

Beschlussvorlage Gemeinde Ventschow	Vorlage-Nr: VO/GV11/2017-0485 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 24.01.2017 Einreicher: Bürgermeister	
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" der Gemeinde Ventschow - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	20.02.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
Ö	13.03.2017	Gemeindevertretung Ventschow

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „ Am See “ in Ventschow und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
Der Änderungsbereich entspricht vollständig dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Anlage/n:

Entwurf B-Plan, Begründung, Anlage 1 und 2

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

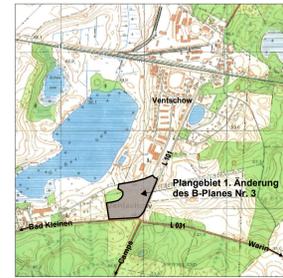
SATZUNG DER GEMEINDE VENTSCHOW

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Ventschow
Gemarkung : Ventschow
Flur : 1



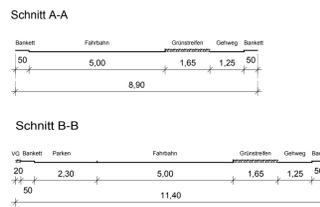
Übersichtskarte

NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise
WA 1	GRZ 0,3	I
WA 2	GRZ 0,3	I

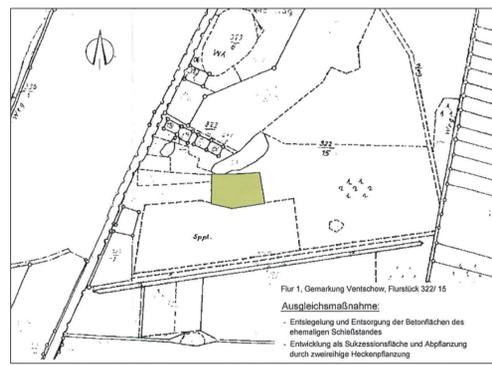


STRASSENQUERSCHNITTE PLANSTRASSE "A" M 1 : 100



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlagen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		Sonstige Planzeichen:	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Grenze der Lärmpegelbereiche II, III und IV gem. DIN 4109 Tab. 8	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Waldstandort	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	Nachrichtliche Übernahme	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO	Stadterhaltung und Denkmalschutz	
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
o offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO	Bodendenkmal	
o nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	II. Darstellung ohne Normcharakter	
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	Flurstücksgrenze	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
o Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO	Nr. des Flurstückes	§ 44.07
Verkehrsfäche	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
Straßenverkehrsfläche - öffentlich		Boschung	
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		vorhandene baul. Anlagen	
Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich	§ 9 (1) Nr. 16	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m	
V Verkehrsberuhigter Bereich		Schnittlinie Straßenquerschnitt	
A Fuß- und Radweg		Sichtdreieck	
P Öffentliche Parkfläche			
		Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch	§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
		hier: Abwasserentwässerung	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
		Grünflächen	
		öffentlich	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
		privat	
		2 Nummer der Grünfläche	
		Spielplatz	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
		Streubstwiese	
		Sukzessionsfläche	
		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
		Wald	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
		Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
		Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
		Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
		Roden von Bäumen	



FLURRUNDLAGE
Vermessung Götter - November 1998
Vermessungsbüro Lohr Bau - Kerstin Siewik - 2016
Koordinatensystem GK 4
Höhenbezug NN

Ausgleichsmaßnahme:
- Entbelegung und Entsorgung der Betonflächen und -wände
- Entwicklung der Sukzessionsfläche und Abpflanzung durch zweifelhafte Heckpflanzung

Hinweis:
Die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Koordinaten für die nördlichen Bereich der angrenzenden Flurstücke sind teilweise widersprüchlich.
Für Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

Teil B - Textl. Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- Festsetzungen über die bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten 25 m Waldabstandes Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen gestattet wären, nicht zulässig. Grundsätzlich gilt § 20 des LWaldG M-V (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) vom 27. Juli 2011. Ausnahmsweise werden innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestabstandsfläche von 25 m ausschließlich Carports und mindestens einseitig offene Lagerräume oder -dächer genehmigt, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfähig, sind damit im Waldabstand weiterhin unzulässig.
 - Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschossläden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 4,20 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenseite des dazugehörigen Straßenabschnittes) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in dem nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung) die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/07:16 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 7 erfüllt werden.
Nach außen beschriebene Umfassungsbauwerke sind so auszuführen, dass sie entsprechende den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a (dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. R _{tr,w} [dB(A)]
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

Aufenthaltsräume in Wohnungen: 30
Bürosräume und ähnliches: 30
 - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches III (LPB) sind schallschützende Lüftungsvorrichtungen, die schallschützende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an Außenwänden vorgesehen sind, die außerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen.
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)**
 - Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelauswerk bzw. in einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen. Teillflächen (z.B. Giebel) sind in Holz zulässig.
 - Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton herzustellen. Flachdächer sind nicht zulässig. Dächer sind in den Materialien Beton, Ton, Schiefer, Schluff und als Graddach zulässig.
 - In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Befestigung bzw. durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB**
 - Öffentliche Grünfläche - Nr. 3**
Zum Schutz vor anthropogenen Beeinträchtigungen des Erlebens ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Mindestmaß an Grünflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu schaffen. Die öffentliche Grünfläche am Erlebensort ist als Sukzessionsfläche zu bepflanzen.
 - Private Grünfläche - Nr. 1**
Innerhalb Grünfläche Nr. 1 sind mindestens 10 Stück Hochstammobst und mindestens 5 Gruppen à 3 Stück Hochstammobst 3 x v., SIU 10-12 cm zu pflanzen.
 - Private Grünfläche - Nr. 2**
Innerhalb Grünfläche Nr. 2 sind je 100 m² 1 Stück Hochstammobst 3 x v., SIU 10-12 cm zu pflanzen.
 - Entlang der Erschließungsstraße "A" sind im Abstand von ca. 10 m unter Berücksichtigung der Zufahrten und öffentlichen Parkplätzen mindestens 25 standortgerechte, einheimische, mittelgroße Laubbäume mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SIU 14-16 cm, z.B. Corylus colurna, Baumhazel zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 m x 4,00 m offen auszubilden und durch Anfahrtschutz zu sichern.
 - Je Grundstück ist mindestens ein klein-, mittelkröniger, standortgerechter, einheimischer Laubbau mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SIU 12-14 cm, anzupflanzen. Artenvorschläge siehe Artenliste.
 - Der Spielplatz ist zwecks Abgrenzung zur Bebauung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, einreihig zu bepflanzen. Artenvorschläge siehe Artenliste.
 - Zuordnungs festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Für die geplante Verengung und Flächengestaltung innerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 3 der Gemeinde Ventschow sind folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 322/15, Flur 1 der Gemarkung Ventschow zu ergreifen:
- Entbelegung und Entsorgung der Betonflächen und -wände
- Entwicklung der Sukzessionsfläche
- Abpflanzung durch zweifelhafte Heckpflanzung zum Erweichen der Zugänglichkeit.

- Artenliste**
Für die Grundstücksbepflanzung und die Gruppenbepflanzung der Streubestände werden folgende Arten empfohlen:
- | Prunus avium in Sorten | Zierkirsche |
|--|-------------|
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Obstbäume (auch als Tafelobst geeignet): | |
| Gelbes Butterbirne | Birne |
| Gravensteiner und Boskoop | Apfel |
| Petersbirne | Birne |
- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist aufgrund des versickerbaren, anstehenden sandigen Substrates auf den Grundstücken zu versickern.
 - Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung durch Absetzbecken und Quatscher in den Erlebensort zu leiten.
 - Die Gehölze auf den Grundstücken sind bei kleinkrönigen Bäumen 6 m und bei mittelkrönigen Bäumen 8 m von den Gebäuden entfernt zu pflanzen.
 - Für die Gehölz- und Baumpflanzung ist mindestens eine zweijährige Entwicklungsphase zu gewährleisten.
 - Innerhalb der Wiesenfläche ist der 1. Schnitt ab 15.06. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist unzulässig.
 - Die Realisierung der Straßenbepflanzung soll baubauabschnittsweise durchgeführt werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten und Stellplätze festgelegt wurden.
 - Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist baubauabschnittsweise jeweils nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen zu stellen.
 - Landesvermessungsamt**
Im Bereich des B-Planes befinden sich geschützte Lage- und Höhenfestpunkte der amtlich geodätischen Grundnetz des Landes M-V, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V vom 21. Juli 1992 (GVBl. S. 300), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionsreform vom 05. Mai 1994 (GVBl. S. 566), gesetzlich geschützt sind. Falls einer der vorhandenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.
 - Deutsche Telekom**
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet sind der zuständigen Behörde so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Vor Tiefbauarbeiten und in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die entsprechende Behörde (Bauherrnberatung) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
 - WEMAG**
Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Briet (Tel. 0385 755-1400) erforderlich. Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben.
 - Bodendenkmalpflege**
In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einleitung dieser Bergungsmaßnahmen zu knüpfen.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfändung erteilt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.
Für Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Grenzfeststellung erforderlich.
 - Altlasten / Immissionsschutz**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen im Bodenbereich bzw. Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes wie unübliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens zu Tage treten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KWV-ABG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Satzung der Gemeinde Ventschow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am See" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Präambel:**
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Pläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" für das Gebiet Gemarkung Ventschow, Flur 1, Flurstücke 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 390/4 und 390/5 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 388/2, 331/11a, 388/2, 390/2, 390/1 und 390/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

