werden.

Das von den Dächern kommende Niederschlagswasser ist durch Rohrleitungen bis zur Freifläche Nr. 7 zu leiten. Dort kann es dann in einem offenen Gerinne in das Soll fließen. Die Einflußstelle in das Soll ist mit Feldsteinen vor Ausspülungen zu schützen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Baufelder 4.1 und 4.2 wird vor Ort versickert, während das Regenwasser der Straßen, Wege und Plätze in ein Regenwasser-rückhaltebecken geleitet wird, das sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet.

Entsprechend dem Gefälle des Geländes soll sich das Becken südöstlich der Baufelder 4.1 und 4.2 befinden. Das dort vorgereinigte Oberflächenwasser kann dann in das in südöstlicher Richtung gelegene Gutower Moor geleitet werden.

Überschlägliche Wasserbilanzrechnung

Aus dem ATV-Arbeitsblatt A 118 wurden die notwendigen Versickerungsflächen und Speichervolumen ermittelt.

Als befestigte Fläche wurden die überbaubare Grundstücksfläche und die befestigten Straßen und Wege des gesamten Gebietes berücksichtigt. Eine weitere Sicherheit bringt die Verwendung der Regenhäufigkeit für wichtige Gewerbe- und Industriegebiete ($n = 0,2$). Da keine ortsspezifischen Daten vorliegen, wird eine für Norddeutschland repräsentative Regenspende von $100 \text{ l/s} \times \text{ha}$ angenommen, aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein kf-Wert von 10^{-4} m/s .

Unter Anwendung des Arbeitsblattes ergibt sich eine notwendige Sickerfläche von 10.460 m^2 und ein notwendiges Speichervolumen von 151 m^3 .

Die Wasserfläche des Solls beträgt 2.600 m^2 (Böschungflächen sind dabei unberücksichtigt). Damit würde (überschläglich, ohne Berücksichtigung der Versickerung) bei dem angenommenen Regenereignis (15 min.) sich der Wasserstand um ca. 6 cm im Soll erhöhen (ohne Berücksichtigung der größer werdenden „Kubatur“ des Solls aufgrund der Böschungsneigungen).

Die genaue Tiefe des Solls ist nicht bekannt (geschätzt ca. 2 - 3 m).

Berechnung nach ATV

befestigte Fläche	= $19.000 \text{ m}^2 = A_{\text{red}}$
kf-Wert	= 10^{-4} m/s
Regenspende (r_{Tn})	= $100 \text{ l/s} \times \text{ha}$
für T	= 15 min.
für n	= 0,2 a (nach ATV 118, Tafel 2)
Zeitbeiwert ρ	= 1,784
$r_{15(0,2)}$	= $100 : 1,784 = 178 \text{ l/s} \times \text{ha}$

$$A_s \text{ (Versickerungsfläche): } 19.000 \text{ m}^2 / [(10^7 \times \text{kf} / 2 \times T_{15(0,2)}) - 1] = 10.460 \text{ m}^2$$

Speicherkapazität:

$$V_s = 2,57 \times 10^{-4} (A_{\text{red}} + A_s) \times r_{15(1)} \times \frac{T}{T + 9} - A_s \times T \times 60 \times \frac{U_f}{2}$$

$$\text{bei } T = \sqrt{\frac{3,85 \times 10^{-5} (A_{\text{red}} + A_s) \times r_{15(1)}}{A_s \times \frac{K_f}{2}}} - 9$$

$$\text{max. erforderliches Speichervermögen} = 151 \text{ m}^3$$

Aus der Bestandserfassung des Solls geht hervor, daß es sich hierbei um ein temporäres Standgewässer handelt, d.h. es sind mehr oder weniger starke Schwankungen des Wasserstandes zu erwarten. Die Ufervegetation und die aquatischen Pflanzen haben sich den temporären Wasserständen angepaßt.

Die durch Starkregenereignisse zusätzlich auftretenden Wasserspiegelschwankungen von maximal 6 cm können den natürlich auftretenden Wasserspiegelschwankungen gleichgesetzt werden. Das heißt, daß diese Schwankungen als unerheblich einzuschätzen sind und keine Gefährdung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere darstellen. Somit wird der geschützte Biotop nicht nachhaltig beeinflusst.

- Schutz vorhandener Vegetationsflächen (Fläche 6 und 7)

Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich vorrangig auf das bereits beeinträchtigte Soll. Aufgrund der Zwangspunkte zur Erschließung/Anbindung an die Kreisstraße 19 wird ein Rückbau des Weges durch das Soll nicht möglich.

