

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15
„Dorfkern Pampow“
Gemeinde Pampow

Planungsstand: *Satzungsbeschluss*

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Lage im Gemeindegebiet	4
2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs	4
3. Planungsanlaß – Planungsziel	5
4. Entwicklung des Planes	6
4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	6
4.2 Städtebauliche Daten	8
4.3 Zusammenfassende Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen	9
4.4 Grünordnerische Maßnahmen	11
4.5 Anwendung der Eingriffsregelung	16
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	22
4.7 Verkehrserschließung	24
5. Ver- und Entsorgung	24
5.1 Wasserversorgung	24
5.2 Abwasserentsorgung	24
5.3 Oberflächenentwässerung	25
5.4 Energieversorgung	25
5.5 Gasversorgung	25
5.6 Abfallbeseitigung	25
5.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung	25
5.8 Kommunikation	25
6. Immissionsschutz	26
7. Umweltbericht	26

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP** Der B- Plan Nr. 15 ist Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.10.2001 (Az. VIII 230-512.111-54.084) durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.
- BauGB** Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950., 2013 / 2001).
- Bau NVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- PlanzV** Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).
- LPIG** Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.1998 (GSVOBI). M-V Nr. 16/98).
- LROP** Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem „Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern“, durch die Landesregierung beschlossen, entnommen.
- RROP Westmecklenburg**
Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg vom 09.12.1996 (GS Mecklenburg-Vorpommern, GL Nr. 230-1-3, veröffentl. GVOBL. M-V vom 20.12.1996, Nr. 20)
- LNatschG M-V**
Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern und zu Änderungen anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GVOBL. M-V vom 29.07.1998, Nr. 21/98).
- Inverl. und WbauLG**
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (veröffentl. BGBl. 1993, I, S. 466 uff.).

LbauO M-V Landesbauordnung M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V Nr. 03/2001)

Denkmalschutzgesetz

des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1993

Vermessungsgrundlage

Für die Grenzfeststellung liegen die amtliche Flurkarte und das Katasterregister und das Katasterzahlenwerk des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust vor.

2. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde hat auf ihrer Gemeindevertreterversammlung am 23.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Dorfkern Pampow“ und am 14.04.2004 die Auslegung des Entwurfes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bis zum 22.06.2004 durchgeführt.

Mit den Hinweisen aus den Stellungnahmen der TÖB- Beteiligung und der öffentlichen Auslegung hat sich die Gemeinde auseinander gesetzt und den B- Plan überarbeitet.

In den vorliegenden überarbeiteten Begründung wurden die Hinweise aus der 1. und 2. TÖB- Beteiligung und aus den öffentlichen Auslegungen eingearbeitet.

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das B- Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Pampow, nördlich der Friedenstraße im Randbereich zum Siebendorfer Moor.

Einbezogen in den Plangeltungsbereich wurde die Abrundungssatzung „Friedenstraße“ (Satzung am 30.03.1999 in Kraft getreten), im Bereich der Friedenstraße Nr. 16, 20, 22 - Bebauung in der 2. Reihe.

2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs

Das B-Plangebiet liegt in ca. einem Höhenniveau zwischen 44,0 m und 47,0 m über HN.

Trotz dieser Differenz verfügt der Plangeltungsbereich nur über eine geringe Reliefenergie. Lediglich im westlichen Bereich zum Regenrückhaltebecken fällt das Gelände ab.

Die zur Zeit bestehende Bausubstanz wird geprägt durch Resthöfe von alten Bauernstellen mit ergänzenden Wohnbauten die sowohl vor als auch nach der Wendezeit der Wiedervereinigung entstanden sind.

Der Bewuchs ist für den ländlichen Charakter bis auf einige Ausnahmen noch typisch.

Es sind alte, hochstämmige Obstbäume sowie Eichen, Eschen, Kastanien, Rotdorn und Weiden, aber auch kleine, wild entstandene Heckenstrukturen mit Holunder und Hasel vorhanden.

Darüber hinaus sind im Bereich der Einfamilienhausgrundstücke aber auch die heute weit verbreitete pseudogärtnerische Entwicklung der Grüngestaltung mit Koniferen, Nadelgehölzen und ausländischen Pflanzmaterial zu beobachten.

3. Planungsanlaß - Planungsziel

Der Plangeltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb der im nördlichen Ortsbereich des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbau- und Mischgebietesflächen, der mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes am 10.10.2001 vom Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt wurde.

Die Gemeinde verfolgt mit dem B-Plan folgende Planungsziele:

1. Im Bereich von W 1 sind die noch bestehenden ländlichen Strukturen weitestgehend zu erhalten.
Ausnahme bildet die mit Satzung vom 30.03.1999 in Kraft getretene und nachrichtlich in die Planzeichnung A übernommene Abrundungssatzung „Friedensstraße“
Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in der „2. Reihe“ soll aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden.
2. Bei der Fläche von W 2 handelt es sich um eine durch Brand und Zerfall gekennzeichnete alte Bauernstelle, die zwischenzeitlich größtenteils aus Ordnungs- und Sicherheitsgründen beräumt worden ist.
Auf dieser Fläche soll mit der Festsetzung von Baugrenzen und städtebaulichen Daten sowie Gestaltungsgrundsätzen und Mindestgrundstücksflächengrößen eine geordnete Wohnbebauung entwickelt werden.
3. Übergreifend im westlichen Bereich von W1/W2 zur Randlage des Landwirtschaftsbetriebes der Fam. Gombert sollen die hier größeren Grundstücksflächen für Wohnen mit Nutzgärten und begrenzter Tierhaltung offen gehalten werden. Diese Flächenanteile werden daher als „WS“ - Kleinsiedlungsgebiet nach §2 BauNVO ausgewiesen.
4. Im ausgewiesenen Mischgebiet soll die vorhandene Bausubstanz erhalten bleiben. Es werden nur Nutzungen für Wohnzwecke (EFH) und/ oder für

kulturelle, gesundheitliche sowie für sportliche Zwecke (Pferdesport) festgesetzt.