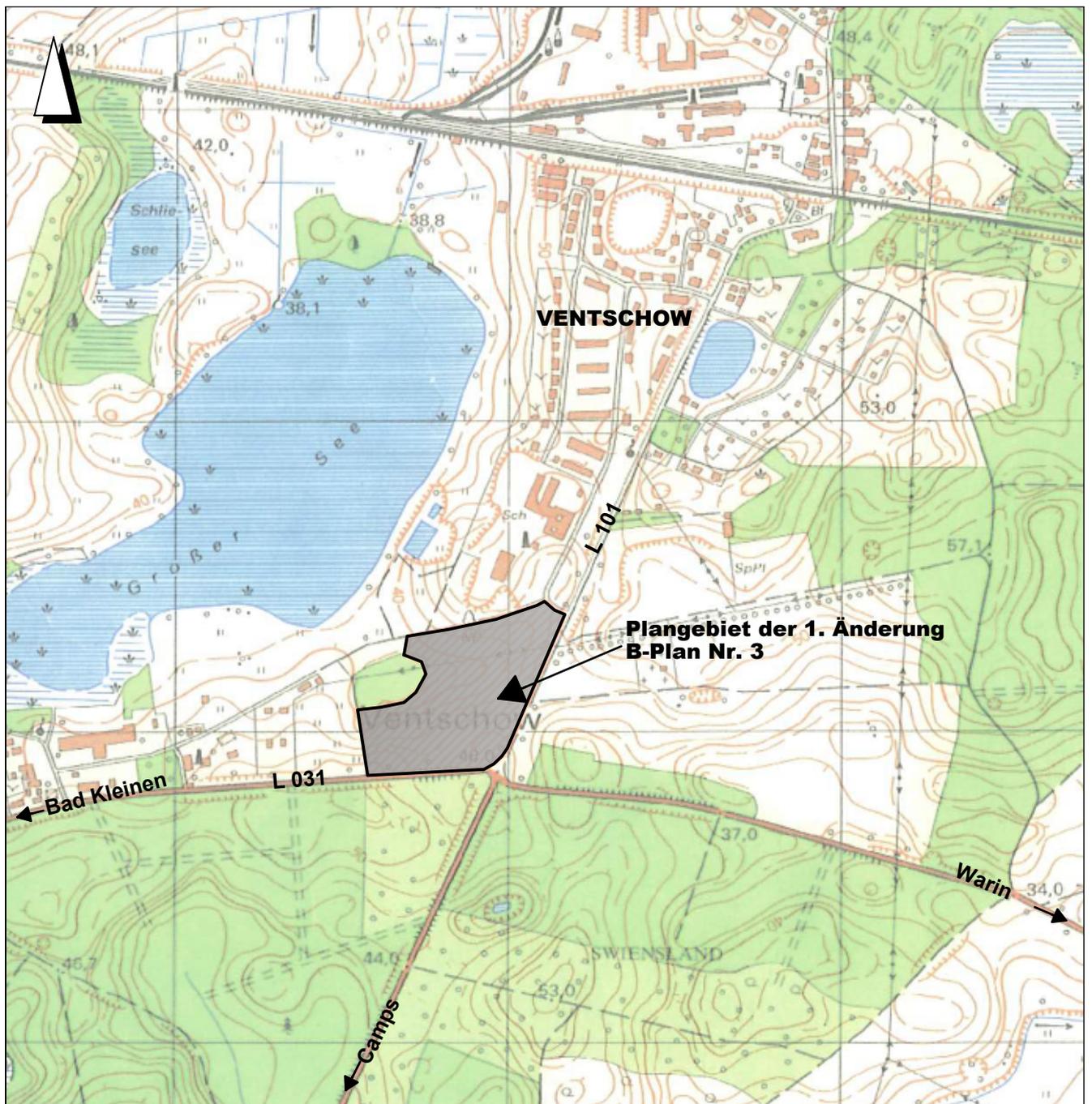
Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom	
2	Ventschow, den Der Bürgermeister	
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom beteiligt worden. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
4	Ventschow, den Der Bürgermeister	
5	Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ventschow, den Der Bürgermeister	
6	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: - dass von einer Umverteilung abgesehen wurde, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am durch Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden. Ventschow, den Der Bürgermeister	
7	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den Offenti. Besteller Vermessungsg.	
8	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ventschow, den Der Bürgermeister	
9	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Ventschow, den Der Bürgermeister	
10	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am ausgefertigt. Ventschow, den Der Bürgermeister	
	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung - der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und - der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweiser" am rechtskräftig geworden. Ventschow, den Der Bürgermeister	



Gemeinde Ventschow Landkreis Nordwestmecklenburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Gemeinde Ventschow
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Am See"
in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“ der Gemeinde Ventschow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Vorbemerkung

Der B-Plan Nr. 3 „Am See“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ventschow entwickelt und ist mit seiner Bekanntmachung im Jahr 2004 rechtskräftig geworden.

Mit der 1. Änderung des B-Planes sollen nun mehr die Voraussetzungen verbessert werden, um die angestrebten Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzen zu können. An den städtebaulichen Zielstellungen und Grundsätzen der Ursprungssatzung wird dabei unverändert festgehalten.

Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht vollständig der rechtskräftigen Ursprungssatzung. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden durch die Planänderung keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des BNatSchG bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Begründung der 1. Änderung ersetzt nicht die Begründung der Ursprungssatzung. Sie beinhaltet lediglich eine Anpassung der durch die Änderungen betroffenen Aussagen der Begründung zur Ursprungssatzung.

2. Planungsziele und Grundsätze der 1. Änderung

Die 1. Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Wegfall des Lärmschutzwalls.

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1999 zur Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen in Form eines Lärmschutzwalles im östlichen und südlichen Bereich des B-Planes entlang der Landesstraßen L 101 und L 031 festgesetzt. Der festgesetzte Lärmschutzwall umschließt das Wohngebiet auf einer Länge von ca. 350 m mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,00 m bis 2,50 m.

Die Notwendigkeit der geplanten Schallschutzmaßnahme stellte bereits im Zuge der Planaufstellung eine Kompromisslösung im Ergebnis der Abwägung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkten dar.

Mit dem Neubau der A14, die nunmehr zwischen der A20 und der A24 durchgängig befahrbar ist, hat sich die Verkehrsmenge auf der Landesstraße L101 reduziert. Auf Grundlage einer aktuellen Berechnung wurde festgestellt, dass der im B-Plan festgesetzte

Lärmschutzwall nicht mehr erforderlich ist und die Lärmpegelbereiche neu festzusetzen sind. Dabei wurde der Prognosehorizont der Verkehrsbelastung für das Bezugsjahr 2025 zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Überarbeitung werden einzelne Festsetzungen der neuen Situation angepasst, wobei die Begründung der Ursprungssatzung zugrunde gelegt wird. Alle Bezugspunkte in der Begründung zur Anlage des Lärmschutzwalls und dessen Bepflanzung werden somit gegenstandslos.

3. Änderungen / Ergänzungen im Einzelnen

Punkt 1 – Rechtsgrundlagen - Neufassung

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Punkt 5.1 – Flurstücke / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung und umfasst das Gebiet:

Gemeinde/Gemarkung Ventschow, Flur 1, Flurstücke-Nr. 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 389/1, 389/2, 390/4 und 390/5 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 385/2, 331/114, 388/2, 390/2, 330/1 und 368/1

Punkt 6.4 – Verkehrserschließung

Auf die Sticherschließung hinterliegender Grundstücke im Bereich der Wendeanlagen wird verzichtet. Durch den Wegfall der Stichstraßen wird beabsichtigt hier größere Grundstücke zu bilden.

Punkt 6.5 – Grünflächen im Plangebiet

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu durchgrünen und hier einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Die mit der 1. Änderung beabsichtigte Zuordnung der Grünflächen zu den privaten Grundstücken ändert nicht das Prinzip der Ursprungssatzung. Die Umsetzung der Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs bleibt weiter vollständig gewährleistet.

Der Schutzbereich des Erlenbruchs bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung der Entwicklung als Sukzessionsfläche Planbestandteil.

An der östlichen Grenze des Plangebietes entlang der L 101 plant die Gemeinde den Ausbau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges mit einer Breite von 2,50 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Punkt – 7.0 – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planinhalte der 1. Änderung haben keinen Einfluss auf die Bewertung und den Umfang des Eingriffs. Somit gilt weiterhin die Bilanz der Eingriffs- Ausgleichsbewertung mit den festgesetzten Maßnahmen gemäß der Ursprungssatzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die der Errichtung des Lärmschutzwalles zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (Bepflanzung des Lärmschutzwalles) entfällt, da der Eingriff nicht mehr stattfindet.

Punkt 7.5 – Kostenschätzung

Die Gemeinde verzichtet auf eine Überarbeitung der Kostenschätzung für Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen, da die Kosten durch den Erschließungsträger zu tragen sind. Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger.

Punkt 8.0 – Immissionsschutz - Neufassung

Im Ergebnis der aktuellen schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH vom 19.09.2016 ergeben sich Änderungen hinsichtlich der im Ursprungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und der damit verbundenen erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen. Die festgestellten Lärmpegelbereiche wurden in den B-Plan übernommen und die daraus resultierenden passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister

- ANLAGE 1 - Begründung zur Ursprungssatzung
- ANLAGE 2 - Schalltechnisches Gutachten vom 19.09.2016

**SATZUNG DER GEMEINDE VENTSCHOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3**

FÜR DAS GEBIET „AM SEE“

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2004

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Lage im Raum / Strukturdaten**
- 3. Erfordernis der Planaufstellung**
- 4. Planungsgrundlagen**
 - 4.1. Landesplanerische Vorgaben
 - 4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5. Angaben zum Bestand**
 - 5.1. Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 5.2. Zustand und Nutzung des Plangebietes
- 6. Planinhalt**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Bauweise, Baugrenzen
 - 6.4. Verkehrserschließung
 - 6.5. Grünflächen im Plangebiet
 - 6.6. Technische Ver- und Entsorgung
- 7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**
 - 7.1. Bestand und Bewertung
 - 7.2. Bewertung und Umfang des Eingriffs
 - 7.3. Entwicklungskonzept
 - 7.4. Bewertung des Bestandes und des Eingriffes lt. Biotopwerttabelle
 - 7.5. Kostenschätzung
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten, Kostendeckung**

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- ▶ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- ▶ Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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).
- ▶ Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 28. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f.).
- ▶ Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ventschow hat am 07. 09. 1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am See“ gefasst.

Die Planunterlagen wurden durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros W. Kattner, Wismar, erstellt. Als Karte dient die Vermessung vom November 1998 im Maßstab 1 : 1.000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen, städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den angrenzenden Gebäudebestand nach.

2. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Ventschow liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in ca. 7,0 km Entfernung zum ländlichen Zentralort Bad Kleinen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Wismar beträgt ca. 12 km.

An die Gemeinde grenzen

- ▶ im Norden die Gemeinde Lübow
- ▶ im Nordosten die Gemeinde Schimm
- ▶ im Osten die Gemeinden Jesendorf und Bibow
- ▶ im Süden die Gemeinde Dobbin am See/ Rubow

Zum Gemeindegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2.440 ha gehört neben Ventschow der Ort Kleekamp.

