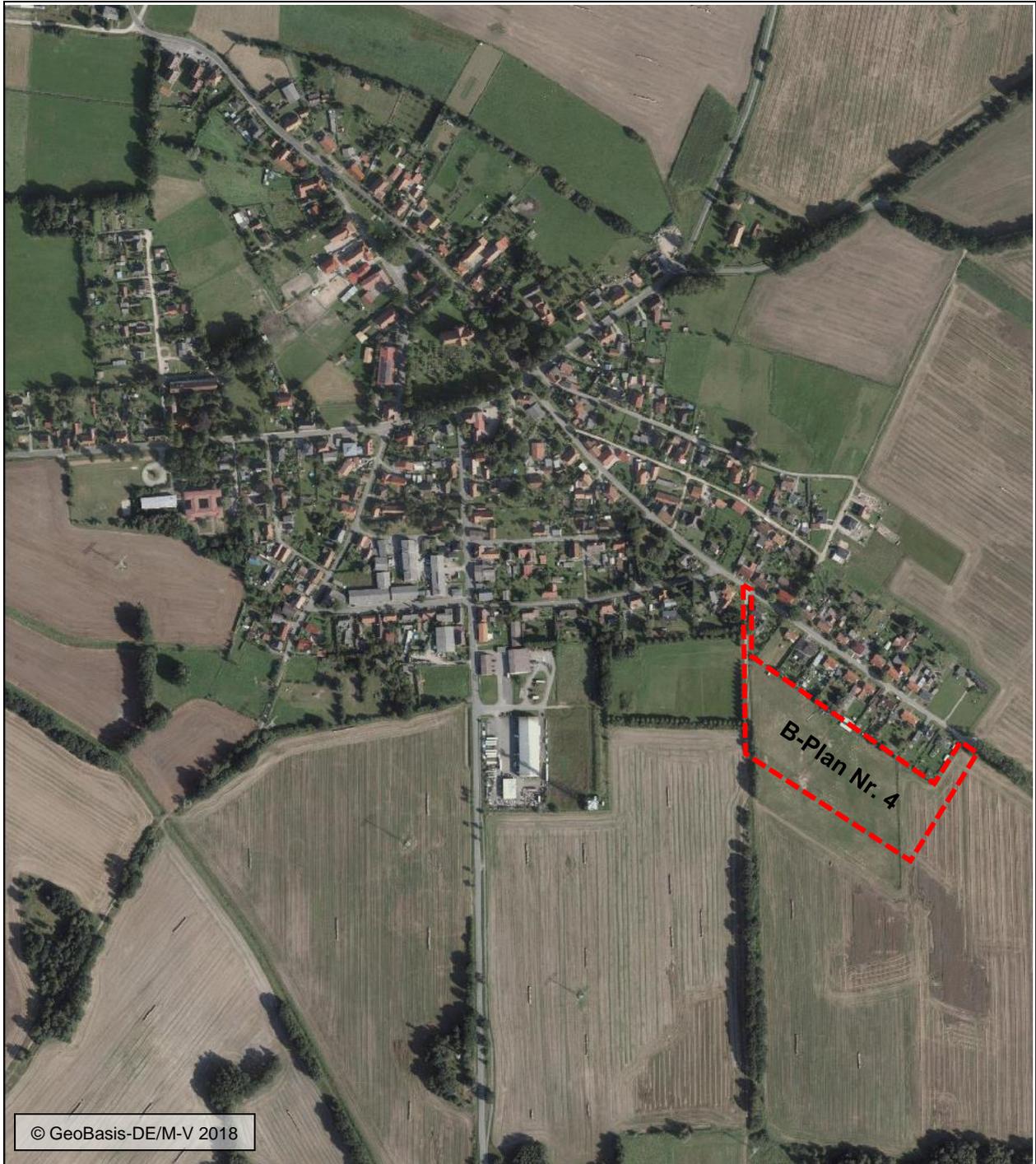


GEMEINDE PICHER
AMT HAGENOW-LAND
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2018

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
“Wohngebiet an der Heerringstraße“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

15. DEZEMBER 2020

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Picher
über den

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“

Gemarkung Picher
Flur 3
Flurstücke *232 teilweise*, 233 teilweise, 151 teilweise

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3.	Kommunale Planungen	8
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Bestand.....	9
4.	Planinhalt	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4.	Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	12
4.5.	Grünflächen.....	13
4.6.	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	13
4.7.	Technische Ver- und Entsorgung	14
5.	Umweltbelange	15
5.1.	Schutzgebiete und Objekte	15
5.2.	Bestand.....	15
5.3.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	19
5.4.	Maßnahmenbeschreibung.....	26
6.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	27
6.1.	Auswirkungen.....	27
6.2.	Einwirkungen.....	27
7.	Planungsalternativen	28
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	28
9.	Flächenbilanz	28
10.	Örtliche Bauvorschriften	29
11.	Hinweise	31

besonderer Teil: Umweltbericht

Blaue Textteile kennzeichnen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung.

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der demografische Wandel trifft insbesondere den ländlichen Raum, der zunehmend von Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden Verschiebung der Altersstruktur (Überalterung der Bevölkerung) betroffen ist. Hieraus ergeben sich vielfältige neue Anforderungen an die künftige städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wie Picher. Den veränderten Rahmenbedingungen ist Rechnung zu tragen. In Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland soll sich künftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte mit entsprechender Infrastruktur und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge konzentrieren. Andererseits ist dem „Ausbluten“ des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, so dass Picher als attraktiver Lebensraum für die eigene Bevölkerung erhalten bleibt. Diese Zielstellung verfolgt die Gemeinde seit vielen Jahren mit Nachdruck. Beim Landeswettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden – unser Dorf hat Zukunft“ errang Picher im Jahr 2010 den ersten Platz, was mit der breit gefächerten Infrastruktur und dem gepflegten Zustand der historischen Gebäude begründet wurde. So bestehen in Picher neben einer Schule (Grundschule und Sekundarstufe 1) unter anderem ein Einkaufsmarkt sowie eine Bäckerei, die als positive Standortfaktoren zur Attraktivität des ländlichen Wohnens in Picher beitragen. Bei leicht rückläufigen bis stabilen Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren ist trotzdem eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu verzeichnen. Hierbei spielt die gute infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde im ländlichen Raum ebenso eine Rolle wie die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch in Hinblick auf altersgerechtes und barrierefreies Wohnen.