Als Pufferzone werden 10 m ab Böschungsoberkante ausgewiesen bzw. im Bereich der Erschließungsstraße 17 m. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Solls wird die Baugrenze im Bereich des Solls mit 20 m Abstand festgesetzt. Für das Soll ist eine umfassende Sanierung als Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Entwicklungsziel ist die weitgehende Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als temporäres Standgewässer. Damit werden die Beseitigung eventueller Altlasten (Abfälle, Müll etc.) sowie die Aushagerung der gesamten künftigen Pufferzone notwendig. Zur Förderung des Nährstoffentzuges wird eine anfangs zweimalige Mahd, später (nach ca. 5 Jahren) eine einmalige Mahd empfohlen. Dabei ist das Mahdgut abzutransportieren, um den Nährstoffentzug (Aushagerung) zu fördern.

Der Lebensraum der Lurche ist durch einen Krötenzaun, der während der Zeit der Wanderungen aufgestellt wird, zur Straße und zum Baufeld 1 hin zu schützen.

Die Böschung am südöstlichen Ufer des Solls ist abzuflachen, um damit einen optimaleren Übergang vom Wasser zum Boden für die Lurche zu schaffen. Im Bereich des angrenzenden Baufeldes 2 bleibt die Böschung in ihrer jetzigen Form erhalten. Durch ihre starke Neigung soll sie die Wanderbewegung der Lurche in dieser Richtung bremsen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Soll sind Abgrenzungen durch Zäune vorzunehmen.

Der bisher gehölzlose Bereich im nordwestlichen Bereich des Solls (Fläche 6) soll entlang der Böschungsoberkante mit einigen Weiden (Baumgruppen) - z.B. Salix alba - bepflanzt werden. Aufgrund des Wachstumsvermögens sind Pflanzqualitäten als Heister, 2 x v., o.B., Höhe 150 - 200 m ausreichend. Zur Aushagerung und als Anwuchshilfe ist die Fläche 5 Jahre einmalig zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Der verlandete Bereich des Solls innerhalb der Fläche 6 ist von den anthropogenen Belastungen zu entfernen.

In der Fläche 9 sind alle Bestandsbäume zu erhalten und anthropogene Belastungen zu entfernen.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Solls sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Ausführung (Erschließungsplanung) ist die Planung der Naturschutzbehörde erneut vorzulegen.

- Neuanlage von Vegetationsflächen

Ein Funktionersatz der überplanten, artenreichen Ruderalfluren ist teilweise durch die Anlage des Pufferstreifens am Soll möglich. Die „Neuanlage“ von Ruderalfluren im räumlich funktionellen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet ist aufgrund der angrenzenden Ackerflächen/Wiesen nicht möglich.

Zum weiteren Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen und vor allem zur Einbindung/Abgrenzung der künftigen Bebauung in den Landschaftsraum sind entlang der Bebauungsgrenze Bepflanzungen vorzunehmen (Flächen 1, 2, 3, 4).

Innerhalb des Flurstückes 15/3 sind mindestens 15 Stück Laubbäume in Straßenbaumqualität (siehe Straßenbaumpflanzung) zu pflanzen.

7
Auf der Fläche Nr. 8, an der Nordwestseite des Solls, wird zum Schutz des Biotops und damit der Lurche vor zu starker Lichtemission durch die geplante Tankstelle eine dreireihige Pflanzung von Schwarz-Erle festgesetzt. Der Reihenabstand sollte 2 m betragen, der Abstand in der Reihe ebenfalls 2 m. Somit bleibt zum Acker hin ein Krautsaum als Übergangszone erhalten. Dabei ist der vorhandene Baumbestand einzubeziehen.

Zur Trennung der angrenzenden Wohnbebauung (hier Hausgärten) wird die Pflanzung einer Baumreihe (Fläche 5) empfohlen. Dabei ist der vorhandene Baumbestand einzubeziehen.

Damit wird langfristig der Eingriff auf das Landschaftsbild minimiert. Die Baufelder mit erhöhten Sichtbeziehungen in den unbebauten Landschaftsraum werden durch Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb eines 7 m bzw. 5 m breiten Pflanzstreifens in die Landschaft eingebunden (Fläche 1 und 4).

Strauchpflanzungen (dreireihig) mit höher wachsenden Sträuchern sind innerhalb der Flächen 2 und 3 vorzunehmen. Die Breite der Pflanzstreifen beträgt 5 m.