Die Anbindung der Gemeinde an die Region erfolgt über die L 101 bzw. die L 031.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Eine Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde besteht vor allem aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage des Plangebietes und der günstigen verkehrlichen Anbindung an die ländlichen Zentralorte und an das Mittelzentrum Wismar.

Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 821 EW, Stand: 31. 12. 2003

Ein Wohnungsbedarf ergibt sich neben dem Ansiedlungswunsch aus dem Zustand der vorhandenen Wohnungen, insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der sich vollziehenden Verringerung der Haushaltsgröße.

4. Planungsgrundlagen

4.1. Landesplanerische Vorgaben

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Stand: 12/96) soll zur Stärkung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum u.a. die Gemeinde Ventschow als örtlicher Siedlungsschwerpunkt einen ihrer hervorgehobenen Stellung im ländlichen Siedlungsnetz entsprechenden Beitrag leisten.

Dazu ist einerseits ihre Selbstversorgerfunktion vor allem durch infrastrukturelle Einrichtungen der Grundversorgung zu sichern und andererseits einem Abwandern der Einwohner durch eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Arbeitsplätze entgegenzuwirken.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe anzupassen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ventschow ist seit dem 01. April 2004 wirksam.

Im Flächennutzungsplan sind für die zu überplanenden Flächen des B-Planes Nr. 3 „Am See“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ventschow.

5. Angaben zum Bestand

5.1. Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Standort für das geplante Baugebiet befindet sich im Süden der Ortslage Ventschow. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- ▶ im Norden: durch den Pappelweg und die nördlich daran angrenzende vorhandene Wohnbebauung
- ▶ im Osten: durch die Landesstraße L 101
- ▶ im Süden: durch die Landesstraße L 031
- ▶ im Westen: durch bebaute Grundstücke entlang des Lindenweges
- ▶ im Nordwesten: durch einen Erlenbruch

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Ventschow werden überplant: 388/3 (teilweise), 389, 390/2 (teilweise), 390/4, 390/5, 630 (teilweise).

5.2. Zustand und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist für mecklenburgische Verhältnisse ein relativ starkes Gefälle auf. Ausgehend von den Landesstraßen im Süden und Osten des Geltungsbereiches bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 47 m über HN legt sich das Gelände halbkreisförmig um den Bruchwald im Nordwesten und fällt dort bis auf 40 m über HN ab. Dieses Relief mit einer maximalen Höhendifferenz von 9 m bestimmt die städtebauliche Lösung maßgeblich mit.

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal liegt z. Zt. überwiegend brach. Teilbereiche dienen derzeit einer extensiven Beweidung durch „Hobby-Pferde“.

6. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. WA-Gebiete dienen überwiegend dem Wohnen; entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sind darüber hinaus weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Darüber hinaus wird die Mischung von Wohnnutzung mit Räumen für Berufsausbildung i. S. von § 13 BauNVO ermöglicht und angestrebt.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke würden aufgrund von zu erwartendem gebietsfremdem PKW-Verkehr die Störanfälligkeit des Gebietes erhöhen.

Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen, um die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes zu wahren. Ein erwartungsgemäß hohes Verkehrsaufkommen von gebietsfremdem LKW- und PKW-Verkehr würde sich störend auf alle angrenzenden Nutzungen auswirken. Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden die geplante Zahl der Bauplätze für den Einfamilienhausbau erheblich reduzieren.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des o. g. Planungsgedankens und der Tatsache, dass sich das Gebiet im ländlich geprägten Raum befindet, wird eine eingeschossige Bauweise mit einem Grundflächenanteil von 0,3 festgesetzt.

Damit wird eine hohe Baulandausnutzung ermöglicht, jedoch eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und eine maßstabssprengende bauliche Verdichtung ausgeschlossen.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Durch die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Traufenhöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden soll zum einen eine landschaftsverträgliche und schonende Eingliederung der geplanten Bebauung in die vorhandene ländlich geprägte Ortslage gesichert werden, die zum anderen die Individualität bei der Wahl des Gebäudetyps nicht wesentlich einschränkt.

6.3. Bauweise, Baugrenzen

Der festgesetzten Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern entspricht die offene Bauweise. Damit soll sich die geplante Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit einfügen in die vorhandene, an das Plangebiet angrenzende dörflich geprägte Bebauung.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden Baugrenzen festgesetzt und entsprechend vermaßt.

Die seitlichen Grenzabstände sind grundstücksbezogen einzuhalten, um der offenen Bauweise und damit einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden und baulichen Anlagen, aber auch von unbebauten Grundstücken gerecht zu werden.

6.4. Verkehrserschließung

Das zu erschließende Baugebiet liegt im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L 101 - L 031. Eine direkte Anbindung ist nicht vorgesehen. Vielmehr erfolgt die Erschließung über den vor-

handenen Pappelweg, der wiederum eine Anbindung an die L 101 hat und somit das Plangebiet an das regionale Straßennetz anbindet.

Das Gebiet wird durch die Planstraße „A“, die als Stichstraße ausgebildet wird, erschlossen. Da die Möglichkeit einer bauabschnittswisen Erschließung gewährleistet werden soll, ist pro Bauabschnitt eine Wendeanlage des Typs der EAE 85 mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m vorgesehen.

Entsprechend der Nutzung des Gebietes und der städtebaulichen Funktion wird der Wendeanlagentyp 5 für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,0 m Länge (Zachsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr) als ausreichend erachtet.

Die Wendeanlagen sind in Plätze integriert, die neben der verkehrstechnischen auch eine wichtige städtebauliche bzw. straßenraumgestalterische Funktion erfüllen und zur Orientierbarkeit im Gebiet beitragen.

Die Planstraße „A“ wird mit einem Ausbauquerschnitt von 8,25 m vorgegeben. Dadurch kann sowohl eine zweckmäßige Anordnung aller Ver- und Entsorgungsleitungen als auch eine eindeutige Funktionstrennung zwischen Fahrzeugverkehr und Fußgängern im Straßenraum gewährleistet werden.

Von den Wendekreisen ausgehend, erfolgen weitere Stickerschließungen, die jeweils in 6,00 m Breite als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Alle Straßen erhalten die planerische Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

Die erforderlichen Stellplätze sind bei Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich auf dem Grundstück zu realisieren. Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW pro Grundstück aus dem Ansatz einer Garage/ Carport und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden.

Die Herstellung öffentlicher Stellplätze in einer Größenordnung von 20 % der Anzahl der Pflichtstellplätze ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen möglich.

Für die Darstellung der Sichtdreiecke wurden Geschwindigkeiten von 50 km/h sowie entsprechende Vorfahrtregelungen zugrunde gelegt. Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zur Gewährleistung der Sichtfreiheit von jeglicher Bebauung sowie von Werbeanlagen und einem Bewuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.

6.5. Grünflächen im Plangebiet

Das Landschaftsbild des jetzigen südlichen Ortsrandes ist vor allem durch die vorhandene Wohnbebauung am Lindenweg bzw. am Pappelweg und der Straße der Jugend mit ihren Gärten und einem mäßigen Gehölzanteil geprägt. Bei einer Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist eine Erhaltung und Fortführung dieser kleinteiligen, abwechslungsreichen Nutzung anzustreben. Die privaten Grünflächen bestimmen in ihrer Gesamtheit in starkem Maße das Erscheinungsbild der neuen Bebauung.

Die Pflanzung vorwiegend standortgerechter, einheimischer Gehölze bzw. Hochstammobstgehölze innerhalb der privaten Grünflächen sollen zu einer Aufbesserung des Landschaftsbildes beitragen und sind daher gezielt einzusetzen.

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu durchgrünen.

Ein Teil der Maßnahmen ist im Sinne einer Eingriffsminimierung bzw. als Ausgleich zu werten (siehe Punkt. 7 der Begründung). In der öffentlichen Grünfläche Nr. 6 wird die Zweckbestimmung „Spielplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Bedarf an nutzbarer Spielfläche wurde nach der DIN 18034 mit ca. 150 m² ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Bedarf an Spielplatzflächen für Kinder bis zu sechs Jahren auf den Grundstücken

abgedeckt wird, während die anderen Altersgruppen den öffentlichen Spielplatz nutzen können. Er ist so bemessen, dass sowohl Spielgeräte aufgestellt werden können als auch eine ausreichend große Wiesenfläche zur Verfügung steht.

Eine Festsetzung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes und zur Eingriffsminimierung ist die Pflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße „A“ (vgl. Punkt. 7). Für alle weiteren öffentlichen Grünflächen sind Festsetzungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Punkt. 7 erläutert.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

► Wasserversorgung

Die Ortslage Ventschow wird über das am Ort bestehende Wasserwerk (Bereich Alt Ventschow) sowie ein bestehendes Rohrnetz mit Trinkwasser versorgt.

Im Bereich Pappelweg verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 GG, an die eine Anschlussmöglichkeit für das geplante Wohngebiet besteht.

Die genaue Lage der bestehenden Wasserversorgungsleitung DN 200 AZ am östlichen Rand des Bebauungsgebietes, entlang der L 101, ist örtlich mit der Sparte Wasser des Zweckverbandes Wismar abzustimmen. Sollte diese Leitung unter dem geplanten Lärmschutzwall verlaufen, so ist vor Baubeginn eine kleinere Leitung in die bestehende einzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Großen See entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden gewährleistet.

► Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der Gemeinde Ventschow wird von dem im Ort (Standort der ehemaligen Kläranlage) befindlichen zentralen Abwasserpumpwerk über das Pumpwerk Hohen Viecheln der Kläranlage Bad Kleinen zugeführt. Die geplanten Grundstücke des B-Plangebietes sollten, nach Möglichkeit im freien Gefälle, an das Abwasserpumpwerk nordwestlich des Gebietes angeschlossen werden.

Die weiteren Planungen zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

► Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist möglichst auf den Grundstücken selbst zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Grün- und Spielflächen erfolgt vor Ort.

Die Zuführung des Oberflächenwassers der Straßen und befestigten Flächen ist bei Vorschaltung von Tauchwand und Sandfang in den Erlenbruch möglich. Hierfür wurde das naturschutzrechtliche Einvernehmen hergestellt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollten jedoch weitere Varianten, wie z. B. die Möglichkeit der Regenentwässerung durch offene Mulden bzw. Rigolen geprüft werden.

► Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Telekom AG. In den Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessene und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

► **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes sind Abstimmungen mit der WEMAG zu führen. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt grundsätzlich eine Verkabelung; die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

Das vorhandene Erdkabel, welches derzeit das Plangebiet quert, ist unter Umständen um zu verlegen. Die Finanzierung erfolgt durch den Auftraggeber; Abstimmungen dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der WEMAG zu führen.