Die Gemeinde Picher hat im Jahr 1994 den B-Plan Nr. 1 „Schulkoppel“ als Satzung beschlossen, der im gleichen Jahr durch den damaligen Landkreis Ludwigslust genehmigt wurde. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 1, der am westlichen Ortsrand (Flurstück 47/5, Flur 3, Gemarkung Picher) ein allgemeines Wohngebiet mit 20 Baugrundstücken ausweist, wurde allerdings nie umgesetzt, da das Gebiet aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände zu den Freileitungen einer querenden Hochspannungstrasse in großen Teilen nicht bebaubar ist. Die geplante Umverlegung der Freileitungen scheiterte aus Kostengründen. Der B-Plan Nr. 1 soll deshalb aufgehoben werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ wird die Entwicklung eines Wohngebietes für etwa 20 Baugrundstücke beabsichtigt, um den bestehenden Bedarf im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung der Gemeinde zu decken und das durch die erforderliche Aufhebung des B-Plans Nr. 1 entfallende Angebot an Wohnbauland in gleichem Maße zu kompensieren. Die Planung zielt entsprechend der Nachfrage auf die vorrangige Errichtung von Eigenheimen unter Erhaltung eines dörflichen Charakters des zu entwickelnden Wohngebietes ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche als Wohngebiet zu schaffen und damit die Wohnungsbedarfslücke unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse zu schließen. Damit dient der vorliegende B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Da die Gemeinde Picher über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, gilt der B-Plan Nr. 4 als selbstständiger Bebauungsplan und bedarf der Genehmigung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 11.01.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kommunalanzeiger“ Nr. 01.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ mit Schreiben vom 10.01.2019 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Stand: November 2018) in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 25.02.2019 im Amt Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Zimmer 212, FD Bauen und Planen erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 11.01.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kommunalanzeiger“ Nr. 01.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01./28.01./06.02.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ (Stand: 26.06.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ (Stand: 26.06.2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 21.09.2020 bis zum 23.10.2020 im Amt Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Zimmer 212, FD Bauen und Planung öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 11.09.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kommunalanzeiger“ Nr. 07 sowie im Internet unter <https://www.amt-hagenow-land.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.09.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am [REDACTED] geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ (Stand: [REDACTED]), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am [REDACTED] von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte sowie der Lage- und Höhenplan vom 14.01.2019 des Vermessungsbüros Lübcke, Ludwigsluster Chaussee 72, 19061 Schwerin. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist*
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), *das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist*
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- g) die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP M-V ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Picher liegt im Ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem fest, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf zu beschränken.

- ⇒ Die mit Aufstellung des B-Plans Nr. 4 verfolgte Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich unter Berücksichtigung der Aufhebung des B-Plans Nr. 1 auf den gemäß RREP WM beschriebenen Eigenbedarf

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

- ⇒ Laut www.umweltkarten.mv-regierung.de liegen die Acker- und Grünlandzahl im Plangebiet bei 28 bzw. 35 und damit deutlich unterhalb des im LEP M-V festgelegten Grenzwertes. Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V steht somit der Planung nicht entgegen.

In der Karte des LEP M-V werden für das Gebiet der Gemeinde Picher keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Gemeinde Picher ist hier als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Hagenow, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden soll.

Mit Programmsatz 4.1(3) formuliert das RREP WM ein raumordnerisches Ziel, dass durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist:

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

- ⇒ Die Planung entspricht diesem Programmsatz. Innerörtliche Baulandreserven stehen für die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung. Als Kompensation für den rechtsverbindlichen, aber nicht umgesetzten B-Plan Nr. 1 „Schulkoppel“ erfolgt die Auf-

stellung des vorliegenden B-Plans Nr. 4 mit dem Ziel, ein Wohngebiet für 20 Baugrundstücke in Anlehnung an die bebaute Ortslage auszuweisen. Der Umfang der Wohnbauflächenentwicklung entspricht damit dem des B-Plans Nr. 1, der im Parallelverfahren aufgehoben wird. Die Gemeinde Picher hat gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg den Nachweis für ihren erhöhten Eigenbedarf erbracht. Durch entsprechende Festsetzungen ist die Wohnbaukapazität des B-Plans Nr. 4 auf 20 Wohneinheiten beschränkt.

Der Karte des RREP WM lässt sich entnehmen, dass die Ortslage von Picher an ein regional bedeutsames Radroutennetz angeschlossen ist. Darüber hinaus werden aber für den Bereich des Plangebietes keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

2.3 Kommunale Planungen

Die Gemeinde Picher verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 wird der **B-Plan Nr. 1** aufgehoben. Beide Plangebiete liegen räumlich so voneinander getrennt, dass hier keine Wechselwirkungen zu berücksichtigen sind. Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 ergibt sich allerdings der notwendige Spielraum, um den vorliegenden B-Plan im Rahmen des zulässigen Eigenbedarfs für Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Picher umsetzen zu können.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Picher mit den Ortsteilen Picher und Jasnitz befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim, etwa auf halber Strecke zwischen Hagenow und Ludwigslust und wird vom Amt Hagenow-Land verwaltet. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 39,09 km² leben 632 Einwohner (Stand: 31.12.2019¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Bresegard bei Picher, Strohkirchen, Moraas (alle Amt Hagenow-Land), Rastow, Lüblow, Warlow, Alt Krenzlin (alle Amt Ludwigslust-Land) sowie die Stadt Ludwigslust.

Naturräumlich ist die Gemeinde Picher dem südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet zuzuordnen und damit Teil der Landschaftszone *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte*. Die Landschaftszone ist insgesamt wenig reliefiert und wird von Schmelzwasserbahnen der letzten Eiszeit (Elde, Sude und Rögnitz) in Richtung Elbe durchzogen. Picher ist Teil der sogenannten Griese Gegend mit überwiegend sandigen für den Ackerbau schlecht geeigneten Böden.

Der Ortsteil Picher ist über die Kreisstraßen K 22 und K 34 sowie über die Landesstraße L 04 an das überregionale Straßennetz (B 5 Ludwigslust - Boizenburg) angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteiles Picher und schließt hier südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Heerringstraße unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Der Geltungsbereich umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 232 (*Anschlussbereich Planstraße A – Heerringstraße*), 233 (*Planstraße A*) und 151 (*Wohngebiet*) der Flur 3 in der Gemarkung Picher und damit eine Fläche von ca. 3 ha. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2019

3.2. Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 3 ha. Davon sind laut Feldblockkataster etwa 2 ha Dauergrünland und der Rest (mit Ausnahme des in den Geltungsbereich einbezogenen Teils des öffentlichen Wegeflurstücks 151) Ackerfläche. Ausgehend von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Heerringstraße erstreckt sich der Geltungsbereich ca. 100 m in südwestliche Richtung und geht im Osten ca. 35 m über das letzte bebaute Wohngrundstück an der Heerringstraße (Flurstück 231) hinaus.

Als bebauter Bereich in der näheren Umgebung grenzt im Norden die Wohnbebauung der Heerringstraße mit den rückwärtigen Grundstücksflächen an das Plangebiet. Östlich, südlich und westlich schließen weitere Acker- bzw. Grünlandflächen an. Nordwestlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Bolzplatz und kleinem Rodelberg, die durch Baum- bzw. Heckenpflanzungen eingefasst wurde. Der öffentliche Weg (Flurstück 151) dient im Wesentlichen als Wirtschaftsweg. Er ist nur im Anschlussbereich an die Heerringstraße asphaltiert, ansonsten mit wassergebundener Decke ausgebildet bzw. durch den Wirtschaftsverkehr nutzungsbedingt im Bereich der Fahrspuren verfestigt. Das Wegeflurstück umfasst neben der Fahrbahn die seitlichen Grünstreifen, in einem an das Plangebiet grenzenden Teilbereich mit Baumreihe. In etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich an der Landesstraße der Gewerbestandort einer Reparaturwerkstatt für Nutzfahrzeuge und Anhänger (Trailer).