Alle anderen Nutzungen entsprechend § 6 BauNVO werden ausgeschlossen. Auch in diesem Bereich wird eine rückwertige Bebauung bis auf ein bereits in der Bauvoranfrage positiv beschiedenes Einfamilienhaus (EFH im Flurstück 197/5; 197/6) nicht zugelassen.

Die vorhandenen Freiräume sind für eine gestalterische ergänzende Entwicklung der zugelassenen Nutzungen zu verwenden.

5. Es sind alle baurechtlichen Festsetzungen zu treffen, daß im Plangeltungsbereich die Nutzungen, wie Freudenhaus, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden können.

4. Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Satzung den nördlich der Friedenstraße gelegenen alten Ortskern weitestgehend vom vorhandenen Bebauungsbild erhalten und Umnutzungen von entstandenen Baulücken und Freiräumen mit einer angepassten lockeren Bebauung ergänzen.

Dabei sind negativ auf die Siedlungsstruktur wirkende Bebauungen, wie es sie vereinzelt gibt, nicht weiter auszudehnen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im südlichen Bereich durch die Gemeindestraße „Friedensstraße“,
- im westlichen Bereich durch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehof (Mischgebiet),
- im nördlichen Bereich durch Acker- bzw. Grünlandausläufer des „Siebendorfer Moores“ und
- im östlichen Bereich durch die Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Zu den Eichen“.

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der Ausweisung in der Planzeichnung A als Kleinsiedlungsgebiet (WS), allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Stehen im Bereich W 1 im Vordergrund die Erhaltung der zum Teil noch bestehenden alten Wohnstrukturen des Bauerndorfes mit seinen Klinkerfassaden und Satteldächern so soll im Bereich W 2 mit den ausgewiesenen Festlegungen Einfluss auf eine äußere Anpassung an die bestehende Hausgestaltung bei der Neubesiedelung genommen werden .

In den allgemeinen Wohngebieten (W 1/ W 2) wird nur die Nutzungsart Wohnen zugelassen.

Alle anderen Nutzungen nach § 4 BauNVO werden ausgeschlossen.

Im westlichen Plangeltungsbereich wurde auf Grund der vorhandenen Vornutzung (auf den Flurstücken 190/12, 174/2 und 174/4) ein Teilgebiet als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

Hier erfolgte bzw. erfolgt teilweise eine Geflügelhaltung, sowie die Haltung von Ziegen, Schafen und Pferden.

Dieses Teilgebiet entspricht somit einer Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) und soll dementsprechend mit seiner Ausweisung einen dauerhaften Bestandsschutz erhalten.

Darüber hinaus wird für max. zwei noch nicht bebaute Grundstücke die Voraussetzung geschaffen eine gleichwertige Nutzung für die zukünftigen Eigentümer zu ermöglichen.

Weiterhin wird ordnungs- und immissionsschutzrechtlich eine Pufferzone zwischen dem Mischgebiet (Landwirtschaftsbetrieb) und den allgemeinen Wohnflächen hergestellt.

Im Mischgebiet werden nur Wohnungen (EFH) und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, und sportliche Zwecke (Pferdesport) zugelassen.

Mit dieser Festlegung sollen die vorhandenen Anlagen für den Pferdesport planungsrechtlich erhalten werden.

Bei einer eventuellen Umnutzung der Anlagen sind nicht störende Gewerbe aus den Bereichen Kirche, Kultur, Gesundheit als Alternative denkbar und möglich.

Andere mögliche Nutzungen nach § 6 BauNVO werden ausgeschlossen. Ebenso die Errichtung von einer Wohnbebauung in der 2. Reihe, außer dem bereits in der Voranfrage positiv beschiedenen EFH.

Festsetzungen zu den Dachformen und der Fassadengestaltung der Häuser, Garagen und Nebengebäude wurden getroffen, um das Erscheinungsbild der zusammengehörenden Bausubstanz einheitlich zu prägen, ohne daß das individuelle Gesamtbild des Straßenzuges (Friedensstraße) gestört wird.

4.2 Städtebauliche Daten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich W 1 nach der Art der baulichen Nutzung in ein Kleinsiedlungsgebiet, ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Bereich W 2 werden nach der Art der baulichen Nutzung ein Kleinsiedlungsgebiet und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es gelten folgende städtebauliche Daten:

	W 1	W 2	
<u>Bauliche Nutzung:</u>	WA	WA u. WS	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	offene Bauweise Einzelhäuser	offene Bauweise Einzelhäuser	offene Bauweise Einzelhäuser
Zahl der Vollgeschosse:	einstöckig (I)	einstöckig (I)	einstöckig (I)
Dachform:	Satteldach (SD), Krüppelwalm D (KWD)	Satteldach (SD), Krüppelwalm D (KWD)	Satteldach (SD) Krüppelwalm D KWD)
Dachneigung:	Winkel 40° bis 50°	Winkel 40° bis 50°	Winkel 40° bis 50°
Grundflächenzahl	GRZ 0,20	GRZ 0,25	GRZ 0,20
Bauliche Höhe	FH = 9,50m über Verkehrsfläche	FH = 9,50m über Verkehrsfläche	FH = 9,50 m über Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des B- Planes hat einen Flächenumfang von ca. 5,38 ha.