Zur Förderung des Nahrungsangebotes/Lebensraumes für Insekten, Vögel etc. sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Entscheidend für den Anwacherfolg ist die Entwicklungspflege der Gehölzpflanzungen. Diese ist im Rahmen der Ausführung vertraglich zu regeln (Gewährleistungspflicht).

Arten, Pflanzqualitäten und Menge sind dem Teil B - TEXT - zu entnehmen.

- Straßenbaumpflanzung

Im Straßenraum der Erschließungsstraße und des Sommerweges und entlang der Kreisstraße 19 sind im Abstand von 9,0 m unter Berücksichtigung der Zufahrten und Parkplätze sowie des freizuhaltenden Sichtbereiches 42 großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 16 - 18 cm zu pflanzen, z.B. Acer platanoides (Spitz-Ahorn) oder Quercus robur (Stiel-Eiche).

Diese Pflanzungen beinhalten den einfachen Ersatz (4 Stück) der durch die Freihaltung des Sichtdreiecks notwendigen 4 Abnahmen von Neupflanzungen.

Innerhalb des 2 m breiten Pflanzstreifens des Straßenraumes sind mindestens 2 x 3 m offen als Baumscheibe auszubilden. Die Bäume sind durch entsprechende Verankerung und Anfahrtschutz zu schützen.

Innerhalb der Strauchflächen 2 und 3 sind im Abstand von 10 m 14 Stück großkronige, standortgerechte Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x v., m.B., StU 14 - 16 cm (z.B. Sorbus aucuparia - Eberesche oder Acer platanoides - Spitzahorn) zu pflanzen.

- Wegbepflanzung (Gemarkung Gutow, Flur 1, Flurstück 60)

Entlang des unbefestigten Weges zum Gutower Moor sind im Abstand von ca. 6 m mindestens 26 Stück mittelkronige, einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff (entsprechend o.g. Biotopwerttabelle)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
überbaubare Grundstücksfläche	14.778	0,0	-
Verkehrsflächen Fahrbahn / Gehweg	4.212	0,0	0
unbefestigter Weg mit Randstreifen / Straßenbegleitgrün	988	0,15	148
nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.852	0,3	2.956
Grünflächen 1, 4 und 5 dreireihige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern - Hecken	1.825	0,7	1.278
Grünflächen 2 und 3 - dreireihige Strauchpflanzung - Hecke	760	0,7	532
Baumpflanzung (Hochstämme) innerhalb der Grünflächen 2 und 3 (StU 14 - 16 cm 14 Stück à 10 m ² = 140 m ²)	140	0,7	98
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen 6, 7, 8, 9	5.955	0,8	4.764
Soll einschl. der Böschung	2.630	1,0	2.630
Baumpflanzung im Straßenraum ³ - Bäume, 38 St. à 10 m ² = 380 m ²	380 ²	0,8	304
Baumpflanzung innerhalb der Baufläche 3.1 (Hochstamm, StU 16 - 18 cm, 15 Stück à 10 m ²)	150 ²	0,8	120
Baumpflanzungen außerhalb des Be- bauungsplangebietes - entlang des Weges zum Gutower Moor - 26 Stück Hochstamm, StU 14 - 16 cm à 10 m ²	250 ²	0,7	182
	41.140		13.012

- 1 Berücksichtigung der langfristigen Umbauphase
- 2 keine Flächenberücksichtigung
- 3 keine Berücksichtigung des einfachen Ersatzes für Baumabnahme im Sichtdreieck

Biotopwert vor dem Eingriff: 14.341
 Biotopwert nach dem Eingriff: 13.012
 Differenz: 1.329

Damit wird der Eingriff zu 90,7 % ausgeglichen. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten. Die ökologische Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen nimmt im Verlaufe der nachfolgenden Jahre zu. Die Aufwendungen zur Sollsanierung, die keinen Niederschlag im Bewertungsmodell finden, sind zu beachten.

Die Pflanzung der Straßenbäume und die Maßnahmen zur Aufwertung des Solls bzw. der erhöhte Pflegeaufwand sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der Pflanzperiode nach deren Beginn, durchzuführen.

Kostenschätzung

Die Gehölzpreise sind BdB Baumschulkatalogen entnommen. Da durch die Baumschulen in der Regel hohe Rabatte gewährt werden, können die nachfolgenden Gehölzpreise als Endpreise einschließlich Pflanzkosten und Entwicklungspflege verstanden werden.