Im Bereich der Heerringstraße sowie im Bereich des öffentlichen Weges (Flurstück 151) befinden sich Versorgungsleitungen der WEMAG Netz GmbH. Im östlichen Abschnitt der Heerringstraße quert eine dieser Leitungen das Plangebiet im Bereich des zukünftigen über die Heerringstraße zu erschließenden Baugrundstücks. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist bereits grundbuchrechtlich gesichert. Bei Veräußerung des Baulands durch die Gemeinde ist die Leitung zu beachten und die WEMAG als Leitungsbetreiber sollte vorab informiert werden.

Im östlichen Bereich der Heerringstraße (Ortsrand) verläuft auf der südlichen Straßenseite ein Graben (Gewässer 2. Ordnung).

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ der Gemeinde Picher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mittels textlicher Festsetzungen (Teil B – Text) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Verwaltungseinrichtungen im Sinne der BauNVO sollen sich auf die Orte mit zentralörtlicher Funktion beschränken. Picher ist eine solche Funktion im RREP WM nicht zugeordnet. Des Weiteren besteht in der Ortslage bereits ein Gemeindehaus. Gartenbaubetriebe haben einen

hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Für Tankstellen ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage ohne direkten Anschluss an entsprechend frequentierte Kreis- oder Landesstraße ungeeignet. Ebenfalls nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 4 sind Ferienwohnungen, die im Sinne des § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Damit soll dem dauerhaften Erhalt von Dauerwohnraum Rechnung getragen und dessen Zweckentfremdung für das Ferienwohnen vorgebeugt werden. Andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie andere nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden.

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf 1 begrenzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen ab. Berücksichtigung findet hierin auch der raumordnerische Aspekt, die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 das Mindestmaß für Baugrundstücke auf 750 m² festgesetzt. Mit dem Mindestmaß von 750 m² wird in Anlehnung an einen im Vorfeld der Planung erarbeiteten Parzellierungs- und Gestaltungsvorschlag das Ziel verfolgt, einer zu hohen Bebauungsdichte entgegenzuwirken.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Picher einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung orientiert sich zudem am baulichen Bestand der benachbarten Wohnbebauung.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 3,90 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m im Teil A (Planzeichnung). Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt *gilt der jeweiligen baulichen Anlage nächstliegende Höhenbezugspunkt. Die unteren Bezugspunkte befinden sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraße B).* Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Text (Teil B) *bzw. in der Planzeichnung (Teil A)* festgesetzt. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt und die Gebäudekubatur gesteuert. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine oder Lüftungsanlagen ist zulässig.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,45 überschritten werden.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird die **offene Bauweise**. Als Hausformen sind **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Damit zielt die Festsetzung auf eine lockere Bebauungsstruktur entsprechend des dörflichen Charakters des Umfeldes ab. Gebäude sind freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge der genannten Hausformen mit Festsetzung der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt, was einer zu starken Verdichtung des Baugebietes unterstützend entgegenwirkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Nach § 23 Abs. 2 BauGB müssen Gebäude mit ihrer straßenseitigen Front auf dieser Linie errichtet werden. Durch die Festsetzung der Baulinie wird eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes mit Ausprägung von dorftypischen Vorgärten bezweckt. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. *Das Abweichungsbefugnis gilt nur für ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (z. B. Vorbauten, soweit sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel*

*der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen; Vordächer; Dachüberstände; Haus-
eingangstreppe usw.), nicht der kompletten baulichen Anlage.* Carports und Garagen sowie Nebenanlagen dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden. *Ausnahmen* können insbesondere auch für Gebäude zugelassen werden, die im Kurveninnenbereich von Planstraße B/Wendehammer/Freihaltetrasse errichtet werden, wenn es sich durch die Parzellierung des Wohngebietes ergeben sollte, dass sich auf einem Baugrundstück *sowohl eine Baulinie als auch eine* straßenseitige Baugrenze befindet. Für diesen Fall *darf auch das Hauptgebäude von der Baulinie zurückversetzt errichtet werden.* Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 bestimmt. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Neben den Vorgaben der LBauO M-V ist hier aber die einschränkende textliche Festsetzung 3.3 zu beachten (siehe Kapitel 4.6).

Für das über die Heerringstraße zu erschließende Baugrundstück wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert. Aufgrund der auf der südlichen Seite der Heerringstraße verlaufenden WEMAG-Leitung wurde von einer Aufnahme der Bauflucht der bestehenden Bebauung abgesehen. Die straßenseitige Baugrenze hält einen Abstand von 5 m zur vorhandenen Leitung. Das Vorhandensein der Leitung ist bei Veräußerung des Baulands zu beachten, ggf. ist zu prüfen, ob ein Teilbereich des Baulands mit der Leitung im Eigentum der Gemeinde verbleibt.

4.4 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung des Plangebietes an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Ausgehend von der Heerringstraße wird die verkehrliche Erschließung über das öffentliche Wegeflurstück 151 realisiert, welches teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Breite des Wegeflurstücks beträgt über 10 m, so dass ein für die ausreichende Erschließung des Wohngebietes erforderlicher Ausbau des Weges/der Straße entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) gewährleistet ist. Gemäß Erschließungsplanung ist hier (Planstraße A) der Ausbau als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die Planstraße B, die als innere Haupteerschließungsstraße durch das Wohngebiet führt, ist als Stichstraße ausgebildet, um gebietsfremden Kfz-Durchgangsverkehr fernzuhalten und damit auch die Wohnqualität zu steigern. Entsprechend der den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zugrunde liegenden Erschließungsplanung ist eine Mischverkehrsfläche in 5,50 m Breite mit einem auf der südlichen Seite angeordnetem Grünstreifen in 3 m Breite geplant, auf dem Baum- und Strauchpflanzungen als straßenraumgestaltende Maßnahmen umgesetzt werden können. Inklusive Bankettstreifen ergibt sich daraus eine Gesamtstraßenraumbreite von 9,50 m. Am östlichen Ende der Planstraße B ist ein Wendehammer vorgesehen, der entsprechend der Anforderungen von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeuge) dimensioniert ist. Dies ist ebenfalls mit den zeichnerischen Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Über die an den Wendehammer anschließende Verkehrsfläche wird die Möglichkeit einer späteren Erweiterung und Erschließung des Wohngebietes nach Osten offengehalten. Eine Verbindung zur Heerringstraße bzw. zur Straße nach Kummer wird über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hergestellt. Diese Erschließung soll jedoch Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, um Kfz-Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die Breite des Geh- und Radweges ist mit 2,50 m zzgl. Bankette bemessen. Für Fußgänger und Radfahrer ergibt sich hierdurch ein zusätzlicher Anschluss an das inner- und überörtliche Verkehrswegenetz und dadurch „kurze Wege“ aus dem / in das Wohngebiet. Bei der Herstellung des Geh- und Radweges ist der im Anschlussbereich an die Heerringstraße verlaufende Graben (Gewässer 2.Ordnung) zu beachten. Entsprechende Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes Untere Elde können Kapitel 11 entnommen werden.