Davon entfallen auf:

	W 1	W 2	MI	gesamt
Nettobauland	6.079	3.746	1.797	11.622
öffentliche Grünflächen	366	480	0	846
Regenrückhaltebecken	0	335	0	335
Schmutzwasserpumpstation	0	30	0	30
Verkehrsflächen	152	858	0	1.010
priv. Grün-, Gehölz- und Gartenflächen	21.465	10.089	8.443	39.997
Bruttoflächen	28.062	15.538	10.240	53.840

4.3 Zusammenfassende Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Für die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgte eine Bewertung entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V, 1999) auf Grundlage der Kriterien Regenerationsfähigkeit bzw. der Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“, wobei der jeweils höhere Wert für die Bewertung der Biotope anzuwenden ist. Die sich daraus ergebenden Wertstufen sind wie folgt einzustufen:

Wertigkeit des Biotoptyps

Wertstufe 0	keine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
Wertstufe 1	geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
Wertstufe 2	allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
Wertstufe 3	besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
Wertstufe 4	herausragende Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

Tabelle 1: Bewertung der vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp- und Nutzungstyp	Fläche [m²]	Regenerat ionsfähigk eit	RL. Biotopty pen BRD	Wert stufe
naturfernes, stehendes Gewässer (Regenrückhaltebecken mit Randbereichen) (SY)	705 m ²	-	0 - 1	1
Sand- bzw. Kiesgrube (Abgrabung) in Überlagerung mit rasigem Großseggenried (XAK/ VGR)	30 m ²	0 - 1/ 2	1 - 3/ 2	1
Frischweide in Überlagerung mit Intensivgrünland (GMW/ GIM)	4.090 m ²	2/ 0	3/ 1	2
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	700 m ²	1 - 2	0	2
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	20 m ²	-	-	0
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)	205 m ²	1	-	1
sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	15 m ²	-	1/ 2	1
sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage in Überlagerung mit kleinem Müll- und Schuttplatz (ODS/ OSM)	665 m ²	-	-	0
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	34.070 m ²	-	-	0
verstädtertes Dorfgebiet (ODV)	1.535 m ²	-	-	0
versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	190 m ²	-	-	0
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	430 m ²	-	-	0
sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)	30 m ²	-	-	0
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	11.155 m ²	1	-	1
Gesamt	53.840 m²			

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die rechtsverbindliche Übernahme der folgenden grünordnerischen Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB trägt gemäß § 19 BNatSchG (2002) wesentlich zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes bei.

Erhaltungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind die zu erhaltenden Gehölzflächen gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Das betrifft die überschirmte Siedlungshecke am westlichen Plangebietsrand (Erhaltungsmaßnahme E2 der grünordnerischen Beurteilung auf einer Fläche von 245 m²), die Schnitthecke am südlichen Plangebietsrand an der Friedensstraße sowie das eschendominierte Siedlungsgehölz im südöstlichen Geltungsbereich an der Friedensstraße (Erhaltungsmaßnahme E1 der grünordnerischen Beurteilung auf einer Fläche von 455 m²).

Innerhalb des Baugebietes W 2 werden zur Verringerung der Eingriffe in den ortsbildprägenden Baumbestand Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Dabei handelt es sich um folgende Arten:

Tabelle 1: Gemäß § 9 (1) 25b als zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume in W 2

Art	Anzahl	Stammumfang	Standortbindung	geschützt gemäß GSchVO
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	1	105 cm	heimisch	x
Silberweiden (<i>Salix alba</i>)	4	ca. 50 cm	heimisch	-
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	1	280 cm	heimisch	x
	1	205 cm		x
	1	105 cm		x
	1	60 cm		x
Birne (<i>Pyrus communis</i>)	2	180 cm	heimisch	x
	1	120 cm		x
Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	1	135 cm	Neophyt	x
Lärche (<i>Larix decidua</i>)	1	70 cm	nicht heimisch	x
Apfel (<i>Malus domestica</i>)	1	120 cm	heimisch	x
	1	160 cm		x
	1	170 cm		x
	1	150 cm		x
	1	110 cm		x
Gesamt	19			

In W 1 sowie dem Mischgebiet wurden alle gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust geschützte Gehölze als zu erhaltend festgesetzt.

Die genannten Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 (1999) zu schützen. Dazu sollten zum Schutz der Gehölze u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Verhinderung von Ablagerungen, Verdichtungen im bisher unversiegelten/ unverdichteten Wurzelbereich ⁽¹⁾ der Bäume - Abgrenzung mittels Bauzaun
- Bodenaushub/ Schachtarbeiten im bisher unversiegelten Wurzelbereich der Bäume in Handschachtung unter Erhalt der Starkwurzeln (ab Ø 3 cm) - dadurch Verhinderung des Abreißen und Abbrechens der Wurzeln bei Einsatz von Baumaschinen

Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen dieser als zu erhaltend festgesetzten Gehölzstrukturen führen, sind nach Umsetzung des Bebauungskonzeptes und der Inanspruchnahme der Flächen zur wohnlichen Nutzung zu unterlassen.

Beräumungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist zur Durchführung der Bau- und grünordnerischen Maßnahmen von den vorhandenen Ablagerungen und Aufschüttungen zu beräumen. Das betrifft vor allem die als sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage in Überlagerung mit kleinem Müll- und Schuttplatz angesprochenen Ablagerungsbereiche von Lesesteinen, Bauschutt und sonstigen Stoffen, die Bestandteil der festgesetzten Streuobstwiese am Ortsrand Pampows sind (Anpflanzmaßnahme A4 der grünordnerischen Beurteilung auf einer Fläche von 2.860 m²).