- Straßenbaumpflanzung (Planstraße „A“, Sommerweg, Kreisstraße 19)
42 Stk. Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Hochstamm, 3 x v., m. B.,
STU 16 - 18 cm; 1 Stück = 575,00 DM = 24.150,00 DM
(inkl. Ersatz für Baumabnahme im Sichtdreieck)
- Baumpflanzung innerhalb des Baufeldes 3.1, z.B.
15 Stück Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Hochstamm, 3 x v.,
m.B., StU 16 - 18 cm; 1 Stück = 575,00 DM = 8.625,00 DM
- Grünfläche 1 (575 m²), Grünfläche 2 (390 m²);
Grünfläche 3 (370 m²); Grünfläche 4 (790 m²)
Pflanzfläche 2.125 m² je m² = 8,00 DM = 17.000,00 DM
Pflegegänge im 3., 5., 7., 10., 17. und 25. Standjahr
je m² = 1,00 DM, d.h. 2.125 m² x 6,00 DM/m² = 12.750,00 DM
- Baumpflanzungen - Grünfläche 2 und 3, je 7 Stück
(Acer platanoides), Hochstamm, 3 x v., m.B.,
StU 14 - 16 cm, je Stück = 300,00 DM = 4.200,00 DM
- Grünfläche 5
Baumpflanzung: 10 Stück (Sorbus aucuparia), Hochstamm,
3 x v., m.B., 14 - 16 cm StU, je Stück = 310,00 DM = 3.100,00 DM
- Grünfläche 6
Baumpflanzung: 3 x 3 Stück Silberweide (Salix alba), Hochstamm,
3 x v., m.B., 14 - 16 cm StU, je Stück = 76,00 DM = 684,00 DM

Mahd einer Fläche von 650 m², 5 Jahre je einmalige Mahd,
d.h. 650 m² zu je 5,00 DM/m² = 3.250,00 DM
- Grünfläche 7

Mahd einer Fläche von 3.750 m², 5 Jahre je zweimalige Mahd,
d.h. 3.750 m² zu je 0,50 DM/m² pro Jahr = 9.375,00 DM
und 20 Jahre einmal je Jahr zu 0,50 DM/m² = 37.500,00 DM

Beräumung und Entsorgung von Müll u.a. Abfällen
(einmalig), ca. 10 m³ zu je 150,00 DM/m³ = 1.500,00 DM
- Grünfläche 7

Beräumung und Entsorgung des Mülls u.a. Abfälle,
ca. 15 m³ zu je 150,00 DM/m³ = 2.250,00 DM

- Grünfläche 8

Pflanzung von 3 Reihen Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Reihenabstand und Abstand in der Reihe 2 m,
insgesamt 66 Stück, Heister, 2 x v., 250 - 300 cm hoch
je Stück 20,50 DM = 1.353,00 DM
 - Pflegegänge für die Grünflächen 5 (460 m²); 8 (515 m²)
Pflegegänge (mähen, Schnitt) im 3., 5., 7., 10., 17., 25. Standjahr
je m² = 1,00 DM, d.h. 975 m² x 6,00 DM/m² = 5.850,00 DM
 - Grünfläche 9
Beräumung und Entsorgung von Müll und Abfall
einmalig, ca. 5 m³ zu je 150,00 DM/m³ = 750,00 DM
 - Biotopsanierung
Böschungprofilierung und Entsorgung von Müll,
Abfall und Ablagerungen pauschal = 3.500,00 DM
 - Wegbepflanzung zum Gutower Moor (Gemarkung Gutow,
Flur 1, Flurstück 60)
Baumpflanzungen einseitig; 26 Stück (z.B. *Sorbus aucuparia*)
Hochstamm, 3 x v., m.B., StU 14 - 16 cm, je Stück = 250,00 DM = 6.500,00 DM
 -
- Gesamtsumme: = 142.337,00 DM**

8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

8.1. Einwirkungen

Einwirkungen auf das Plangebiet sind durch die angrenzenden Straßen zu erwarten. Die Kreisstraße Nr. 19 verläuft unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebietes, die Landesstraße 17 etwa 140 m östlich entfernt.

Für die Straßen wurde zur Feststellung der Immissionen die Berechnung entsprechend DIN 18005 überschlägig vorgenommen.

Vom Straßenbauamt Schwerin liegen für den Knoten Landesstraße 17/Kreisstraße Zählergebnisse von Mai 1995 vor:

L 17 Richtung Goldberg: 3.910 Kfz/24 h, davon 270 SV/24 h
K 19 Richtung Bülow: 3.190 Kfz/24 h, davon 310 SV/24 h

Der Prognosefaktor beträgt, ausgehend von 1995, für das Jahr 2010 = 1,36.