Die von der inneren Erschließungsstraße in südliche Richtung abgehenden Stiche (Freihaltetrassen) sind für eine mögliche spätere Erweiterung des Wohngebietes im Sinne des im Vorfeld der

Planung erarbeiteten städtebaulichen Entwurfs vorzuhalten. Die Gemeinde behält sich hier aber vor, an das Plangebiet grenzende Ackerflächen zur privaten landwirtschaftlichen Nutzung an Anlieger zu verpachten. Insofern stellen die Stiche auch öffentliche Zuwegungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

Im östlichen Bereich schließt das Wohngebiet direkt an die bestehende öffentliche Straße (Heerringstraße) an. Das hier anliegende Baugrundstück ist über die Heerringstraße zu erschließen.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Mittels textlicher Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Anzahl der Grundstückszufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) von der Planstraße B sowie deren maximale Breite (4 m) begrenzt. Im Sinne der geplanten Ausgestaltung des Straßenraumes werden damit ausreichend Flächen gesichert, um die vorgesehenen Baumpflanzungen umsetzen zu können und die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes zu erhöhen.

4.5 Grünflächen

Im Nordwesten des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da sich in der Ortslage bisher kein Spielplatz besteht, soll mittels Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auch ein Standortangebot für einen von der gesamten Dorfbevölkerung nutzbaren Kinderspielplatz geschaffen werden. Die Grünfläche ist unter Beachtung der Zweckbestimmung zu gestalten und zu erhalten. Dies beinhaltet Spiel- und Sportgeräte inklusive notwendigem Fallschutz, Ausstattungselementen sowie Wege, Pflanzungen und einem abschirmenden Erdwall. Zulässig ist ebenfalls der Neubau einer Versorgungsanlage (Löschwasserversorgung) inklusive Aufstellfläche für die Feuerwehr mit bis zu 100 m².

4.6 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diesbezüglich einschränkend wirkt die textliche Festsetzung 3.3, wonach Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und Baulinie bzw. straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig sind. Unüberdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen

Die Festsetzung zielt auf ein einheitlicheres Straßen- bzw. Ortsbild ab, in dem die Hauptgebäude mit Vorgartenzone die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen. Weiterhin soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums durch private bauliche Nutzung minimiert werden.

Da § 12 BauNVO nur die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt, kann auf dieser Grundlage nicht eine bestimmte Zahl anzulegender Stellplätze festgesetzt werden. Gemäß § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Aufgrund der der geplanten Parzellengrößen ab 750 m² und einem durchschnittlichen Bedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück ist davon auszugehen, dass eine der baulichen Nutzung entsprechende bedarfsgerechte Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken (flächenmäßig) möglich ist. Der ruhende Verkehr soll dementsprechend auf die privaten Baugrundstücke gelenkt werden, um den öffentlichen Verkehrsraum diesbezüglich weitgehend zu entlasten. Die Zulässigkeit ist entsprechend § 12 Abs. 2 BauNVO gegeben. Separate Stellplatzflächen werden

daher nicht festgesetzt. Der ruhende Verkehr soll dementsprechend auf die privaten Baugrundstücke gelenkt werden, um den öffentlichen Verkehrsraum diesbezüglich weitgehend zu entlasten. In den mit dem vorliegenden B-Plan erlassenen örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 10) wird auf den Grundstücken die Herstellung von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgegeben.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Übernahme der neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. Der Wasserbeschaffungsverband ist in die Planung und Ausschreibung einzubeziehen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und Teichkläranlage des Abwasserentsorgungsbetriebes der Gemeinde Picher. Die Abwasserentsorgung regelt sich nach der Satzung der Gemeinde Picher über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Abwassersatzung).

Wärme

Die Gasversorgung erfolgt über den Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich möglich.

Niederschlagsentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung kann gegenwärtig im 300 m Umkreis auf keine Entnahmestellen mit ausreichender Kapazität zurückgegriffen werden. Mit Erschließung des geplanten Wohngebietes ist daher eine Entnahmestelle herzustellen, über die die gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW für Wohngebiete erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden abgedeckt werden kann. Geplant ist hierfür die Anlage einer Entnahmestelle im straßenseitigen Bereich der öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichnung). Damit ist die geplante Entnahmestelle direkt über öffentliche Straßen anfahrbar.

5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1 Schutzgebiete und Objekte

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung der Satzung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Schutzgebiete befinden sich erst in Entfernungen über 3000 m.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Belangen des Natura 2000 – Gebietes ist nicht erforderlich

Nationale Schutzgebiete

Schutzgebiete befinden sich erst in Entfernungen über 3000 m.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Wertbiotope (§20):

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Im 50 m / 200 m Wirkraum befinden sich keine geschützten Biotope

Baumreihen / Alleen (nicht im Alleenkataster verzeichnet):

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baumreihen / Alleen.

Am Geltungsbereichsrand befindet sich im Westen hinter dem Feldweg (Richtung Torfmoor) eine Lindenreihe als Rahmung für den Bolz-/Festplatz sowie eine Windschutzpflanzung mit teilweiser Lage im Geltungsbereich und im Nordosten (in Verlängerung der Heerringstraße Richtung Kummer) eine überalterte Hybridpappelreihe.

5.2 Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 3,04 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Wohnbebauung / Hausgärten der Heerringstraße, im Osten hinter einem unbefestigten Weg an den Bolz-/Festplatz der Gemeinde, im Westen und Süden an Ackerflächen.

Prägend für den östlichen Bereich ist die Weidenutzung, die aufgrund des Vordringens des Jakobskreuzkrautes eingestellt werden soll. Die Fläche ist daher bodentief zu mähen und das aufgenommene Mahdgut zertifiziert zu kompostieren oder in einer Biogasanlage zu verarbeiten. Im westlichen Bereich am Weg beinhaltet dies aber auch solche etablierten (Bestands)-Nutzungen wie den Wendeplatz und die zeitweise Nutzung für dörfliche Aktivitäten (Festwiese).



Abb.1: Biototypen (Ingenieurbüro Uhle (ibu))

Erfassung und Bewertung der Biototypen im Bereich des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Picher „Wohngebiet an der Heerringstraße“

OD-Dorfgebiet

- Siedlungsbereich der Ortslage Picher mit Wohngrundstücken und Gartenflächen

-

Begründung

Stand: Endfassung / 15. Dezember 2020

OVU-Wirtschaftsweg, nicht- oder teilbefestigt

- Erschließungsweg unbefestigt, westlich des Plangebietes

BHB-Baumhecke

- Relativ homogene Baumhecke, bestehend aus Espe

RHK/RHU-Ruderales Kriechrasen / Ruderales Staudenfluren

- Saumbereiche zwischen Weg und Grünland, Mischbestand aus Gräsern und ruderalen Hochstauden (Quecke, Brennnessel, Rainfarn, Beifuß, Kletten-Labkraut, Giersch, Disteln, Trespens, Glatthafer, Knäuelgras etc.)