► **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlicher Entsorgungsträger.

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

7.1. Bestand und Bewertung

Naturräumlich gehört der Planungsraum zur Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte, und dabei zur Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“. Als potentielle Vegetation (d. h. ohne Einwirkung des Menschen) würde aufgrund der natürlichen Voraussetzungen ein subatlantischer Stieleichen- Buchenwald stocken. Das Gelände der Landschaft ist schwach bis stark wellig.

Nach Aussagen der Geologischen Oberflächenkartierung sind die im Planungsraum vorhandenen Sanderbildungen auf Bildungen der Weichsel- Eiszeit im Pleistozän zurückzuführen. Sand- Geschiebemergel und Tonbildungen treten im Wechsel auf.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse und des nordwestlich des Planungsraumes befindlichen Großen Sees ist der oberste Grundwasserleiter bei einem Flurabstand von weniger als 2 m (+ 5 - 10 m) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Damit ergibt sich eine besondere Schutzwürdigkeit des Grundwassers im Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen.

Der Planungsraum bezieht sich auf den südlichen Gemeindebereich und wird östlich und südlich von Verkehrsflächen, nördlich von einem unbefestigten Weg begrenzt. Nordwestlich grenzt ein kleinflächiger Erlenbruch (§ 20-Biotop gem. LNatG) an. Das Gelände des Planungsraumes ist stark wellig, mit Höhenunterschieden bis zu 10 m (48,84 m ü. HN im südöstlichen Planungsraum bis 38,28 m ü. HN im Erlenbruch).

Die differenzierten topographischen Gegebenheiten bedingen z. T. entsprechend differenzierte Vegetationsstrukturen. So werden die Bereiche der sandigen Hanglagen (West- und Südwesthänge) eher von wärmeliebender Flora besiedelt, die der feuchten Senke in Bruchwaldnähe eher von Feuchteanzeigern.

Nennenswerte, geschützte oder gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht festgestellt.

Im Plan Bestand wurden die Nutzung und der Zustand der Flächen dargestellt. Die Ackerbrache wurde vermutlich vor ca. 10 Jahren aus der ackerbaulichen Nutzung herausgelöst und seitdem unregelmäßig beweidet.

Im südöstlichen Planungsraum, dem topographisch am höchsten liegenden Bereich, siedeln vereinzelt Hochstauden, erste Gehölzsämlinge laufen auf.

Die Flächen in Bruchwaldnähe werden als frisches Grünland eingeschätzt und regelmäßig gemäht. Insbesondere die Brachflächen bieten aufgrund ihrer Artenzusammensetzung u.a. Insekten, Wirbellosen, Schmetterlingen und Brutvögeln Lebensraum, Nahrungsquelle und Rückzugsgebiet.

Aufgrund der intensiven Nutzung als Weideland ist im südwestlichen Planungsraum eine artenarme Gräserzusammensetzung zu verzeichnen. Den südlichen Planungsraum begrenzt eine Lindenallee. Die Kronen der Bäume ragen teilweise bis zu 5,0 m in den Planungsraum. Überwiegend jüngere Gehölze begrenzen östlich (Ahorn) und nördlich (Pappeln) das Bebauungsplangebiet. Entlang des Pappelweges befinden sich drei erhaltenswerte, sehr große Schwarzpappeln.

7.2. Bewertung und Umfang des Eingriffs

Mit der Ausweisung des Planungsraumes als Wohngebiet sind vorrangig Eingriffe auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume und Landschaftsbild verbunden.

► Boden / Wasser

Die maximal mögliche Flächenversiegelung von ca. 1,3 ha wirkt sich durch erhöhte Abflusswerte negativ auf den Wasserhaushalt aus.

Summe der Grundstücksfläche	GRZ	davon überbaubar	davon nicht überbaubar
24.577 m ²	0,3	7.373 m ²	17.204 m ²

Hinzu kommt die Verkehrsfläche von 5.735 m².

→ maximal mögliche Versiegelung: 13.108 m²

Es wird davon ausgegangen, dass auch die künftig nicht versiegelten Flächen im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch Bodenverdichtung und Zwischenlagerung von Boden, Baustoffen etc. verändert werden.

Das Bodenpotential wird durch den Verlust der Funktion als Lebensraum u. a. für Mikroorganismen zur Grundwasserneubildung ebenfalls beeinträchtigt. Auch die Errichtung des Lärmschutzwalls stellt als Aufschüttung einen Eingriff dar.

Um das Oberflächenwasser vor Ort zur Grundwasserneubildung zu erhalten, ist die Sammlung am tiefsten Geländepunkt und die Einleitung in den Bruchwald möglich. Aufgrund der vorgesehenen Reinigung durch Ölabscheider und Absetzbecken wird die Einleitung jedoch nicht als Eingriff angesehen.

Da es sich gemäß § 20 LNatG um einen geschütztes Biotop handelt, ist die Einleitung des gereinigten Oberflächenwassers genehmigungspflichtig. Dieser Antrag wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Zur Ermittlung des Versiegelungsgrades werden die Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt.

► Arten- und Lebensräume

Mit der Überbauung und Neugestaltung des Planungsraumes verliert die Fläche stark an Bedeutung für Insekten, Wirbellose etc. Aufgrund der relativ homogenen Umgestaltung mit artenarmen Hausgärten werden mehr urbanisierte Arten einziehen und andere Spezialisten (insbesondere die trockenwarme Standorte liebende Arten) diesen verlassen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Erlenbruch ist mit teilweise direkten und indirekten Beeinträchtigungen durch Beunruhigung und Trittschäden zu rechnen.

Mit der Schaffung neuer, strukturreicher Lebensräume (Gehölze, Sukzessionsflächen, Wiesen) soll die Bedeutung der Fläche für die Arten- und Lebensgemeinschaften z. T. erhalten bleiben.

Im Rahmen der Erschließung am Pappelweg wird die Abnahme von ca. drei Junganpflanzungen notwendig.

Der Abstand der Bebauung zum Bruchwald wurde in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde auf 25 m reduziert.

► **Landschaftsbild**

Der Eingriff auf das Landschaftsbild wird aufgrund der südlich und östlich angrenzenden Verkehrsstrassen mit vorhandenen Straßenbäumen als gering eingeschätzt. Die nördlich und westlich angrenzende vorhandene Bebauung sowie der nordwestlich teilweise angrenzende Bruchwald binden die geplante Bebauung gut in die Landschaft ein.

Negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten bzw. sind als vernachlässigbar einzustufen.

7.3. Entwicklungskonzept

► **Oberflächenwasser**

Im Planungsraum steht oberflächennah überwiegend Sand an. In tieferen Schichten muss jedoch mit Wechsellagerungen von Kies und Geschiebelehm gerechnet werden. Aus diesem Grund kann ohne Aussagen eines Baugrundgutachtens nicht von der vollständigen Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden.

Insbesondere das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in der Senke (Grünfläche 4) östlich des Erlenbruchs gesammelt. Dort ist eine Reinigung mit Absetzbecken und Ölabscheider vorzunehmen, bevor eine Überleitung in den Erlenbruch zur Versickerung vor Ort vorgenommen wird. Mit der Reinigung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen werden dem Schutz des Grundwassers und der Vegetation des Erlenbruchs Rechnung getragen. Die Zuführung des Oberflächenwassers in den Erlenbruch ist als positiv zu werten, da mit der damit verbundenen stärkeren Vernässung des Standortes eine Sicherung des Erlenbestandes erreicht werden kann.

Darüber hinaus ist aber im Rahmen der Erschließungsplanung die Möglichkeit der Muldenversickerung im Zusammenhang mit einer Rigolenentwässerung zu überprüfen.

► **Schutz vorhandener Gehölz- und Vegetationsflächen**

Um den Wurzel- und Traufenbereich der Linden im südlichen Planungsraum und der Gehölze im östlichen Planungsraum während der Erschließungsmaßnahmen und der Anlage des Lärmschutzwalls zu schützen, wird die Aufstellung von Schutzzäunen (im Abstand Traufenbereich + 1,50 m) notwendig.

Für den Erlenbruch ist die Einrichtung einer dauerhaften Schutzzone in 10 m Breite um den Erlenbruch vorgesehen. Diese Fläche ist durch einen Holzzaun dauerhaft abzuzäunen und soll Sukzessionsfläche bleiben, um Trittschäden und Ablagerungen zu vermeiden.

Für die Erschließung des Wohngebietes ist die Abnahme von drei Neuanpflanzungen notwendig. Der einfache Ersatz der Gehölze soll innerhalb des B-Plan-Gebietes entlang der Planstraße vorgenommen werden.

(Für die Umsetzung der Gehölze müsste eine Fachfirma beauftragt werden; trotzdem wäre der Anwacherfolg zweifelhaft. Aus Kostengründen wird deshalb für die Neupflanzung plädiert.)

► **Neuanlage von Vegetationsflächen**

Um eine gewisse Bedeutung des Planungsraumes als Lebensraum für Insekten etc. zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sollen Flächen zwischen Lärmschutzwand und privaten Grundstücken als öffentliche Grünflächen extensiv durch 2malige Mahd gepflegt werden. Um ein Auswachsen der Gräser zu ermöglichen und evtl. Bodenbrüter zu schützen, soll die erste Mahd nicht vor dem 15. 06. stattfinden. Bei Beweidung sind max. 1,5 Großvieheinheiten (GV) / ha zulässig.

Die extensive Nutzung / Pflege ist möglichst zwischen Gemeinde und einem Pächter der Flächen festzuschreiben.

Um die Flächen strukturreicher zu gestalten, wird die Pflanzung von je mindestens 5 Hochstammobstbäumen in Gruppen innerhalb der Flächen 2 und 4 festgeschrieben. Zur Erhöhung der Anwachschanzen wird die Pflanzqualität auf Hochstamm, 3 x v., StU 10 - 12 cm beschränkt.

Um die Anlage des Lärmschutzwalls als Eingriff auszugleichen, wird die Bepflanzung des Lärmschutzwalls festgeschrieben. Vorgesehen ist eine je 3reihige Bepflanzung der Böschungen inkl. Böschungskrone mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern. Artenvorschläge und Pflanzdichten sind dem Textteil B der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Gewährleistung der Gehölzpflege / Entwässerungsmulde sind beidseitig jeweils 2 m am Böschungsfuß von Bepflanzung freizuhalten.

