

Amt Ludwigslust-Land - Gemeinde Rastow -

Satzung der
Gemeinde Rastow über den
Bebauungsplan Nr. 14
„Schulcampus Rastow“

Planbegründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB



Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter

Vorentwurfsfassung
Stand: 25.04.2025

Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ der Gemeinde Rastow

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------|---|
| 1.0 | Vorbemerkungen |
| 2.0 | Planungsgrundlagen |
| 3.0 | Rechtsgrundlagen |
| 4.0 | Bestandteile des Bebauungsplanes |
| 5.0 | Planungsanlass |
| 6.0 | Raumordnerische Grundsätze |
| 7.0 | Planungsziel |
| 8.0 | Flächennutzungsplan |
| 9.0 | Das Plangebiet |
| 9.1 | Die räumliche Lage |
| 9.2 | Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen |
| 9.3 | Bisherige Nutzungen des Plangebietes |
| 9.4 | Topografische Verhältnisse |
| 9.5 | Vorhandene Bebauungen und Strukturen |
| 9.6 | Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit |
| 10.0 | Städtebauliche Planung |
| 10.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| 10.1.1 | Zweckbestimmung |
| 10.1.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung |
| 10.1.3 | Bauweise |
| 10.1.4 | überbaubare Grundstücksfläche |
| 10.1.5 | Garagen und Carports |
| 10.1.6 | Nebenanlagen |
| 10.1.7 | Leitungsrechte |
| 10.1.8 | Anzahl von Stellplätzen |
| 10.1.9 | Schallschutzanlagen |
| 10.2 | Erschließung |
| 10.2.1 | Äußere Verkehrserschließung |
| 10.2.2 | Innere Verkehrs- und Medienerschließung |
| 10.3 | Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen |
| 10.3.1 | Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich |
| 10.3.2 | Landschaftsbild |
| 10.3.3 | Grünordnerische Festsetzungen |
| 10.4 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen |
| 11.0 | Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |
| 12.0 | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden |
| 13.0 | Altlasten |
| 14.0 | Immissionsschutz |
| 15.0 | Klimaschutz |
| 16.0 | Flächenbilanz |
| 17.0 | Verfahrensstand |
| 18.0 | Umweltbericht |

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ der Gemeinde Rastow wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ vom **14.05.2024** eingeleitet. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, bekannt gibt. Die Gemeinde Rastow ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Ludwigslust-Land sind 11 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Alt Krenzlin, Bresegard bei Eldena, Göhlen, Groß Laasch, Lübesse, Lüblow, **Rastow**, Sülstorf, Uelitz, Warlow und Wöbbelin. Das Gebiet der Gemeinde Rastow hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 52 km². Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Rastow, Fahrbinde und Kraak sowie die Siedlungen Kulow und Pulverhof. 2065 Einwohner, Stand 13.09.2024, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 40 Einwohnern je km².

2.0 Planungsgrundlagen

Flurkarten/topografische Karten

M1:10.000

Vermessungsgrundlage

Vermessungsbüro Lübcke
Ludwigsluster Chaussee 72
19061 Schwerin
Tel.: 0385/395600
Stand: 07/2024

1. + 2. Schalltechnische Untersuchung

Lärmschutz Seeburg
Joachim-Jungius Straße 9
18059 Rostock,
Tel.: 0381/44441300
Stand: 05/2024 und 03/2025

Baugrundgutachten

Adler Baustoff- und Umweltlabor
Schlossallee 2
19306 Friedrichsmoor
Tel.: 038757/22541
Stand: 09/2023

Umweltplanungen

Steinhausen Justi Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385/716538
Stand: 03/2025

Masterplan

Landschaftsarchitekten Staginsky GbR
Tessiner Straße 96
189055 Rostock
Tel.: 0381/63743700
Stand: 08/2024

Städtebaulicher Entwurf zum Bauleitplanverfahren (auf Basis Masterplan)

Architekturbüro Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin
Tel.: 0385/7610665
Stand: 04/2025

3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S.1802).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus Folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:1000 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- **Umweltbericht**, Stand 03/2025
- **Artenschutzfachbeitrag**, Stand 03/2025
- **FFH-Verträglichkeitsprüfung** zum SPA „Feldmark Rastow-Kraak“, Stand 03/2025
- **Erste Schalltechnische Stellungnahme** zum B-Plan Nr. 14 vom 13.05.2024
- **Schallimmissionsprognose und Variantenuntersuchung**, Stand 03/2025
- **Baugrundgutachten** vom 15.09.2023
- **Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden** nach TR LAGA vom 15.09.2023

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ ist die beabsichtigte **städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Schulstandortes** der Regionalen Schule und der Grundschule (Dr.-Ernst-Alban-Schule). Hierzu ist die städtebauliche Anbindung der für den Schulbetrieb notwendigen Sport- und Spielflächen an den vorhandenen Schulstandort in Rastow notwendig.