Ebenfalls in dem als Brachfläche der Dorfgebiete angesprochenen Bereich sind oberflächige Ablagerungen verzeichnet, dazu sind bei den Bau- und Pflanzmaßnahmen u.a. Fundamentreste zu erwarten.

Anpflanzmaßnahmen

Ergänzungspflanzung südlich des Siedlungsgehölzes

Zur Komplettierung des eschendominierten Siedlungsgehölzes im südwestlichen Teil des Plangebietes (Erhaltungsmaßnahme E1 der grünordnerischen Beurteilung) ist diesem vorgelagert ein v.a. strauchartiger Gehölzmantel vorzupflanzen. Dadurch wird ein stufiger Aufbau der Gehölzgruppe erreicht, seine Vielfalt und Funktion als punktuell Strukturlement mit hoher Bedeutung für das Ortsbild erhöht.

Diese Kompensationsmaßnahme wird in der grünordnerischen Beurteilung unter der Bezeichnung Anpflanzmaßnahme A1 geführt und nimmt eine Fläche von etwa 190 m² ein.

Heckenanpflanzung am westlichen Geltungsbereich

In Ergänzung zur bestehenden überschilderten Siedlungshecke sind entlang des westlichen Ortsrandes Hecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Diese Hecken sind mindestens 3-reihig (Gesamtbreite 5 m) auszubilden. Neben einer

gewissen ökologischen Bedeutung besitzen die Anpflanzungen mittelfristig auch Abgrenzungs- und Gestaltungsfunktionen.

Diese Kompensationsmaßnahme wird in der grünordnerischen Beurteilung unter der Bezeichnung Anpflanzmaßnahme A3 geführt und nimmt eine Fläche von etwa 435 m² ein.

Durch diese Maßnahme kann ein strukturreicher Rand des Baugebietes im Übergang zu den angrenzenden Flächen des B- Planes 13 mit seiner Funktion der vorrangigen Reitnutzung ausgebildet werden, gleichzeitig werden vor allem boden-, wasser- und klimaökologische Funktionen aufgewertet bzw. wiederhergestellt.

Innerhalb der beiden oben beschriebenen Anpflanzungen sind je 100 m² Anpflanzfläche mindestens jeweils 10 Heister und 40 Sträucher aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind dabei in folgender Sortierung zu pflanzen:

Überhälter: Heister/ Strauch (für Wildobst), 2 x verpflanzt, Höhe 150-175/200 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm

Bei der Pflege und Unterhaltung der Gehölzflächen sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Verjüngungsschnitte in periodischen Abständen von 10 bis 20 Jahren unter Entfernung des Schnittgutes - Entnahme des Aufwuchses immer nur stück-/abschnittsweise
- Kontrolle bezüglich übermäßigen Aufwuchses einzelner Gehölze/ Gehölzgruppen wegen zu starker Überschirmung bzw. Unterdrückung

Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen

Zur weiteren Strukturierung des Plangebietes (v.a. W 2) sind entlang der Verkehrsflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen Hochstammanpflanzungen vorzunehmen. Diese Kompensationsmaßnahme wird in der grünordnerischen Beurteilung unter der Bezeichnung Anpflanzmaßnahme A2 geführt.

Entlang der Friedensstraße im südlichen Teil des Plangebietes sind dazu entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen und unter Beachtung möglicher Grundstückszufahrten insgesamt 7 Bäume folgender Art und Qualität zu pflanzen:

Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm.

Entlang der privaten Erschließungsstraße A im W 2 sind dazu entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen und unter Beachtung möglicher Grundstückszufahrten insgesamt 5 Bäume folgender Art und Qualität zu pflanzen:

Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm.

Die Bäume sind in einem Regelabstand von 10 - 12 m zu pflanzen, Abweichungen der Standorte von bis zu 2 m sind bei der Erforderlichkeit von Zufahrten zulässig. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² von Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.

Baumpflanzgebot innerhalb der Wohnbauflächen

Weiterhin wurden im B- Plan Nr. 15 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² von Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.

Durch diese Anpflanzfestsetzung kann in Ergänzung zum Bestand an markanten Einzelbäumen eine ortsbildgerechte Durchgrünung des Baugebietes WA 2 erreicht werden. Gleichzeitig werden dadurch die im Zuge der Bebauung und Erschließung gefällteten Einzelgehölze räumlich und funktional ersetzt.

Innerhalb des W 1, dem Mischgebiet sowie dem bereits bebauten Bestandteil des W 2 (Flurstück 174/ 2) sind aufgrund der intakten Bestandssituation aktuell keine neuartigen baulichen Eingriffe zu erwarten. Die Festsetzungen dienen dabei vorrangig der Bestandssicherung sowie der optionalen geringfügigen Erweiterung. Um trotzdem die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen zu können, wurde eine Festsetzung getroffen, die bei einer zusätzlichen Neuversiegelung von 50 m² jeweils die Anpflanzung eines Baumes vorsieht.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölzarten. Als Pflanzqualität wird festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm.

Entwicklung einer Streuobstwiese

In dem vorliegenden überarbeiteten Entwurf wird die Streuobstwiese vom Flurstück 175/2 in das benachbarte Flurstück 190/2 verlagert. Die Flächensicherung erfolgt durch Übereignung der erforderlichen Flächengröße durch den Erschließungsträger an die Gemeinde (Bestandteil des Erschließungsvertrages).

Die Verschiebung der geplanten und festgesetzten Obststreuwiese erfolgte auf Grund des für die Obstbäume besseren benachbarten Standortes. Die außerhalb an den B- Plan angrenzende ausgewählte Fläche liegt höher, ist etwas trockener und besitzt somit bessere Bodenverhältnisse für die Entwicklung der Obstbäume als die bisherige Fläche.