Zur Gliederung der Grundstücksflächen ist des weiteren die Pflanzung eines Baumes (Hochstammobst oder mittelkroniger Laubbaum) je Grundstück vorgesehen (Artenvorschläge - siehe Artenliste).

Zur Gliederung des Straßenraumes wird für die Planstraße eine Straßenbaumpflanzung festgeschrieben. Dabei sind die Zufahrten und Stellflächen freizuhalten. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 x 2,50 m offen (unversiegelt) auszubilden.

7.4. Bewertung des Bestandes und des Eingriffes lt. Biotopwerttabelle

Um eine Vergleichsmöglichkeit zum Bestand des Planungsraumes vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird zur Bilanzierung des Bestandes und des Eingriffes 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, 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	Fischereilig genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24	Biotoptypen nach § 20 LNatG (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 des Bestandes (vor dem Eingriff) gemäß Biotopwerttabelle

Typ-Nr.	Biotoptyp	Fläche (in m ²)	Wert- faktor	Biotop- wert
1	vollversiegelte Straße	1.080	0,00	-
2	vegetationslose, unbefestigte Wege	1.035	0,10	103
12	durch Beweidung intensiv genutztes, artenarmes Grünland	16.560	0,40	6.624
12	durch Beweidung intensiv genutztes, frisches Grünland, artenarm ¹	6.360	0,45	2.862
16	mehnjährige Ackerbrache in trockener Ausbildung - teilw. Westhang, beeinträchtigt durch Verkehrsstrassen (Abgase, Lärm) - kurzfristig beweidet ²	19.725	0,60	11.835
16	mehnjährige Ackerbrache, teilweise mit Hochstauden - beeinträchtigt durch Verkehrsstrassen - kurzfristig beweidet ²	5.730	0,60	3.438
24	Teilbereiche des Erlenbruchs als § 20-Biotop gem. LNatG M-V (beeinträchtigt) ³	900	0,80	720
21	Lindenallee inkl. Böschung	720	0,80	576
9/ 21	Ruderalflächen der Böschungsbereiche inkl. Bepflanzungen (Straßenbäume); beeinträchtigt durch Verkehrsstrassen	3.890	0,60	1.167
		56.000		27.315

¹: in Anlehnung an die Bewertung als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche auf gewertet, um den Zustand der Fläche zu berücksichtigen (→ frisches Grünland)

²: in Anlehnung an die Bewertung als Brachfläche abgewertet, da die Flächen zwischenzeitlich vermutlich umgebrochen worden sind (vor max. 2 - 3 Jahren) und sich Verkehrslärm und Abgase negativ auf die Artenvielfalt und die Qualität der Brachfläche als Lebensraum für Insekten etc. auswirken

³: in Anlehnung an die Bewertung als §-20-Biotop abgemindert, da Verlandung und anthropogene Ablagerungen im Erlenbruch deutlich sind und das Biotop beeinträchtigen.

Bewertung des Eingriffs gemäß Biotopwerttabelle

Typ-Nr.	Biotoptyp	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
1	versiegelte Grundflächen (überbaubare Flächen)	7.373	0,0	-
1	Verkehrsfläche vollversiegelt	5.735	0,0	-
2	Verkehrsfläche unbefestigt	800	0,1	80
2	Spielplatz ¹	646	0,3	194
5/21	Verkehrsgrün inkl. Bäume	3.715	0,3	1.115
7	Hausgärten mit Baumpflanzgebot	17.204	0,4	6.882
9	Abpflanzung am Spielplatz	110	0,5	55
	Lärmschutzwall (Aufschüttung > 300 m ²)	4.740	0,0	-
20	Lärmschutzwall - je 3reihige Strauchpflanzung auf dem Wall (öffentliche Grünfläche 1) inkl. Wirkungsfläche ²	4.740	0,6	2.488
16	Böschungen, Ruderalflur ³	387	0,6	116
11	extensiv gepflegte Wiesenflächen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	- Fläche 2	1.700	0,8	1.360
	- Fläche 3	5.640	0,8	4.512
	- Fläche 4	4.100	0,8	3.280
11	Schutzzone am Erlenbruch	1.950	0,6	1.170
24	Erlenbruch, Bestand	900	0,8	630
21	Traufenbereich der Lindenallee	1.000	0,8	800
21	Baumpflanzungen ⁴ - Straßenbepflanzung ca. 25 Stck. à 10 m ² davon werden 3 Stck. dem Ersatz am Pappelweg angerechnet	250	0,8	200
				23.238

.....
 1: Aufwertung aufgrund Rasenflächen

2: Abminderung aufgrund Neuanlage

3: Abminderung aufgrund anthropogener Beeinträchtigung

4: zur Berücksichtigung der Kostenintensität wird Neuanlage hier vernachlässigt

Biotopwert vor dem Eingriff: 27.315

Biotopwert nach dem Eingriff: 23.238

Differenz: 4.077

Entsprechend dem Bewertungsmodell ist der Eingriff damit erst zu 85 % ausgeglichen.

Die Bilanzierung der Flächen verdeutlicht, dass ein Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des B-Plan-Gebietes nur zu 85 % möglich ist. Damit werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes notwendig.

Da im Gemeindegebiet umfangreiche Flächen für den Kiesabbau lt. Flächennutzungsplan ausgewiesen sind und die Gemeinde kaum über eigene Flächen verfügt, erwies sich die Bereitstellung von Ausgleichsflächen als sehr schwierig.

Die Teilfläche des Flurstücks 322/19 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich um den ehemaligen Schießplatz. Südlich grenzen der Sportplatz, östlich Waldflächen und nördlich Brachflächen an. Die Fläche von ca. 4.300 m² ist als ehemalige Grünfläche ruderalisiert und überwiegend durch Ablagerungen (Siedlungsmüll, Sperrmüll etc.) beeinträchtigt. Der ehemalige Schießstand umfasst ca. 350 m² Grundfläche. Die Dachflächen wurden bereits abgenommen. Nördlich befindet sich ein weiteres, dem Schießstand offensichtlich zugehöriges Gebäude von ca. 50 m² Grundfläche.

Die Flächenabgrenzung wurde auf der Grundlage des Flurkartenausschnittes vorgenommen. Die befestigten Flächen wurden nicht eingemessen! Nachfolgend werden Ausgangszustand und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Biotopwerttabelle bewertet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Entwicklungskonzept erläutert.

Bewertung des Ausgangszustandes des Ausgleichsflächen

Biototyp	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
teilweise verbuschte Ruderalflächen, anthropogen leicht beeinflusste Fläche (durch Ablagerungen etc.) ¹	1.900	0,4	760
unbefestigte Flächen, stark durch Siedlungsmüll beeinträchtigt ²	rd. 1.500	0,1	150
durch Gebäude vollversiegelte Flächen, Klärgrube unter Anrechnung der Wände (Grundfläche schätzungsweise 300 m ²)	rd. 900	0,0	-
			910

.....
¹: Bewertung in Anlehnung an Brachfläche abgemindert

²: Bewertung in Anlehnung an unbefestigte Flächen aufgrund vorhandener Vegetation aufgewertet

Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Biototyp / Maßnahme	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Biotopwert
Entsiegelung und Entsorgung der Gebäude; Rückbau der Klärgrube und Entwicklung als Sukzessionsfläche. Da neben den Fundamenten auch alle Wände entsorgt werden, wird die dreifache Fläche angesetzt. Zur Berücksichtigung der Kostenintensität wird der Wertfaktor in Anlehnung an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgewertet.	900	0,8	720
Entwicklung der Restflächen als Sukzessionsfläche	rd. 4.000	0,6	2.400
zweireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen, um die Zugänglichkeit zu den Flächen zu erschweren	rd. 200	0,7	140
			3.260

Biotopwert vor dem Eingriff: 27.315

Biotopwert nach dem Eingriff: 23.238

Differenz: 4.077

**Bilanz der Eingriffs-Ausgleichsbewertung innerhalb des Flurstückes 322/19,
Flur 1, Gemarkung Ventschow**

Biotopwert vor dem Eingriff: 910

Biotopwert nach dem Eingriff
und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen: 3.260

verbleibende Differenz: 2.350

=====

Das ergibt für beide Flächen (Bebauungsplangebiet und Flurstück 322/19) einen Biotopwert von 26.498. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der Eingriff somit zu 94 % ausgeglichen. Damit kann eingeschätzt werden, dass nach dem Eingriff (in Form der Bebauung) keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Damit sind die Forderungen des § 15 LNatG M-V erfüllt.

7.5. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung bezieht sich auf Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen.

Die Gehölzpreise sind BdB-Baumschulkatalogen entnommen. Da i. d. R. von den Baumschulen Rabatte gewährt werden, können die nachfolgenden Gehölzpreise als Schätzung für Komplettpreise (inkl. Ausführung und Pflege) verstanden werden.

Maßnahme	Stck. oder m ²	EP in €	GP in €
Straßenbaumpflanzung, <i>Corylus columna</i> Hochstamm 3 x v., StU 14 - 16 cm	25 Stck.	219,85	5.496,40
einreihige Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern; Str. 2 x v., Höhe 40 - 60 cm, am Spielplatz	ca. 110 m ²	4,09	449,90
Baumpflanzungen innerhalb der Flächen 2 + 4 Hochstamm 2 x v., StU 12 - 14 cm	65 Stck.	76,70	4.985,10
Bepflanzung des Lärmschutzwalls; Pflanzfläche angenommen	3.700 m ²	4,09	15.134,20
Pflege von extensiv genutztem Grünland; für 5 Jahre bei 2maliger Mahd	11.440 m ²	2.045,20/ha	2.339,75
Errichtung des Weidezaunes entlang des Erlbruches	ca. 180 lfdm.	7,15	1.288,45
			Σ 29.693,80

Kostenschätzung für Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes; innerhalb des Flurstückes 322/19 der Flur 1 der Gemarkung Ventschow

Maßnahme	Stck. / m ²	EP in €	GP in €
Entsiegelung und Entsorgung der Betonflächen und Grundmauern	rd. 5.000 m ²	20,45	10.225,80
zweireihige Bepflanzung im Bereich der Zuwegung der Fläche mit Sträuchern	200 m ²	4,09	818,10
			Σ 11.043,90

Gesamtkostenschätzung für Bepflanzungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen:

ca. 40.737,70 €

Da eine bauabschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, wird auch eine bauabschnittsweise Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Mit Beendigung der Erdarbeiten für den Lärmschutzwall, im Rahmen der Realisierung des 1. Bauabschnitts, ist auch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls vorzunehmen.