Grünlandflächen (GIM, GMA, GMF, GMB) und Ruderales Trittsfluren (RTT)

- Der überwiegende Teil der Fläche wird von bewirtschafteten Grünlandflächen eingenommen. Der Boden neigt aufgrund der Geologie zur Ausmagerung. Dagegen wirkt die intensive Nutzung, Einsaat von Wirtschaftsarten, Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln. Somit ergibt sich auf bewirtschafteten Grünlandflächen immer eine Mischung aus unterschiedlichen Grünlandqualitäten.
- Weniger intensiv genutzte Flächen sind entsprechend artenreicher und entwickeln sich über artenarme Frischgrünländer zu artenreicheren Grünlandflächen (Frischwiese), teilweise mit Ansätzen zu Magerrasen. Trotzdem sind auch in diesem Zustand Störungen durch Tritt und Landtechnik sichtbar, welche die Vegetationsschicht zum einen stören und beeinträchtigen, zum anderen aber auch Pionier- und Trittsvegetation fördern.
- Weidelgras wurde eingesät und ist auf der gesamten Fläche mit unterschiedlich hohen Abundanzen vorhanden.
- Insgesamt häufigste Art ist aber derzeit die Weiche Tresse, absteigend dann Weidelgras, Rotes Straußgras und Wiesen-Rispe. Stellenweise sind auch Quecke (GIM-), Rotschwengel und Wolliges Honiggras ausgesprochen häufig. An Kräutern sind besonders der Löwenzahn und das Ferkelkraut zu nennen. Insbesondere im Bereich gestörter Flächen, teilweise offener Flächen, kommt das Ferkelkraut sogar zur Dominanz.
- Auf der noch eingezäunten Weidefläche (hier intensive Beweidung) ist die geringste Artenvielfalt zu verzeichnen.

Insgesamt wurden folgende Grünlandtypen erfasst (siehe auch Biotopkarte).

- GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten (Normal)
- GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten (extrem artenarm, oft reine Quecken- bzw. Weidelgrasbestände)
- GMA+ Artenarmes Frischgrünland (Normal)
- GMA Artenarmes Frischgrünland (artenreichere Ausprägung)
- GMF Frischwiese (artenreichster und wertvollster Biotoptyp)
- GMB Aufgelassenes Frischgrünland (Grünlandfläche mit Ruderalisierung/Sukzession)
- RTT Ruderales Trittsflur (vegetationsarme Flächen mit Trittschäden)

Vorläufige Artenliste der untersuchten Grünlandflächen:

Art		GIM	GMA	GMA+	GMF	GMB	RTT
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe		z-h	z	h	v	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras		z	z-h	z-h	z	z
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	v	v	v	v	v	
<i>Apera spica-venti</i>	Windhalm					v	
<i>Arabis glabra</i>	Turmkraut				v		
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut		z	z-h	z		h
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß				v	v	
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	h-d	h-d	h-d	h	h	h
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gemeines Hornkraut				z-h		v
<i>Convolvulus arvensis</i>	Zaunwinde				v	z	z

Art		GIM	GMA	GMA+	GMF	GMB	RTT
Dactylis glomerata	Knäuelgras	z	z	z	z	z	
Elytrigia repens	Quecke	z-h					
Erodium cicutarium	Gemeiner Reiherschnabel		v	z	z		
Festuca rubra	Rot-Schwingel	v-z		z	h		
Galium aparine	Kletten-Labkraut					h	
Geranium molle	Weicher Storchschnabel				v		
Geranium pusillum	Kleiner Storchschnabel	v		v			
Herniaria glabra	Kahles Bruchkraut		z	z	v-z		z
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut		v	v	z		
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	v		z	z	v	
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu				z		
Hypochoeris radicata	Ferkelkraut	v	z	z	h	v	h
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume				v		
Lolium multiflorum	Ausdauerndes Weidelgras	h-d	h	z	z	v	
Malva neglecta	Weg-Malve			v			
Ornithopus perpusillus	Gemeiner Vogelfuß			z	v		
Papaver argemone	Sand-Mohn					v	
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	z	z-h	z	z	v	v
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	h	z	z	z	v	z
Potentilla anserina	Gänse-Fingerkraut	z	v		v		v
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut			v	z		v
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß	z					
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	v			z		
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer	v					
Scleranthus annuus	Einjähriger Knäuel				v		h
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer		v	z	z		z-h
Senecio vernalis	Frühlings-Greiskraut	v			v		
Spergularia rubra	Rote Schuppenmiere				v		z-h
Tanacetum vulgare	Rainfarn	z	z	v	z	h	
Taraxacum officinale	Löwenzahn	z-h	h	z	z		
Trifolium arvense	Hasen-Klee				v		
Trifolium dubium	Kleiner Klee			z	z		
Trifolium medium	Mittlerer Klee	z					
Urtica dioica	Große Brennnessel					v	
Veronica triphyllos	Dreiteiliger Ehrenpreis				v	v	v
Vicia angustifolia	Schmalblättrige Wicke			v	v	v	
Vicia cracca	Vogel-Wicke					v	
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen				v		

*d-dominant, h-häufig, z-zerstreut, v-vereinzelt²

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind vorgesehen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz
- Beim Straßenbau sind die geplanten Bauflächen und die mögliche Erweiterungsfläche vor Verdichtungen (Lagern / Befahren) zu schützen.
- Ein Befahren (außer zur Flächenpflege) der möglichen Erweiterungsfläche ist mit festen Einbauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

5.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt MV

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf). Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten. Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Für das Intensivgrünland und das Artenarme Frischgrünland erfolgte auf Grundlage der Biotopkartierung des Ingenieurbüros Uhle (ibu) Grevesmühlen eine differenziertere Bewertung.

Tabelle 1.1:

Biotop-typ	Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACS	Sandacker	1	1,5
BBA	Älterer Einzelbaum		BKE ³
BHB	Baumhecke	3	6,0
GMF	Frischwiese	4	10,0
GIM1,0	Intensivgrünland	1	1,0
GIM1,5	Intensivgrünland	1	1,5
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3,5
GMA+	Artenarmes Frischgrünland	2	4,0
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	2	3,0
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	0	0,5
OD (PGB)	Dorfgebiet (Hausgarten mit Großbäumen)	2	3,0
RTT	Ruderales Trittflur	1	1,5
RHU/RHK	Ruderalflur/Kriechrasen	2	3,0

³ Bewertung nach Baumkompensationserlass

Tabelle 2.2:

Code	Fläche	Nutzung
ACS	1.117	Straße
ACS	5.582	Wohngebiet
BHB	4	Straße
BHB	186	Wohngebiet
GIM1,0	1.312	Straße
GIM1,0	9.445	Wohngebiet
GIM1,5	677	Straße
GIM1,5	2.318	Wohngebiet
GMA3,5	742	Straße
GMA3,5	1.557	Wohngebiet
GMA3,5	79	Grün
GMA+	156	Straße
GMA+	379	Wohngebiet
GMB	1.268	Wohngebiet
GMF	1.994	Grün incl. Spielplatz
GMF	100	Versorgungsanlage
GMF	180	Straße
GMF	587	Wohngebiet
OVU	846	Straße
O	105	Wohngebiet
RHU/RHK	953	Straße
RHU/RHK	2	Wohngebiet
RTT	260	Grün
RTT	26	Straße
RTT	516	Wohngebiet
	30.392	

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4:

	Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	GRZ 0,45	Straßen- raum 60%
Straßenraum	RTT	26,00	1,5	0,75	29,25		15,60
Spielplatz	RTT	260,00	1,5	0,75	292,50		
Wohngebiet	RTT	516,00	1,5	0,75	580,50	232,20	
Straßenraum	RHU/RHK	953,00	3,0	0,75	2.144,25		571,80
Wohngebiet	RHU/RHK	2,00	3,0	0,75	4,50	0,90	
Straßenraum	OVU	846,00	0,5	0,75	317,25		507,60
Wohngebiet	O	105,00	0,0	0,75	0,00	0,00	
Straßenraum	GMF	180,00	10,0	0,75	1.350,00		108,00
Spielplatz / Grünfläche	GMF	1.494,00	10,0	0,75	11.205,00		
Versorgungsan- lage	GMF	100,00	10,0	0,75	750,00		
Spielplatz	GMF	500,00	10,0	0,75	3.750,00		
Wohngebiet	GMF	587,00	10,0	0,75	4.402,50	264,15	
Wohngebiet	GMB	1.268,00	3,0	0,75	2.853,00	570,60	
Straßenraum	GMA	742,00	3,5	0,75	1.947,75		445,20
Spielplatz	GMA	79,00	3,5	0,75	207,38		
Wohngebiet	GMA	1.557,00	3,5	0,75	4.087,13	700,65	
Straßenraum	GMA	156,00	4,0	0,75	468,00		93,60
Wohngebiet	GMA	379,00	4,0	0,75	1.137,00	170,55	
Straßenraum	GIM	1.312,00	1,0	0,75	984,00		787,20
Wohngebiet	GIM	9.445,00	1,0	0,75	7.083,75	4.250,25	
Straßenraum	GIM	677,00	1,5	0,75	761,63		406,20
Wohngebiet	GIM	2.318,00	1,5	0,75	2.607,75	1.043,10	
Straßenraum	BHB	4,00	6,0	0,75	18,00		2,40
Wohngebiet	BHB	186,00	6,0	0,75	837,00	83,70	
Straßenraum	ACS	887,00	1,5	0,75	997,88		532,20
Weg, unversiegelt	ACS	230,00	1,5	0,75	258,75		138,00
Wohngebiet	ACS	5.582,00	1,5	0,75	6.279,75	2.511,90	
		30.391,00			55.354,50	9.828,00	2.962,20

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 5:

Fläche	BW	Wirkfaktor	Lage- faktor	EFÄ
860,00	6	0,5	0,75	1.935,00

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen. Da der Feldweg teilversiegelt ist, wird hier nur die Differenz von 0,3 eingestellt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 6:

Lage	überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Straßenraum	2.962,20	0,50	1481,1
Straßenraum aus OVU	507,60	0,50	253,8
Weg, unversiegelt	138,00	0,30	41,4
Spielplatz	839,00	0,30	251,7
Versorgungsanlage	100,00	0,50	50,0
Wohnbaufläche, GRZ	9.828,00	0,50	4914,0
			6992,0

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 - 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7:

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
55.354,50	1.935,00	6.992,00	62.346,50

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 8:

Maßnahme	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9:

Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
11442,8	4	1	45.771,2
11999,4	4	0,5	23.998,8
23442,2			69.770,0

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 2 *Agrarlandschaft* die Ziffer 2.3.1 *Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese* - Kompensationswert 3,0 (4,0 bei Mahd nach 1. September)
Umwandlung eines Ackerbiotops mit einer Ackerwertzahl von 28, Gewässerrandstreifen durch spontane Selbstbegrünung / ggf. Regiosaatgut nach Abstimmung mit Nutzer, über 2.000 m²

Anforderungen für die Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre als Acker genutzt
- Dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum von 1. März bis 15. September
- Dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmeffläche mit regional und standorttypischem Saatgut
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines Pflegeplanes
- Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung der dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. bis 5. Jahr jährlich zwischen 1. September und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobskreuzkrautes sind mit der uNB ggf. frühere Mahdtermine zu vereinbaren
- Vorgabe zur Unterhaltungspflege
 - Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
 - Je nach Standort höchstens einmal jährlich, aber mind. alle 3 Jahre
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken



Abb. 2: Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020)

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Entsprechend Anlage 5 der HzE ist mit der L 04 für einen Störbereich von 50 m in der Wirkungszone I der Leistungsfaktor mit lediglich 0,5 einzustellen. Eigentlich sind in der Anlage nur Kreis- und Gemeindestraße beabsichtigt, hier wurde aber aufgrund des Fehlens weiterer klassifizierter Straßen ein Analogieschluss eingestellt.

Tabelle 10:

Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
10247,85	4	1	40.991,4
10806,85	4	0,5	21.613,7
21054,7			62.605,1

Tabelle 11: Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

EFÄ	KFÄ	Bilanz
62.346,50	62.605,10	-258,6

5.4 Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche unter Beachtung der Zweckbestimmung Spielplatz zu gestalten und zu erhalten. Dies beinhaltet Spiel- und Sportgeräte inkl. notwendigem Fallschutz, Ausstattungselementen sowie Wege, Pflanzungen und den abschirmenden Wall. Zulässig ist ebenfalls der Neubau einer Versorgungsanlage (Löschwasserversorgung) inklusive Aufstellflächen für die Feuerwehr mit bis zu 100 m².

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Teilfläche von 21.055 m² des Flurstücks 47/5, Flur 3 der Gemarkung Picher von Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Die Ansaat hat über Selbstbegrünung / mit Regiosaatgut (kräuterreiche Regiosaatgutmischung), Ursprungsgebiet 3, Nordostdeutschen Tieflandes, mit ca. 10-15 g/m² zu erfolgen. Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege haben entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 2.31 zu erfolgen. Der früheste Mahdtermin ist allerdings abweichend der 1. September.

Hinweise:

- Nach derzeitiger Gesetzeslage ist nach dem festgesetzten Pflegezeitraum von 25 Jahren die Umwandlung des Grünlandes in Acker nicht möglich. Eine Intensivierung der Grünlandnutzung ist ggf. möglich. Zulässig sind auch eine weitere Pflege (wie festgesetzt) oder eine Sukzession.
- Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern hat auf einen vorhandenen geodätischen Festpunkt im straßennahen Bereich des Flurstücks 47/5 hingewiesen (siehe Abb. 3). Zu beachtende Hinweise können Kapitel 11 entnommen werden.

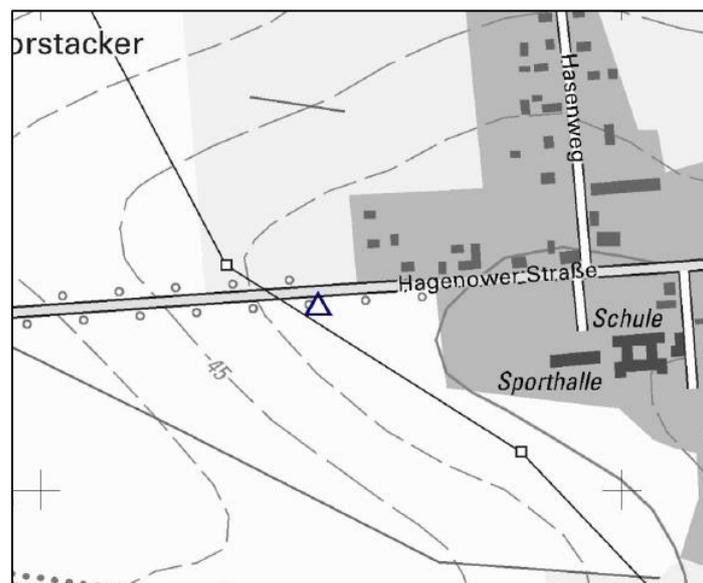


Abb. 3: geodätischer Festpunkt im Bereich der Maßnahmenfläche

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze des zu erhaltenden Grünlandes außerhalb der Grenzen des Plangeltungsbereiches zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

6.2. Einwirkungen

Die nördliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiet) geprägt. Des Weiteren befinden sich Acker- und Grünlandflächen sowie der Bolzplatz auf der öffentlichen Grünfläche. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hier von nicht auf das Plangebiet ein.

In etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich an der Landesstraße ein Gewerbestandort mit zwei Werkstätten zur Reparatur und Umbau von Nutzfahrzeugen und Lkw-Anhängern (Trailer), die hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen im Plangebiet als Anlagen mit Bestandschutz zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich gibt die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ Hinweise, bei deren Berücksichtigung sich zwischen dem bestehenden Gewerbestandort und der geplanten Wohnbebauung in der Regel keine schalltechnischen Konflikte ergeben. Als Orientierungswerte, die in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. möglichst unterschritten werden sollten, gibt die Norm für den Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) 55 dB und für den Nachtzeitraum 45 dB bzw. 40 dB an. Der niedrigere Nachtwert gilt dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die DIN 18005 gibt ebenfalls Abstandswerte an (siehe untenstehende Tabelle), die vom Rand eines Industrie- oder Gewerbegebietes bei ungehinderter Schallausbreitung etwa eingehalten werden müssen, um den jeweiligen Orientierungswert nicht zu überschreiten.

Fläche ha	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ...
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Tabelle 12: Abstände zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005

Da die gewerblichen Nutzungen der genannten Betriebe auf einer Fläche von ca. 1,8 ha ausschließlich tagsüber erfolgen, kann unter Bezug auf die vorstehende Tabelle und dem einschlägigen Beurteilungspegel von 55 dB (tags) davon ausgegangen werden, dass der für das Wohn-

gebiet maßgebliche Orientierungswert deutlich unterschritten wird und somit hinsichtlich des Gewerbelärms von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Auch bei möglichen Erweiterungen der Bestandsnutzungen in Richtung des Plangebietes bliebe ein Abstand von mindestens 200 m gewahrt. Insofern kann sicher eingeschätzt werden, dass auch bei Erweiterungen der gewerblichen Nutzungen keine Konflikte hinsichtlich Lärmimmissionen zu erwarten sind.

7. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für Wohnungsbauland zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Diesbezüglich kommen aber keine Flächen in Betracht, auf denen sich die geplante Wohngebietsentwicklung umsetzen ließe. Als „Kompensation“ für den nicht umgesetzten und nun aufzuhebenden B-Plan Nr. 1 stellt der B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ an sich eine Planungsalternative zur Entwicklung eines Wohngebietes dar. Das Plangebiet schließt an die bebaute Ortslage an und befindet sich auf gemeindeeigenen Flurstücken, wodurch Eingriffe in Privateigentum vermieden werden. Für die Planung in Anspruch genommen wird Dauergrünland, das aufgrund des Vordringens des Jakobs-Kreuzkrautes nur noch eingeschränkt als Weide nutzbar ist bzw. zur Heugewinnung entfällt. Ersatz soll im Bereich des aufzuhebenden B-Plans Nr. 1 geschaffen werden. Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 232, 233 und 151 (Flur 3, Gemarkung Picher) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Picher. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum gesichert.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	22.038	72,6
Verkehrsfläche	5.874	19,3
Grünflächen	2.457	8,1
Geltungsbereich B-Plan	30.369	100

10. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Picher folgende Gestaltungsvorschriften. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere Anforderungen an den Klimaschutz (z.B. ökologische Bauweisen und Vorgartengestaltung). Die gesetzten Rahmenbedingungen eröffnen aber auch einen gewissen architektonischen Spielraum, um einer nicht gewollten Eintönigkeit und Gleichförmigkeit des Wohngebietes vorzubeugen.

1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.
2. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

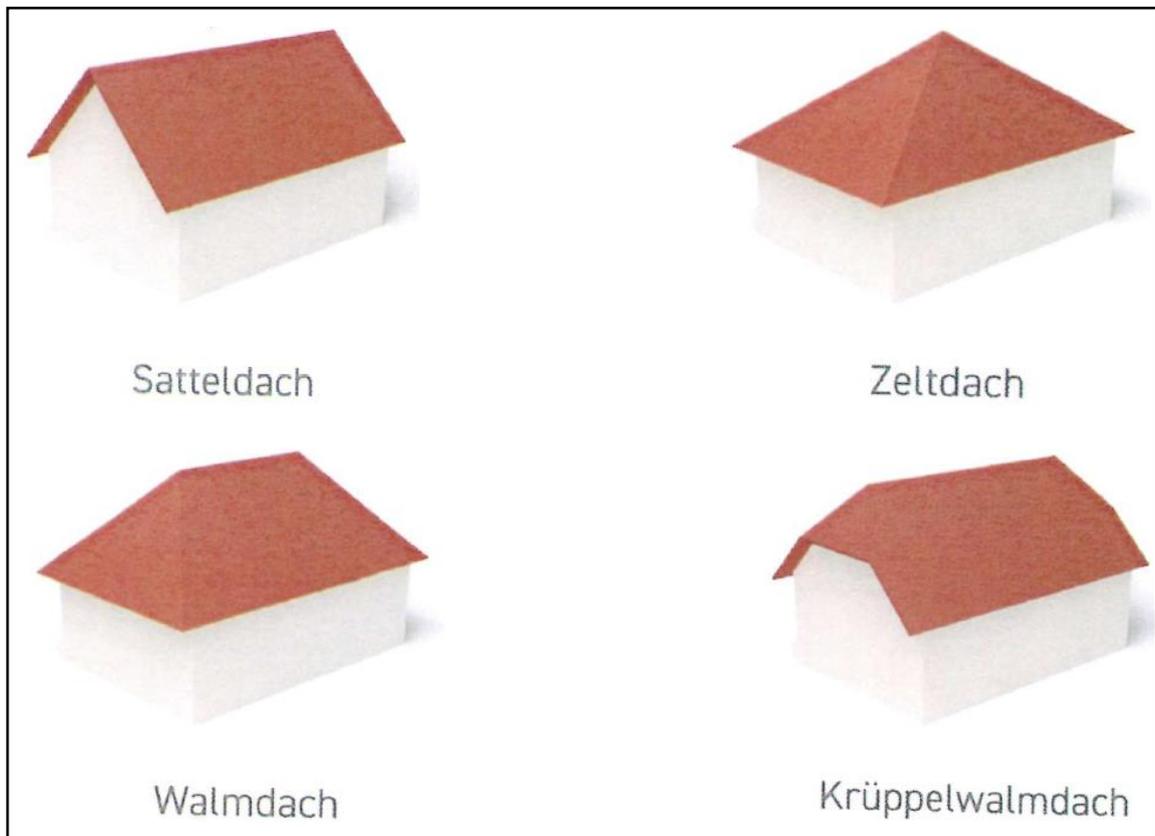


Abb. 4: Beispielzeichnung für zulässige Dachformen der Hauptgebäude

Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Gründächer sind zulässig. Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig. Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metaldacheindeckungen zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.

4. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen.
Blockhäuser sind unzulässig.
Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz).
Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig.
Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt
 - Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
 - Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
 Naturholzfassaden sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holztönen zulässig.
Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in gebrochenen Weißtönen und den Farben Rot, Gelb, Braun und Grau oder Mischungen der vorgenannten Farben zulässig.
Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig.
Fassadenbegrünung ist zulässig.
Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holztönen) auszuführen.
Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).
5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße liegen.
6. Staffelgeschosse sind unzulässig.

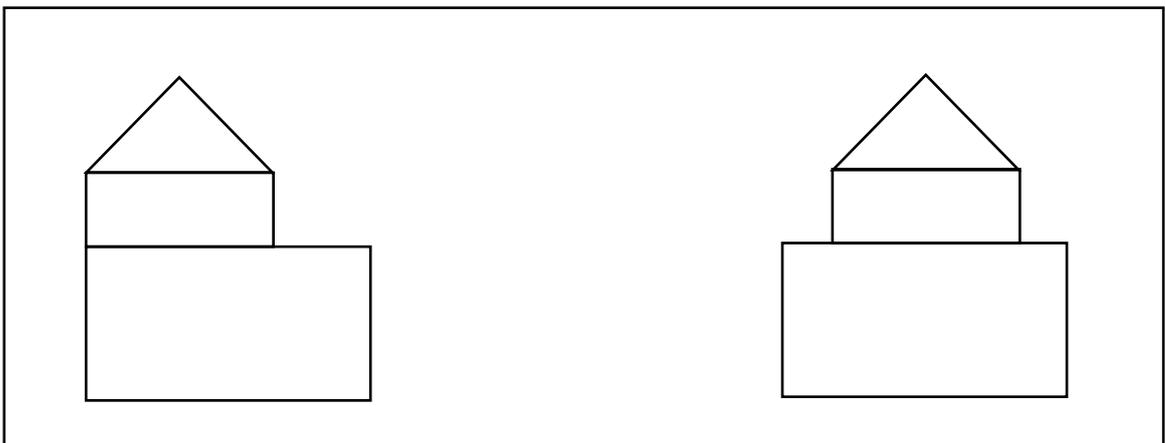


Abb. 5: Beispielskizzen für Staffelgeschosse

7. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten.
Stein- und Schottergärten sind unzulässig.
Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.
8. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

11. Hinweise

Abfallwirtschaft

Der Fachdienst FD 70 – Abfallwirtschaft des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Grundstücke, die an Straßen ohne Wendemöglichkeit (Stichstraßen, Sackgassen) liegen, können demnach durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren werden. Dies betrifft auch die Grundstücke, die an den beiden von der inneren Erschließungsstraße abgehenden Stichen liegen, bis die avisierte spätere Erweiterung des Wohngebiets umgesetzt wird. Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt von der inneren Haupteerschließungsstraße aus. Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle, sind in diesem Fall von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr dorthin zu bringen.

Altlasten

Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Bauordnung

Der Fachdienst FD 63 – Bauordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

1. Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.
2. Gemäß § 4 Abs. 2 LBauO M-V ist ein Gebäude auf mehreren Grundstücken nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.
3. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V ist zu achten. Das betrifft die Hauptnutzung und mögliche Nebengebäude.
4. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen gemäß § 7 LBauO M-V keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen.

Boden- und Grundwasserschutz

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

1. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
2. Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
3. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
4. Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erdarbeiten im Baugebiet von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Hinweise:

1. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind uns nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Baugebiet nicht bekannt.
2. Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

Brandschutz

Der Fachdienst FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
2. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich

anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche Flurstück 47/5) befinden sich laut Stellungnahme des LAIV M-V gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Gewässer 2. Ordnung

Der Wasser- und Bodenverband Untere Elde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

1. Der Gewässerschutzstreifen von 5,00 m von der Gewässeroberkante ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Anlagen sind im Bereich der Gewässer so zu errichten, dass ein uneingeschränktes und schadloses Befahren durch Unterhaltungstechnik (Bagger, etc.) möglich ist.
2. Für Gewässerkreuzungen sowie Anlagen, die im Bereich von Gewässern zweiter Ordnung errichtet werden ist die Genehmigung/ Zustimmung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3. Bei Verlegung von Versorgungsleitungen gilt: Verrohrte und offene Gewässer zweiter Ordnung sind grundsätzlich zu unterqueren. Der lichte Abstand zwischen der Rohrsohle des Gewässers und der Oberkante des kreuzenden Medienrohrs bzw. Kabel soll 1,50 m nicht unterschreiten. Die Verlegetiefe darf erst außerhalb des Gewässerschutzstreifens von beidseitig 5,0 m auf normale Tiefe gebracht werden.
4. Die Gewässerkreuzungen sind annähernd rechtwinklig zum Wasserlauf und grundsätzlich in geschlossener Bauweise auszuführen.
5. Während der Bauzeit ist der schadlose Abfluss im Gewässer durchgehend zu gewährleisten und nach Abschluss sind alle Schäden am Gewässer und Gewässerrandbereich zu beseitigen.
6. Der Beginn der Arbeiten sowie die Fertigstellung der Maßnahme sind dem Wasser- und Bodenverband rechtzeitig anzuzeigen. Der Wasser- und Bodenverband ist zur Bauabnahme einzuladen.
7. Anlagen in und am Gewässer sind durch die Vorhabensträger zu unterhalten und bei Erfordernis instand zu setzen.
8. Bestandsunterlagen für den in Anspruch genommenen Bereich des Gewässers sind dem Wasser- und Bodenverband bis 4 Wochen nach Bauabnahme zu übergeben (1 x Papierform, 1 x Digital im DWG Digitalformat, Koordinatensystem ETRS 89).
9. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung des Gewässers, weil die Errichtung einer Anlage in, an oder über ein Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer der Anlage dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers die Mehrkosten zu ersetzen. Dazu ist auch verpflichtet, wer die Unterhaltung durch Errichten von Anlagen jeglicher Art erschwert (§ 65 LWaG M-V).

Das betreffende Gewässer 2. Ordnung (WL 72018) ist insbesondere bei der Herstellung und Anbindung des Geh- und Radweges an die Heerringstraße sowie bei Bebauung des sich im Bereich des Grabens befindlichen Baugrundstücks zu beachten. Ggf. kann die Untere Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 38 Abs. 3 WHG den freizuhaltenden Gewässerrandstreifen abweichend von der unter Punkt 1 angegebenen Breite festlegen.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

1. Die Fläche des B-Plan-Gebietes wird zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

5. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
6. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Hinweise:

- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
- Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
- Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Straßenverkehr

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim erteilt im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise:

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen. Die Straßenverkehrsbehörde behält sich vor, die endgültige Beschilderung erst nach Fertigstellung der Maßnahme bei einer gemeinsamen Abnahme von Straßenbaulastträger, Polizei und Straßenverkehrsbehörde festzulegen.

Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Ebenfalls ist die Notwendigkeit der Ver- und Entsorgung (z. B. Abfallentsorgung etc.) sowie die Möglichkeit der Anfahrt von Rettungskräften (Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei) mit zu beachten.