Unter der Bezeichnung Anpflanzmaßnahme A4 der grünordnerischen Beurteilung ist auf der ausgewiesenen Fläche von 2.860 m² eine strukturreiche Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind je 100 m² Wiesenfläche mindestens 1 streuobstwiesengeeigneter, hochstämmiger Obstbaum möglichst folgender Arten bzw. Sorten anzupflanzen:

Apfelsorten:

Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop

Birnensorten:

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten:

Bejaminler, Königskirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflaumensorten:

Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetsche

Die Obstbäume sind dazu in möglichst unregelmäßigen Abständen mit folgender Artenverteilung anzupflanzen:

40% Apfel, 30% Birne, 30% Kirsche und Pflaume.

Die Gehölze sind dabei in folgender Sortierung zu pflanzen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm.

Die Obstbäume sind nicht zu unterpflanzen, die Fläche ist zu einer Wiesen- oder Weidefläche zu entwickeln. Bei Beweidung sind die Bäume einschließlich ihrer (künftigen) Traufbereiche durch standfeste einzelstammweise Gatter vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Neben den genannten Arten und Sorten für die Anpflanzungen der straßenbegleitenden Bäume sowie der Streuobstwiese sind in der nachfolgenden Pflanzenliste die zur Verwendung für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes empfohlenen Gehölzarten aufgeführt.

Lateinischer Name

Acer campestre

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Fraxinus excelsior

Malus sylvestris

Prunus spinosa

Pyrus communis

Quercus robur

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum opulus

hochstämmige Nutzobstbäume

Deutscher Name

Feldahorn

Blutroter Hartriegel

Haselnuß

Weißdorn

Gemeine Esche

Wildapfel

Schlehe

Wild-Birne

Stieleiche

Hundsrose

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

4.5 Anwendung der Eingriffsregelung

Geplante Flächeninanspruchnahme

Das Bebauungskonzept sieht folgende Flächennutzungen vor:

1. Verkehrsflächen, vollständig versiegelt	1.010 m ²
2. Wohnbauflächen W 1 (WA, WS, MI) (davon 11.220 m ² überbaubare Grundstücksfläche; GRZ = 0,2 + 50%-ige Überschreitung. Die Bauflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nehmen 7.880 m ² , die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 29.515 m ² ein)	37.395 m ²
Wohnbauflächen W 2 (WA, WS) (davon 3.454 m ² überbaubare Grundstücksfläche; GRZ = 0,25 + 50%-ige Überschreitung. Die Bauflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nehmen 3.745 m ² , die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5.465 m ² ein. Der bereits bebaute Teil, das Flurstück 174/ 2 nimmt dabei eine Fläche von 1.535 m ² ein.)	9.210 m ²
3. Öffentliche und private Grünflächen	5.370 m ²
4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Regenrückhaltebecken	855 m ²
Gesamt	53.840 m²

Ermittlung der Kompensationserfordernis

Zum Vollzug der Eingriffsregelung gelangten die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 1999) zur Anwendung.

Als direkt betroffene Eingriffsfläche im Sinne des Modells wird die Bebauungsplanfläche verstanden. Dabei weitestgehend unberücksichtigt bleiben die Flächenanteile, die über Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) 25b BauGB gesichert bzw. als Grün-, Maßnahmen- und/ oder Anpflanzflächen gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 20 BauGB festgesetzt sind.

Der Kompensationsflächenbedarf richtet sich nach der Wertstufe des betroffenen Biotoptyps und der daraus resultierenden Kompensationserfordernis, die erforderlich ist, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen.

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Beeinträchtigungen durch Totalverlust, durch Funktionsverlust sowie durch negative Randeinflüsse (mittelbare Eingriffswirkungen).

Beeinträchtigungen die einen Totalverlust der Biotopfunktionen nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art. Innerhalb der Kompensationsflächenbedarfsermittlung wird ein Zuschlag von 0,5 für vollversiegelte Flächen erhoben.

Für die nicht versiegelten Bereiche, die einem Nutzungswechsel unterliegen, wird mit Ausnahme von Flächen, die planungsrechtlich als Grün- bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt werden, der Funktionsverlust bewertet.

Alle Biotoptypen der Wertstufe >2, die von dem Bauvorhaben betroffen werden, sind auf die vom Vorhaben ausgehenden negativen Randeinflüsse hin zu untersuchen und, falls erforderlich, entsprechend zu kompensieren. Mittelbare Auswirkungen finden durch das Bauvorhaben nicht statt und werden dementsprechend nicht berücksichtigt.

Tabelle 3: Biotopbeeinträchtigung mit Funktions- und Totalverlust durch Bebauung in WA 2 sowie die GFLR-Fläche

Biotop- und Nutzungstyp	Gesamtfläche	davon max. versiegelt (GRZ + 50%)		Wertstufe	Kompensationsanfordernis	+/- Ver-/Entsiegelungsfaktor	* Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	= Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent Kompensation ²
		verbleibende Fläche	verbleibende Fläche						
Sand- bzw. Kiesgrube (Abgrabung) in Überlagerung mit rasigem Großseggenried (XAK/ VGR)	5 m ²	-	-	1	1,5	-	0,75	1,125	5,625
Frischweide in Überlagerung mit Intensivgrünland (GMW/ GIM)	95 m ²	-	-	2	2	-	0,75	1,5	143
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWXX)	125 m ²	-	-	2	2,5	-	0,75	1,875	234,375
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PHY)	20 m ²	6 m ²	14 m ²	0	0,5	+0,5	0,75	0,75	4,5
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)	20 m ²	6 m ²	14 m ²	0	0,5	-	0,75	0,375	5,25
		14 m ²	6 m ²	1	1	+0,5	0,75	1,125	6,75
Verstärktes Dorfgebiet (ODV)	1.495 m ²	448,5 m ²	14 m ²	1	1	-	0,75	0,75	10,5
		1.046,5 m ²	6 m ²	0	0,3	+0,5	0,75	0,6	-
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	150 m ²	45 m ²	14 m ²	0	0,1	+0,5	0,75	0,45	20,25
		105 m ²	6 m ²	0	0,3	-0,2	0,75	0,15	-15,75
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	7.518 m ²	2.255 m ²	14 m ²	1	0,7	+0,5	0,75	0,9	2.029,5
		5.263 m ²	6 m ²	1	0,7	-0,5	0,75	0,525	2.763,075
Gesamt	9.428 m ²	381 m ²	14 m ²				0,75	-0,375	-142,875
									5.064,20