Somit ermittelt sich für die nachzuweisende Belegung für das Jahr 2010

L 17 5.377 Kfz/24 h
K 19 4.339 Kfz/24 h.

Der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt entsprechend der Zählung ~ 10 %.

- Nachweis für die Landesstraße:

Größe	Einheit	Parameter	2010	
			Tag	Nacht
M = Verkehrsstärke	Kfz/h	Landesstraße	323	43
p = LKW-Anteil	%	Landesstraße	10	10
L_m^{25} = Mittelungspegel	dB (A)	25 m-Abstand	65	56
L_{stV} = Straßenbelag	dB	Asphaltbeton	- 0,5	- 0,5
L_V = Geschwindigkeit	dB	50 km/h	- 3,4	- 3,4
$L_{s,\perp}$ = Abstand	dB	140 m	- 10,5	- 10,5
L_r = Beurteilung	dB		50,6	41,6
L = Orientierungswert	dB	nach DIN 18005 für GE	65	55

Es gibt keine Überschreitung der Orientierungswerte.

- Nachweis für die Kreisstraße:

Größe	Einheit	Parameter	2010	
			Tag	Nacht
M = Verkehrsstärke	Kfz/h	Kreisstraße	261	35
p = LKW-Anteil	%	Kreisstraße	10	10
L_m^{25} = Mittelungspegel	dB (A)	25 m-Abstand	63,8	55
L_{stV} = Straßenbelag	dB	Asphaltbeton	- 0,5	- 0,5
L_V = Geschwindigkeit	dB	50 km/h	- 3,4	- 3,4
$L_{s,\perp}$ = Abstand	dB	10 m	+ 4	+ 4
L_r = Beurteilung	dB		63,9	55,1
L = Orientierungswert	dB		65	55

Es gibt keine Überschreitung der Orientierungswerte.

8.2 Auswirkungen

Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen können durch die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebietes (Baublöcke 3.2 und 4.1.) zu Wohnbebauung entstehen. Um hier negative Auswirkungen, wie Lärm, Staub u.a. zu vermeiden, wurden diese Baublöcke als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in dem neben den ansonsten zulässigen Nutzungen nur die Gewerbebetriebe nach § 6 BauNVO - Mischgebiet - zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da entsprechend DIN 18005 für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte von tags = 55 dB und nachts = 40 dB einzuhalten sind, wurden für die einzelnen Baufelder flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Baublöcke wurden überschlägig entsprechend DIN 18005 Punkt 4.5.2 ermittelt. Es erfolgten Abstufungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel von Ost nach West für die Tag- und Nachtwerte.

Für alle anzusiedelnden Gewerbe gilt die VDI 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“.

9. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha.

- | | |
|--|---------|
| • Fläche insgesamt
(planimetriert auf der Kartengrundlage) | 4,1 ha |
| • Verkehrsfläche | 0,52 ha |
| - Straße einschließlich Straßengeleitgrün, Gehweg, Randstreifen | 0,31 ha |
| - Weg (unbefestigt) | 0,05 ha |
| - Kreisstraße | 0,16 ha |
| • Grünflächen | 0,94 ha |
| - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 0,26 ha |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft | 0,50 ha |
| - Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern | 0,18 ha |
| • Wasserfläche, inkl. Böschung | 0,26 ha |
| • Nettobaugebiet | 2,38 ha |
| - Baublock 1 | 0,37 ha |
| - Baublock 2 | 0,39 ha |
| - Baublock 3.1 | 0,28 ha |
| - Baublock 3.2 | 0,66 ha |
| - Baublock 4.1 | 0,26 ha |
| - Baublock 4.2 | 0,42 ha |

10. Sicherung der Bauleitplanung

Für die Realisierung der Planstraße 'A' sind bereits Abstimmungen mit den Eigentümern der Flurstücke 100/8 und 100/21 geführt worden.

Gemeindeeigentümern

Die Umsetzung der Anpflanz- und Erhaltungsgebote ist nach den Zuordnungsfestsetzungen gemäß den im Punkt 4 (4.1. und 4.2) festgesetzten Zuordnungsfestsetzungen sicherzustellen.

Für die Bebauung des Flurstückes 13/1 (das z.Zt. bereits als Lagerfläche genutzt wird) ist vom Eigentümer der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung (ehemalige Schweineställe) des noch als branchentypische Altlastverdachtsfläche ausgewiesenen Grundstückes zu erbringen.

Gutow,

Der Bürgermeister