Auch die Schutzzone am Erlenbruch ist im 1. Bauabschnitt abzufrieden.

Die Realisierung des Rückbaus des Schießstandes ist für den 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Nachfolgend sind die Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten bauabschnittsweise zusammengefasst.

Die abschnittsweise Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist wie folgt vorzunehmen:

I. Bauabschnitt

▶ Straßenbaumpflanzung im I. BA (ca. 10 Bäume)	2.198,50 €
▶ Bepflanzung des Lärmschutzwalls (Fläche 1)	15.134,30 €
▶ Abzäunung der Schutzzone am Erlenbruch	1.288,50 €
▶ Bepflanzung am Spielplatz (Grünfläche 6)	449,90 €
▶ Pflege der öffentlichen Grünfläche 2	347,70 €
Σ I. Bauabschnitt	19.418,90 €

II. Bauabschnitt

▶ Pflege der öffentlichen Grünfläche 3	1.153,50 €
▶ Straßenbaumbepflanzung im II. BA (ca. 10 Bäume)	2.198,50 €
▶ Rückbau des ehemaligen Schießstandes sowie Beräumung und Renaturierung, Abpflanzung der Fläche	11.043,90 €
Σ II. Bauabschnitt	14.395,90 €

III. Bauabschnitt

▶ Straßenbaumpflanzung (ca. 5 Stck.)	1.099,30 €
▶ Pflege der öffentlichen Grünfläche 4	838,50 €
▶ Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen 2,3 und 4 mit 65 Obstbäumen (Hochstamm)	11.043,90 €
Σ III. Bauabschnitt	6.922,90 €

Die Regelung der Realisierung der Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen Erschließungsträger und Gemeinde.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Süden von der Landesstraße L 031 und im Osten von der Landesstraße L 101 tangiert. Die Verkehrsbelegung dieser Straßen und die damit zu erwartende Lärmbelastung hat die Gemeinde dazu veranlasst, eine Schallimmissionsprognose (Dr. Ing. A. Herold, Gesellschaft Beratender Ingenieure, Rostock) anfertigen zu lassen. (Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes.)

Das vorliegende schalltechnische Gutachten gibt Auskunft darüber, unter welchen baulichen und sonstigen technischen Voraussetzungen eine Unterschreitung der nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhaltenden Orientierungsrichtwerte (ORW) für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) gesichert ist.

Die Berechnungen erfolgten für das Prognosejahr 2010. Die Verkehrsmenge auf der L 101 wurde der Verkehrsmengenkarte M-V (1995) entnommen und entsprechend der Prognosefaktoren Straßenverkehr M-V (1997) auf das Jahr 2010 hochgerechnet. Da für die L 031 keine Verkehrszahlen verfügbar waren, wurde in einer orientierenden Zählung am 16. 12. 1998 die Verkehrsmenge ermittelt und ebenfalls auf das Jahr 2010 hochgerechnet.

Die Berechnungsergebnisse haben für einen Teil der Aufpunkte im Plangebiet eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der ORW für WA-Gebiete ergeben. Ausnahmen bilden Aufpunkte in unmittelbarer Nähe zu den Landesstraßen. Hier werden die ORW im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Um eine effektive Baulandausnutzung zu erreichen und die Einhaltung der ORW für das gesamte Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum zu gewährleisten, wurden im Ergebnis der Schallimmissionsprognose folgende Festsetzungen getroffen:

Bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit im Bereich des Wohngebietes auf 50 km/h und bei Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Landesstraßen auf einer Gesamtlänge von 350 m (die Höhe des Walls schwankt in den einzelnen Teilbereichen zwischen 1,50 m und 2,50 m) sowie der Einhaltung von Mindestabständen zwischen Baukörper und L 101 von 16 m sowie L 031 für 20 m kann auf den Terrassen und Freisitzen sowie im Erdgeschoss der Gebäude des zukünftigen Wohngebietes der ORW im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da es trotz dieser Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz im 1. Obergeschoss der Gebäude (rel. Höhe = 5,0 m) noch zu Überschreitungen der ORW um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 6 dB(A) nachts kommt, sollen diese verbleibenden Restriktionen durch die im Teil B - Text festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden.

In Abhängigkeit von den im Lärmschutzgutachten ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche sind die lärmzugewandten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend der Tabelle im Teil B - Text zu realisieren.

9. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Erneuerung durch Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen. Im Plangebiet ist eine gestalterische Vielfalt ausdrücklich gewünscht.

Das Oberflächenmaterial der Fassaden soll wesentlich das Straßen- und Ortsbild mitbestimmen. Auch die Farbe als Bestandteil der Oberfläche spielt dabei eine bedeutende Rolle.

Im Plangebiet gibt es für Einzelhäuser keine Einschränkungen hinsichtlich der Materialwahl, es sind Ziegel- und Putzfassaden wie auch Fachwerkfassaden oder die Kombination verschiedener typischer Oberflächen möglich.

Um jedoch Verunstaltungen an Doppelhäusern zu vermeiden, sind für jeweils zwei zusammenhängende Haushälften gleiche Materialien und gleiche Farben für die Außenwände zu verwenden. Gleiches gilt für die Form und Farbe sowie das Material der Dächer bei Doppelhäusern.

Für Einzelhäuser werden lediglich Flachdächer als Dachform ausgeschlossen.

Im Zusammenspiel mit den verschiedenen Materialien, wie Ton, Beton, Schiefer, Schilf und Grasdächern ergeben sich große gestalterische Möglichkeiten, die durch den jeweiligen Bauherrn ausgefüllt werden können und die zur Belebung des Ortsbildes beitragen sollen.

10. Flächenbilanz

Bruttowohnbauland	5,60 ha	
Verkehrsfläche gesamt	0,66 ha	
Planstraße „A“		0,36 ha
sonstige Verkehrsfläche		0,30 ha
Grünfläche gesamt	2,37 ha	
öffentliche Grünfläche 1		0,50 ha
öffentliche Grünfläche 2		0,20 ha
öffentliche Grünfläche 3		0,60 ha
öffentliche Grünfläche 4		0,40 ha
öffentliche Grünfläche 5		0,20 ha
öffentliche Grünfläche 6		0,07 ha
Straßenverkehrsgrün		0,40 ha
Nettowohnbauland	2,57 ha	
Baufeld 1		1,50 ha
Baufeld 2		1,07 ha

11. Kosten, Kostendeckung

Die Finanzierung der zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten wird vom Eigentümer der Fläche übernommen. Die Regelungen hierzu sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ventschow und dem Eigentümer gesondert zu treffen.

Kosten entstehen u. a. durch Planung, Gutachten, die Anlage neuer Straßen und Gehwege einschließlich der notwendigen technischen Ausstattung, wie z. B. Straßenbeleuchtung, Beschilderung etc., den Bau des Lärmschutzwalls sowie durch landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Straßen und Wege werden entsprechend der Ausbauplanung hergestellt und der Gemeinde Ventschow kostenfrei übertragen. Entsprechende Regelungen dazu sollen in einem Erschließungsvertrag geschlossen werden.

Ventschow, 23.8.2005



.....
Der Bürgermeister



PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE GmbH

Sitz Senden

Lärmschutz Altenberge • Münsterstraße 9 • 48308 Senden

Ing.-Büro Uwe August

Lindenallee 1

19417 Jesendorf

SCHALLSCHUTZ AN VERKEHRSWEGEN
GEWERBE - UND FREIZEITANLAGEN

SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU

ENTWÜRFE, GUTACHTEN, MESSUNGEN

LUFTVERUNREINIGUNG AN STRASSEN

Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Datum
27.06.2016 (Auftrag)	Uwe August	501/70 287/16	19.09.2016

Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Am See" Gemeinde Ventschow

hier: Schalltechnische Stellungnahme gemäß
DIN 18005/07.02 – Schallschutz im Städtebau - *Geräuschscreening*

Bezug: Ihr Auftrag per E-Mail vom 27.06.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit den Planungen im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See"** in der Gemeinde Ventschow wurde auf der Grundlage der aufgezeigten Planung unter Anwendung der DIN 18005/07.02 (*Schallschutz im Städtebau*) eine **schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose)** durchgeführt.

Situation

In der Gemeinde Ventschow wurde im Jahr 2005 der **Bebauungsplan Nr. 3** für das Gebiet "Am See" rechtskräftig. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung datiert vom 07.09.1998.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Gesellschaft Beratender Ingenieure Dr.-Ing. A. Herold mit Sitz in Rostock die Aufstellung einer schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 11. Januar 1999 im Auftrag der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern.

Unter dem Titel "*Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Wohngebiet westlich der L 101 in Ventschow*" wurden für das Plangebiet schalltechnische Maßnahmen erarbeitet.

Telefon 02597 / 93 99 77-0
Telefax 02597 / 93 99 77-50

www.pbfls.de
info@pbfls.de

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Senden GmbH

Bankverbindung Sparkasse Münsterland Ost
IBAN DE46 4005 0150 0000 3607 50
BIC WELADED1MST

k:\aoffice\70287\287-150919.VER.doc

Amtsgericht Coesfeld HRB 13512
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Timmermann
USt-Ident-Nr. DE 160 883 802

Im Plangebiet wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Ausführung als Lärmschutzwall mit Höhen zwischen 1,5 m und 2,5 m festgesetzt – Textliche Festsetzung Nr. 2.1. Für Gebäude im Baufeld 2 sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume des 1. Obergeschosses auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Mit Ziffer 2.3 erfolgte die Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 11. Januar 1999 waren Berechnungen für den Straßenverkehrslärm im Prognosejahr 2010. Die Verkehrsmenge auf der L 101 wurde der Verkehrsmengenkarte MV 1995 als Ergebnis der amtlichen Straßenverkehrszählung 1995 entnommen und entsprechend der Prognosefaktoren für den Straßenverkehr auf das Jahr 2010 hochgerechnet.

Der DTV betrug demnach in Höhe des Plangebietes 3.080 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil p von 14,5 % tags bzw. 7,3 % nachts. Südlich der L 031 ergab die Hochrechnung einen DTV von 4.960 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil p von 9,3 % tags bzw. 4,7 % nachts.