² das errechnete Flächenäquivalent ist dimensionslos, bezieht sich aber auf die Maßeinheit m²

Tabelle 4: Biotopbeeinträchtigung mit Totalverlust durch Verkehrsflächen

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	+ Versiegelun- gsfaktor	* Korrekturfaktor Freiraumbeträ- chtigung	= Kompensati- onsfaktor	Flächenäquivalent (3)
Siedlungseholz aus heimischen Baumarten (PWXX)	20 m ²	2	2,5	0,5	0,75	2,25	45
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	170 m ²	0	0,2	0,5	0,75	0,525	89,25
versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	140 m ²	0	0	-	-	-	-
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	680 m ²	1	0,7	0,5	0,75	0,9	612
Gesamt	1.010 m²						746,25

Gesamtzusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs: $5.064,20 + 746,25 = 5.810,45$ FÄQ

Tabelle 1: Grünordnerische und/ oder Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

anrechenbare Maßnahme	Fläche	Wertstufe	Kompensationserfor- dernis	* Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Maßnahme A1: Ergänzungspflanzungen südlich der bestehenden eschendominierten Gehölzfläche des Siedlungsbereiches	190 m ²	1	1,5	0,75	213,75
Maßnahme A3: Einfriedung des Plangebietes durch Anpflanzungen von Siedlungshecken an der westlichen Geltungsbereichsgrenze	435 m ²	1	1,5	0,75	489,375
Maßnahme A4: Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume	2.860 m ²	2	2,5	0,75	2.925
Gesamt	3.485 m²				6.065,625

⁽³⁾ das errechnete Flächenäquivalent ist dimensionslos, bezieht sich aber auf die Maßeinheit m²

Gegenüberstellung Kompensationsflächenbedarf - Grünordnerische Maßnahmen

Flächenäquivalent Kompensations-Bedarf 5.810 < Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen 6.065

Eingriffe und Kompensation gemäß Gehölzschutzverordnung

Das Plangebiet ist charakterisiert durch den Bestand an zumeist markanten Obstbäumen. Folgende, entsprechend des Bebauungsplanes als zu entfernend dargestellte Einzelgehölze unterliegen dem Schutzstatus der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust und wurden dementsprechend aufgenommen und das Ersatzerfordernis ermittelt.

Tabelle 6: Darstellung der zu entfernenden Einzelbäume einschließlich ihrer Ersatzerfordernis

Art	Anzahl	Stammumfang	Standortbindung	Ersatzerfordernis gemäß GSchVO
Birne (<i>Pyrus communis</i>)	1	180 cm	heimisch	6 Stk.
	1	120 cm		4 Stk.
	1	120 cm		4 Stk.
	1	80 cm		-
Walnuß (<i>Juglans regia</i>)	1	210 cm	Neophyt	7 Stk.
Apfel (<i>Malus domestica</i>)	1	135 cm	heimisch	5 Stk.
	1	150 cm		5 Stk.
	1	90 cm		-
Kirsche (<i>Cerasus spec.</i>)	1	30 cm	heimisch	-
Sitka-Fichte (<i>Picea sitchensis</i>)	1	40 cm	nicht heimisch	-
	3	50 cm	heimisch	-
Gesamt	13			31 Stk.

Die Erfordernis an notwendigen Ersatzpflanzungen beläuft sich auf 31 Hochstämme.

Anpflanzmaßnahmen von Einzelbäumen im Plangebiet

1. Anpflanzmaßnahmen entlang der Verkehrsflächen innerhalb privater Grundstücksflächen W 2: **12 Bäume**
2. Anpflanzmaßnahmen innerhalb privater Grundstücksflächen W 2: anrechenbare Grundstücksfläche 7.675 m²; 1 Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entsprechend der textlichen Festsetzungen **19 Bäume**

Gesamt 31 Bäume

Durch die textlich und zeichnerisch festgesetzten Anpflanzmaßnahmen von Hochstämmen im Plangebiet ist der Eingriff in die gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust geschützten Gehölze innerhalb des Plangebietes als kompensiert zu betrachten.

Eingriffe und Kompensation innerhalb W 1 und MI

Die sich potentiell bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes ergebenden baulichen Eingriffe innerhalb durch bestehende intakte Wohnbebauung gekennzeichneten Bereiche des W 1, MI sowie des Flurstückes 174/ 2 des W 2 werden durch die Festsetzung versiegelungsabhängiger Baumpflanzungen auf den Grundstücken kompensiert. Dabei wird festgesetzt, dass je angefangene zusätzliche Neuversiegelungsfläche von 50 m² mindestens ein standortheimischer Hochstamm zu pflanzen ist. Diese Vorgehensweise ergibt sich aus der relativ geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens baulicher Eingriffe und der Wahrung des räumlichen Bezugs zwischen Eingriff und Kompensation.

Entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung lässt sich der Eingriff bzw. die Kompensation, wie folgt bilanzieren:

Tabelle 7: Biotopbeeinträchtigung innerhalb W 1 und MI durch Neuversiegelung

Biotop-Nutzungstyp	und	Eingriffsfläche	Wertstufe	Kompensationserfordernis	+ Versiegelungsfaktor	* Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Flächenäquivalent Kompensation ⁽⁴⁾
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) bzw. Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)		50 m ²	0	0,5	0,5	0,75	37,5

Tabelle 8: Kompensation zusätzlicher versiegelungsbedingter Eingriffe in W 1 und MI

anrechenbare Maßnahme	Dimension	Wertstufe	Kompensationserfordernis	* Leistungsfaktor	Flächenäquivalent je Baum
Anpflanzung eines Hochstammes je 50 m ² angefangene Neuversiegelung (Bezugsfläche je Baum = 25 m ²)	25 m ²	2	2	0,75	37,5

⁽⁴⁾ das errechnete Flächenäquivalent ist dimensionslos, bezieht sich aber auf die Maßeinheit m²

Diese Bilanzierung am Beispiel von 50 m² Neuversiegelungsfläche zeigt, dass durch die Anpflanzung eines Baumes dieser Eingriff kompensiert werden kann. Funktionsverluste der Flächen spielen dabei keine Rolle, sie stellen keine neuartigen relevanten Eingriffparameter innerhalb vorhandener Siedlungsflächen dar.

Entsprechend der vorherigen Zusammenstellungen lässt sich insgesamt prognostizieren, dass durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffe in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes kompensiert werden können.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 13 (4) LNatG)

Erhaltungsgebote

Innerhalb des Plangebietes sind die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sowie die zusätzlich dazu innerhalb der Baugebietes W 1 und MI vorhandenen Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Flächenberäumung

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen ungeordneten Ablagerungen und Aufschüttungen fachgerecht zu beräumen.

Pflanzgebote innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche südlich der Planstraße A ist in Ergänzung zum Gehölzbestand randlich ein höhengestaffelter Mantel aus strauchartigen Gehölzen anzupflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind dazu je 100 m² Pflanzfläche etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25 a BauGB ist auf dem Flurstück 190/2 eine Grünfläche festgesetzt worden. Je 100 m² Grünfläche ist mindestens ein streuobstwiesengeeigneter, hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 12 - 14 cm) mit folgender Artenverteilung anzupflanzen: 40% Apfel, 30% Birne, 30% Kirsche und Pflaume. Die Obstbäume sind nicht zu unterpflanzen, die Fläche ist zu einer Wiesenfläche zu entwickeln.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des W 2 sind innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten Grünflächen mindestens 3-reihige Hecken aus standortheimischen Laubholzarten der aufgeführten Pflanzenliste dicht (mehrreihig, mehrschichtig) und zusammenhängend anzupflanzen. Innerhalb dieser Anpflanzflächen sind dazu je 100 m² Pflanzfläche jeweils etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen.

Viburnum opulus (Ge-
hochstämmige Nutz-
Apfel: Gravensteiner
Birne: Alexander Luc
Kirsche: Bejaminler,
Pflaume: Große Grü

Durchführung/ Um:

Sämtliche Anpflanz
ersten Pflanzperiode
und privaten Verke
innerhalb der mi
Erschließungsträger
Grundstückseigentü
pflegen und bei Abg

4.7 Verkehrs

Die Zufahrten zu
Friedensstraße bzw
Die Planstraße A i
Straße ist ein Wenc
(3- achsiges Müllfat

5. Ver- und

In der festgesetzte
der Versorgungsun
Grundbüchern eine

5.1 Wasserv

Leitungen für die
Friedensstraße. Be
mit Sitz in Plate.

5.2 Abwasse

Die Abwasserentf
Friedensstraße ve
„Schweriner Umlan

Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen

Innerhalb privater Grundstücksflächen außerhalb des bereits t
(Flurstück 174/2) des Baugebietes W 2 ist pro ange
Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzen
den Baugebieten W 1 und MI sowie in dem bereits bebauter
(Flurstück 174/2) sind bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB je 50
Fläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pfl
sollten dabei vorrangig hochstämmige Nutzobstbäume finden.

Gemäß § 9 (1) 25a sind entlang der privaten Verkehrsfläche, inr
Grundstücksflächen des W 2 entsprechend der zeichnerische
Bäume der Art Feld- Ahorn (*Acer campestre*) sowie entlang de
Bäume der Art Stiel- Eiche (*Quercus robur*) in einem Regelabst
anzupflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Flä
Versiegelungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
am Regenrückhaltebecken ist in unversiegelter Bauw
Vegetationsfläche auszubilden. Gehölzrodungen sind nur
Mindestumfang zulässig.

Pflanzqualitäten/ Gehölzarten

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht
folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
- Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150/ 175 - 200 cr
x verpflanzt, Höhe 150 -200 cm
- verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.

Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Comus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus communis (Wild-Birne)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

5.3 Oberflächenentwässerung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen (Planstr. A) anfallende Niederschlagswasser ist an das bereits vorhandene gemeindeeigenen Regenwasserkanalsystem (Friedenstraße) anzuschließen. Dieser Kanal führt das Niederschlagswasser über eine Vorreinigungsstufe (Regenrückhaltebecken) zum Siebendörfer Moor.

Die Rohrleitung des BE 2.03 tangiert das B-Plan Gebiet im Bereich des Ablaufes aus dem Regenrückhaltebecken. Von der Achse der Rohrleitung sind entsprechend § 81 LwaG ein Bereich von 7,0 m von der Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung wird in diesem Bereich entsprechend den Festlegungen ausgeschlossen.

5.4 Energieversorgung

Die zu erschließenden Baufelder werden an das niederspannungsseitige Netz der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG (WEMAG AG), im anliegenden Gehweg der Friedensstraße angeschlossen.

Der nächstgelegene Trafo befindet sich an der Grenze zum Plangeltungsbereich am Mischgebiet.

5.5 Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet wird über das in Pampow vorhandene Netz der E.ON Hanse AG versorgt.

Die Anschlußpunkte liegen im anliegenden Straßenbereich der Friedensstraße.

5.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ludwigslust zuständig.

5.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung

In Pampow besteht eine Freiwillige Feuerwehr (Stützpunktfeuerwehr im Amt Stralendorf) mit ihrem Standort in der „Ahornstraße“.

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten aus dem TW-Ringleitungssystem, aus dem an der Planstraße A vorhandenen Tiefbrunnen und aus dem als Löschwasserreserve dienenden Dorfteich (Maudel) gesichert.

5.8 Kommunikation

Die telefonische Erschließung der Baufelder erfolgt über das Netz der Dt. TELEKOM mit Anschluß über die Knotenpunktstelle Holthusen.

6. Immissionsschutz

6.1. Lärmimmission

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend der DIN 18005 im Plangeltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten entsprechend der festgesetzten Nutzung (WA und MI) einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen im WA - Gebiet bzw. im MI - Gebiet nicht überschritten werden:

	Allgemeine Wohngebiete (WA)	Mischgebiet (MI)
- tags	55 dB (A)	60 dB (A)
- nachts	45 dB (A)	50 dB (A)

Der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 15 der Gemeinde Pampow ist Belastungen (Verkehrslärm) von der Friedensstraße ausgesetzt.

Die Friedensstraße ist eine öffentliche Gemeindestraße mit dem Charakter einer Wohnsammelstraße.

Sie wird vorrangig von den Anliegern der Friedensstraße, der Schmiedestraße sowie der Straße „Zu den Eichen“ genutzt.

Die Immissionen fallen so gering aus, dass die Orientierungswerte für die WA und MI - Bereiche am Tage und in der Nacht im gesamten Geltungsbereich des B- Planes eingehalten werden.

Die Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.2. Geruchsimmission

In unmittelbarer Nachbarschaft zum ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiet (WS), westlich angrenzend, befindet sich eine Hofstelle mit zwei Landwirtschaftsbetrieben die eine Tierhaltung betreiben und landwirtschaftliche Flächen bearbeiten.

Bei der Tierhaltung handelt es sich um robuste Rinder und um 12 Pferde.

Beide Tierarten stehen vorwiegend ganzjährig auf der Weide. Jedoch müssen die Jungrinder (ca. 30 Stück), je nach den Temperaturen über die Wintermonate (November bis April) eingestallt werden. Auch die robusten Rinder (ca. 20 Stück Mutterkühe) werden auf Grund von naturschutzrechtlichen Auflagen über diese Zeit in ca. 100 m Entfernung von der Wohnbebauung in offenen Unterständen gehalten.

Hieraus ergeben sich Geruchsbelästigungen die zu Konflikten führen können.

Da die Schutzwürdigkeit des sich anschließenden WS- Gebietes gegenüber Geruchsimmissionen aus der Hofstelle geringer ist als die eines allgemeinen Wohngebietes bildet das WS- Gebiet somit einen Puffer gegenüber den Tierhaltungsgerüchen.

Die rechtliche Absicherung dieser Immissionen im Plangeltungsbereich wird für die festgesetzten Nutzungen im Geruchsimmissionsgutachten nachgewiesen.

7. Umweltbericht

Entsprechend § 2a BauGB ist bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen ein Umweltbericht in die Planbegründung aufzunehmen. Dieser Umweltbericht hat u.a. folgende Funktionen:

- frühzeitige Prüfung der vorhabensbedingten Umweltauswirkungen gemäß § 1 UVPG
- Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

In der Anlage 1 UVG (2001) sind die UVP-pflichtigen Vorhaben aufgeführt sowie die Vorhaben benannt, die eine allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls verlangen. Dabei ist unter Nr. 18.7.2 für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine B-Plan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c (1) 1 UVPG (2001) erforderlich. Die geplante Flächeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Pampow sieht wie folgt aus:

1. Verkehrsflächen	0,10 ha
2. Nettobaulandflächen (W1+ MI = 3,74 ha, W2 = 0,92 ha)	4,66 ha
3. Öffentliche und private Grünflächen	0,54 ha
4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Regenrückhaltebecken	0,08 ha
Gesamt	5,38 ha

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsgebietes beläuft sich dementsprechend auf eine Flächengröße von 1,47 ha (= Nettobaulandfläche * GRZ 0,2 bzw. GRZ 0,25+ jeweils 50 %-ige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO).

W 1	$37.395 \text{ m}^2 \times 0,20 \times 1,50 =$	11.218,50 m ²	entspr. rd. 1,12 ha
W 2	$9.210 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 1,50 =$	3.453,75 m ²	entspr. rd. <u>0,35 ha</u>
		Gesamt	1,47 ha

Da die zulässige Grundfläche des WA- Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 15 „Dorfkern Pampow“ der Gemeinde Pampow deutlich unter dem Schwellenwert von 2,0 ha liegt, besteht dementsprechend keine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (2001).

Innerhalb der grünordnerischen Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale sowie der vorhabensbedingten Auswirkungsprognosen, erfolgte eine Prüfung der Schutzgüter hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit. Im Ergebnis wurden keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die untersuchten Schutzgüter festgestellt.

Pampow, den 10.11.2005

Schulz
Bürgermeister