Mit dem Neubau der A 14, die nunmehr zwischen der A 20 und der A 24 durchgängig befahrbar ist, hat sich die Verkehrsmenge im Zuge der L 101 reduziert. Am 24. August 2006 wurde der Abschnitt der A 14 zwischen dem Kreuz Wismar (A 20) und Jesendorf dem Verkehr übergeben. Zwischen den Anschlussstellen Jesendorf und Schwerin-Nord erfolgte die Verkehrsfreigabe am 21. Dezember 2009.

Die L 101 ist nördlich Ventschow über die AS Jesendorf mit der A 14 verknüpft. Im Süden ist die B 104, in der die L 101 einmündet, über die AS Schwerin-Nord mit der A 14 verbunden.

Mit der letzten amtlichen Verkehrszählung 2010 liegen für die L 101 aktuelle Erhebungen nach erfolgter Verkehrsfreigabe für die A 14 über die Zählstellen 2235 0131 (von B 104 Cambs nach Kreuzung L 031 – Liesow) und 2135 0150 (von Kreuzung L 031 – Jesendorf bis Einmündung B 192) vor.

Für die **Zählstelle 2235 0131** ist ein **DTV von 1.416 Kfz/24h** mit einem Lkw-Anteil von 7,2 % tags bzw. 10,5 % nachts und in der **Zählstelle 2135 0150** ein **DTV von 1.689 Kfz/24h** mit dem Lkw-Anteil 11,7 % tags bzw. 20,0 % nachts dokumentiert.

Im Jahr 2005 hatte der DTV noch 4.742 bzw. 3.088 Kfz/24h betragen. Damit wurden die Prognosewerte der schalltechnischen Untersuchung vom 11. Januar 1999 für das Jahr 2010 nahezu bestätigt. Mit der amtlichen Verkehrszählung 2010 konnte die entlastende Wirkung der A 14 und damit der Rückgang der Verkehrszahlen im Zuge der L 101 festgestellt werden.

Aufgabe

Die Aufgabe besteht darin, die von der *Hauptstraße* (L 101) sowie der *Lindenallee* (L 031) auf dem Gebiet der Gemeinde Ventschow ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung flächenhaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 über *Rasterlärmkarten* (RLK) zu berechnen.

Auf der Grundlage der aktuellen Berechnungsergebnisse ist zu prüfen, ob der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Lärmschutzwall weiterhin erforderlich ist und inwieweit sich Änderungen hinsichtlich der ebenfalls festgesetzten Lärmpegelbereiche ergeben.

Die Berechnungen der Verkehrslärmemissionen und -immissionen erfolgen für den *Straßenverkehrslärm* nach den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).

Die **Verkehrsbelastung** im Zuge der *Hauptstraße* (L 101) wurde den Ergebnislisten der amtlichen Straßenverkehrszählung 2010 als DTV (Kfz/24h) inkl. dem zugehörigen Lkw-Anteil (p) in % entnommen und weitergehend prognostiziert.

Der **Prognosehorizont** wurde für das **Bezugsjahr 2025** zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastungen (Beurteilungspegel) in den gepl. Baufeldern sind bei Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 Beiblatt 1 zu Teil 1 die **Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/07.16 - Tabelle 7** zu bestimmen.

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung des Bauvorhabens ist die DIN 18005/07.02 - *Schallschutz im Städtebau* - mit

- | | |
|----------------------|--|
| Teil 1 | - Grundlagen und Hinweise für die Planung |
| Beiblatt 1 zu Teil 1 | - Berechnungsverfahren
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung |
| Teil 2 | - Lärmkarten
Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen |

Grenz-, Orientierungs- und Immissionsrichtwerte

DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Die Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen richtet sich nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005/05.87 - Beiblatt 1 zu Teil 1.

Danach sind maßgebend:

reines Wohngebiet (WR)

50 dB(A) tags **40 dB(A) bzw. 35 dB(A) nachts**

allgemeines Wohngebiet (WA)

55 dB(A) tags **45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts**

Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)

60 dB(A) tags **50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts**

Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE)

65 dB(A) tags **55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts**

Industriegebiet (GI)

-- dB(A) tags **-- dB(A) nachts**

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel **tags** der Zeitraum von **06.00 - 22.00 Uhr** und **nachts** der Zeitraum von **22.00 - 06.00 Uhr** zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt werden.

Emissionen

Verkehrslärm Straßenverkehr

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde ein aktuelles Ausbreitungsmodell aufgestellt, mit dem die derzeitige Verkehrsführung und der zugehörige Ausbauquerschnitt der *Hauptstraße* (L 101) sowie der *Lindenallee* (L 031) berücksichtigt wurde.

In die Berechnung des Emissionspegels sollen vorrangig Daten aus projektbezogenen Untersuchungen zur Verkehrsbelastung einfließen. Liegen solche Untersuchungen nicht vor, können Angaben zur maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke **M** und zum maßgebenden Lkw-Anteil **p** für bestehende Straßen aus den jeweils aktuellen Straßenverkehrszählungen als Grundlage für die Berechnungen herangezogen werden.

Die Verkehrsbelastung der L 101 in der Analyse 2010 ist mit den Ergebnislisten der amtlichen Straßenverkehrszählung 2010 dokumentiert. Die *Trend-Prognose 2025* wurde hier mit einer allgemeinen Verkehrszunahme von 6 % auf Basis der SVZ 2010 berücksichtigt:

Tabelle 2

Straßenabschnitt	Klasse	DTV [Kfz/24 h]	M _T [Kfz/h]	M _N [Kfz/h]	p _T [%]	p _N [%]
Analyse 2010		(Basis: SVZ 2010)				
B 104 Cambs – Kreuzung L 031	(L)	1.416	82	13	7,2	10,5
Kreuzung L 031 – Jesendorf B 192	(L)	1.689	98	15	11,7	20,0
Prognose 2025		(Basis: SVZ 2010 + 6 % Verkehrszunahme)				
B 104 Cambs – Kreuzung L 031	(L)	1.500	87	14	7,2	10,5
Kreuzung L 031 – Jesendorf B 192	(L)	1.790	104	16	11,7	20,0

Erläuterungen:

- DTV** : Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h
Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt **täglich** passierenden Kraftfahrzeuge.
- M_{T/N}** : maßgebende Verkehrsstärke in Kfz/h - Tag / Nacht
Auf den Beurteilungszeitraum bezogener Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt **stündlich** passierenden Fahrzeuge.
- p_{T/N}** : maßgebender Lkw-Anteil in % - Tag / Nacht
Anteil der Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t in Prozent der maßgebenden Verkehrsstärke.

Anmerkung: Bei der Verkehrsstärke M und dem Lkw-Anteil p bezieht sich der Begriff maßgebend allein auf die schalltechnischen Berechnungen; für Untersuchungen im Bereich der Straßenverkehrstechnik gelten andere Definitionen.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M [Kfz/h] und der Lkw-Anteil p [%] wurde nicht mit den Vorgaben der Tabelle 3 der RLS-90 ermittelt sondern auf der Grundlage der Zählung im Jahr 2010 projektbezogen den Berechnungen des Emissionspegels zugrunde gelegt.

Für die L 031 liegen mit der amtlichen Straßenverkehrszählung 2010 keine Angaben vor. Hier wurde im Rahmen eines Ergebnisses auf der sicheren Seite liegend eine Umrechnung in Anlehnung an die *"Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Wohngebiet westlich der L 101 in Ventschow"* vorgenommen, d. h. der prozentuale Rückgang der Verkehrsmenge im Zuge der L 101 wurde analog auf die L 031 übertragen.

Die Basis bildete im vorliegenden Fall der Ansatz der o. a. schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1999. Zu dem Zeitpunkt haben für die L 031 auch keine Verkehrszahlen vorgelegen. Deshalb wurde in einer orientierenden Zählung am 16.12.1998 die Verkehrsmenge als Analyse ermittelt und damals ebenfalls auf das Jahr 2010 hochgerechnet.

Es ist davon auszugehen, dass der Rückgang der Verkehrszahlen im Zuge der L 031 nach der Verkehrsfreigabe der A 14 ähnlich wie im Zuge der L 101 erfolgt ist. Für die L 031 wurde im Jahr 1999 ein DTV in Höhe von 1.250 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 9,8 % tags und 5,0 % nachts ermittelt.

Für den Abschnitt der L 101 südlich der L 031 hat sich die Verkehrsmenge im Jahr 2010 gegenüber dem Ansatz für das Jahr 2010 um rd. 70 % und nördlich um rd. 55 % verringert. Für die L 031 wurde mit aktueller Untersuchung die Annahme getroffen, dass die Verkehrsbelastung um rd. 50 % zurück gegangen ist und damit ein DTV in Höhe von 600 Kfz/24h den aktuellen Berechnungen zugrunde zu legen ist.

Aufgrund der hohen Lkw-Anteile im Zuge der L 101 wurden die o. a. Lkw-Anteile auf Basis der orientierenden Zählung von Dezember 1998 mit 10 % tags und 5 % nachts beibehalten.

Die zul. Höchstgeschwindigkeit im Zuge der *Hauptstraße* (L 101) wurde mit 50 bzw. 70 km/h und im Verlauf der *Lindenallee* (L 031) ebenfalls mit 50 bzw. 70 km/h in Ansatz gebracht. Da der vorhandene Fahrbahnbelag in Asphaltbeton bzw. Splittmastixasphalt ausgeführt ist, ging der Korrekturwert für D_{StrO} für die *Hauptstraße* (L 101) und die *Lindenallee* (L 031) mit 0 dB(A) in die Berechnungen ein.

Im Zuge der berücksichtigten Verkehrswege ergab sich keine Längsneigung über 5,0 %.

Eine Störwirkung für lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen war ebenfalls nicht in Ansatz zu bringen bzw. gegeben.

Immissionen

Verkehrslärm

Die Schall-Pegel-Berechnung wurde nach dem Teilstückverfahren der RLS-90 durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte unter Beachtung der Orientierungswerte tags und nachts der **DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Wohngebiete (WA)**.

In der DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau Teil 1 – Grundlagen und Hinweise für die Planung" - wird die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schallquellen nur sehr vereinfacht dargestellt. Für die **Abschätzung** der zu erwartenden Schallimmissionen werden im Anhang Diagramme angegeben. Genauere Verfahren können anderen Regelwerken entnommen werden, so z. B. den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" oder den Richtlinien DIN 9613-2/10.99.

Maßgebende Regelwerke für die schalltechnische Untersuchung sind die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" - Ausgabe 1990 - RLS-90, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr.

Die Berechnung erfolgte mit Anwendung des elektronischen Programms "**SoundPLAN**" in der Version 7.3 vom 05.07.2016. Die Ergebnisse sind in den Berechnungsunterlagen (s. Anhang 1 und 2) als Beurteilungspegel (Rasterlärmkarte) dokumentiert.

Im Einwirkungsbereich der **Hauptstraße** (L 101) beträgt die zu erwartende maximale Lärmbelastung an den zum Verkehrsweg zugewandten Baugrenzen (Baufeldern)

55 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	<i>Baugrenze</i>
----------------------	------------------------	------------------

Die maximale Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der **Lindenallee** (L 031) wurde zwischen

53 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	<i>Baugrenze</i>
----------------------	------------------------	------------------

und

49 dB(A) tags	41 dB(A) nachts	<i>Baugrenze</i>
----------------------	------------------------	------------------

ermittelt.

Der Orientierungswert für **allgemeine Wohngebiete (WA)**, der mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen ist, wird damit im direkten Einwirkungsbereich der Verkehrswege **nur nachts** überschritten. Von der geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes nachts sind nur die Grundstücke im Baufeld 2 betroffen – s. Anhang 2.

Weitere Ergebnisse können dem Anhang 1 und 2 entnommen werden.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Im Einzelfall kann in Randbereichen eines neuen Wohngebietes auch die Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) betragen und damit das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Hinsichtlich der möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen dem angestrebten Schutzniveau sowie den bestehenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen. Aus schalltechnischer Sicht hat ein Lärmschutzwall Pegelminderungen zur Folge, er ist jedoch zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich.

In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (passiver Lärmschutz) gewährleistet sein. Insoweit ist nach der Rechtsprechung eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag ("Flüstersprache") und 30 dB(A) in der Nacht ("leichtes Blätterrauschen") noch gewahrt.

Wie dem Anhang 1 entnommen werden kann, ergibt sich für die Baufelder eine maximale Lärmbelastung von 55 dB(A) tags bzw. 49 d(A) nachts damit eine Lärmbelastung, die damit dem Wohnen verträglich ist, da der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird.

Die zu erwartenden Lärmbelastung für die Außenwohnbereiche (Freiflächen) auf den Grundstücken sind über den Nachweis einer Rasterlärmkarte (RLK) dokumentiert (s. Anhang 3). Im überwiegenden Bereich betragen die Lärmbelastungen zwischen 50 und 55 dB(A). Da Wohnen auch in Mischgebieten zulässig ist, wären selbst Lärmbelastungen bis 60 dB(A) tags noch dem Wohnen verträglich.

Die Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 3

„Für Gebäude im Baufeld 2 sind durch geeignete Grundrißgestaltungen die Wohn- und Schlafräume des 1. Obergeschosses auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen“

ist u. E. aus den o. a. Gründen nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete und die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes nachts um nicht mehr als 4 dB(A) kann des Weiteren auf die Anordnung des im Bebauungsplan Nr. mit Festsetzung Nr. 2.1 festsetzten Lärmschutzwalles verzichtet werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 von

55 / 45 dB(A) für *allgemeine Wohngebiete (WA)*

durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm, sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tab. 7 der DIN 4109/07.16 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln“, die gem. Punkt 4.4.5.7 der DIN 4109/07.16 zu überlagern sind.

Die Aussagen zu den erforderlichen Lärmpegelbereichen infolge der erwarteten Verkehrslärmbelastungen berücksichtigen im Zuge der *Hauptstraße* (L 101) sowie der *Lindenallee* (L 031) die derzeitige Strecken- bzw. Straßenführung mit der **zukünftigen Verkehrsbelastung** im Bezugsjahr (Prognosehorizont) 2025.

Nach DIN 4109/07.16 wird für den Verkehrslärm ein „*maßgeblicher Außenlärmpegel*“ vorrangig für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der „*maßgebliche Außenlärmpegel*“ zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Die ermittelten Lärmbelastungen ergeben als Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachfolgende **Lärmpegelbereiche** gemäß Tabelle 7 der DIN 4109/07.16:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R' _{w,res.} [dB(A)]	
		Wohnräume *)	Büroräume
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

*) Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist im Anhang 4 eingetragen. Im Vergleich mit der Festsetzung der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan Nr. 3 „Am See“ kann festgestellt werden, dass diese fehlerhaft vorgenommen wurde. Ein Vergleich der Anlage 3 und Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 1999 zeigt auf, dass der maßgebliche Außenlärmpegel nicht korrekt ermittelt wurde und damit die Festsetzung fehlerhaft ist.

Im Baufeld 2 ergibt sich für 2 Grundstücke als maximale Anforderung der Lärmpegelbereich III. Damit ist für nahezu das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich II bzw. I maßgeblich. Siehe hierzu auch Anhang 4 der vorliegenden Stellungnahme.

Mit den Ausbreitungsberechnungen wurde der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Lärmschutzwahl **nicht** berücksichtigt.

Mit einer Lärmbelastung von weniger als 58 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag ergibt sich gemäß DIN 4109 Tabelle 7 der Lärmpegelbereich II für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen mit ausschließlicher Tagnutzung (u. a. Küche, Wohnzimmer). Für Schlafräume ergibt sich bei Lärmbelastungen von weniger als 48 dB(A) ebenfalls der Lärmpegelbereich II. Die geringfügigen Anforderungen an die Schalldämm-Maße im Lärmpegelbereich II zeigen auf, dass diese bereits mit Standard-ausführungen bzw. durch die Anforderungen der EnEV-UVO erfüllt werden. Es sind daher für diese Aufenthaltsräume (auch Schlafräume) keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

In Einzelfällen kann es wegen der unterschiedlichen Raumgrößen, Tätigkeiten und Innenraumpegel in Büroräumen und bestimmten Unterrichtsräumen (z. B. Werkräume) zweckmäßig oder notwendig sein, die Schalldämmung der Außenwände und Fenster gesondert festzulegen. Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109/07.16 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Für das Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster an die Fassaden angrenzen, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist – s. *Anhang 1*.

Hierzu führt die DIN 18005/07.02 im Beiblatt 1 aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist bei Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht die Anordnung von Schalldämm-lüftern in Schlafräumen vorzusehen. Dies dürfte im vorliegenden Fall nur die Schlafräume betreffen, die Fenster mit direkter Ausrichtung zur L 101 haben. Fenster von Schlafräumen in seitlichen Fassaden sind davon nicht betroffen.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Ausführungen vorerst geholfen zu haben und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit und gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Dipl.-Ing. A. Timmermann)

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9 - 48308 Senden
Tel. 02597/93 99 77-0 - Fax 93 99 77-50

ANHANG

ZUR SCHALLTECHNISCHEN STELLUNGNAHME

VOM 19.09.2016

- 1 RASTERLÄRMKARTE TAG 4m ü. Grund M. 1 : 1.500**
- 2 RASTERLÄRMKARTE NACHT 4m ü. Grund M. 1 : 1.500**
- 3 RASTERLÄRMKARTE TAG 2m ü. Grund M. 1 : 1.500**
- 4 LÄRMPEGELBEREICHE M. 1 : 1.500**

**Bebauungsplan Nr. 3
"Am See" - Ventschow**

**Rasterlärmkarte (Analyse 2010)
ohne aktiven Lärmschutz**

Anhang 1

Stand: September 2016

**A
10
T**

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: 4.0 m über Grund

Beurteilungspegel in dB(A)	Zeichenerklärung
< 35,0	----- Geltungsbereich
35,0 - 40,0 Baugrenze
40,0 - 45,0	■ Gebäude
45,0 - 50,0	■ Nebengebäude
50,0 - 55,0	— Emissionslinie Straße
55,0 - 60,0	+ Höhenpunkt
60,0 - 65,0	① Nr. des Baufeldes
65,0 - 70,0	
70,0 - 75,0	
75,0 - 80,0	
>= 80,0	



Maßstab 1:1500



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50



**Bebauungsplan Nr. 3
"Am See" - Ventschow**

**Rasterlärmkarte (Analyse 2010)
ohne aktiven Lärmschutz**

Anhang 2

Stand: September 2016

**A
10
N**

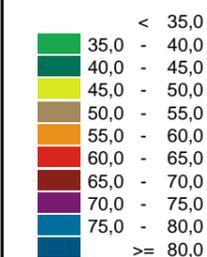
Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: 4.0 m über Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Gebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Höhenpunkt
- Nr. des Baufeldes



Maßstab 1:1500



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50



**Bebauungsplan Nr. 3
"Am See" - Ventschow**

**Rasterlärmkarte (Analyse 2010)
ohne aktiven Lärmschutz**

Anhang 3

Stand: September 2016

**A
10
T**

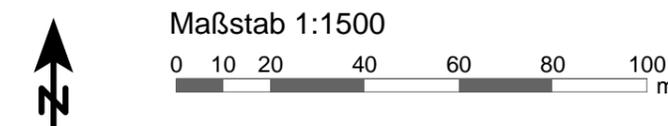
Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m über Grund

Beurteilungspegel in dB(A)	Zeichenerklärung
< 35,0	----- Geltungsbereich
35,0 - 40,0 Baugrenze
40,0 - 45,0	■ Gebäude
45,0 - 50,0	■ Nebengebäude
50,0 - 55,0	— Emissionslinie Straße
55,0 - 60,0	+ Höhenpunkt
60,0 - 65,0	① Nr. des Baufeldes
65,0 - 70,0	
70,0 - 75,0	
75,0 - 80,0	
>= 80,0	



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50



**Bebauungsplan Nr. 3
"Am See" - Ventschow**

**Lärmpegelbereiche
ohne aktiven Lärmschutz**

Anhang 4

Stand: September 2016

**A
10
N**

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

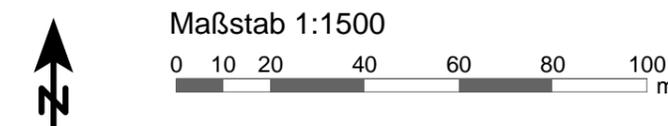
Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: 4.0 m über Grund

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich Lärmpegelber. gem. DIN 4109, Tab. 8
- Baugrenze Lärmpegelber. II 56 - 60 dB(A)
- Gebäude Lärmpegelber. III 61 - 65 dB(A)
- Nebengebäude Lärmpegelber. IV 66 - 70 dB(A)
- Emissionslinie Straße
- + Höhenpunkt
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche
- ① Nr. des Baufeldes



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