Teilflächen des Bebauungsplanes befinden sich im Außenbereich. Für die städtebauliche Steuerung der geplanten gemeindlichen Entwicklung ist es daher erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird die planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs.1 BauGB legen.

Die Gemeindevertretung von Rastow hat daher den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Rastow wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **14.05.2024** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **25.04.2025** im Amtsblatt Nr. **04/2025** und im Internet öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Die Gemeinde Rastow wird gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.

.
.
.
.
.
.
.

ERGÄNZEN

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom wird folgendes ausgeführt:

.
.
.
.
.

ERGÄNZEN

7.0 Planungsziel

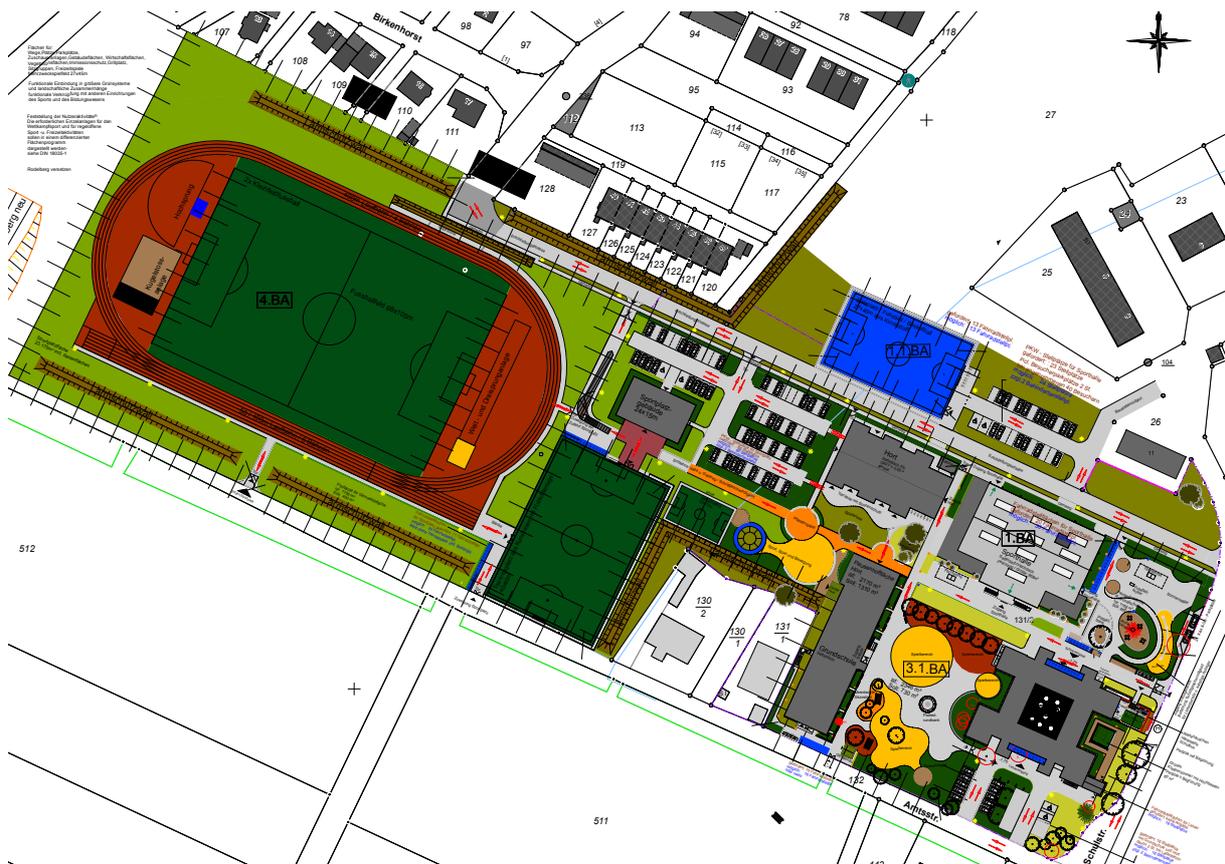
Ziel der Planung ist die **städtebauliche Ordnung** zwischen den vorhandenen Schulbauten an der Schulstraße/Amtsstraße (Regionalschule/Grundschule) und den geplanten Neubauten innerhalb des Schulensembles (Sporthalle im Bau, Hort- und Sportplatzgebäude geplant) sowie den notwendigen Pausenhof- und Sportflächen herzustellen. Gleichzeitig sind die entstehenden Baulichkeiten und Sportflächen an die vorhandenen Erschließungsachsen der Ortslage anzubinden, Parkmöglichkeiten für Lehrkräfte und Besucher auszuweisen und im Inneren sinnvolle Wegeachsen auszuweisen. Ziel der Gemeinde Rastow ist die planungsrechtliche Steuerung der neu zu errichtenden Sportbauten und Sportanlagen und der dazu notwendigen Infrastruktur sowie die sinnvolle Vernetzung der Sportanlagen untereinander. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Rastow einen Masterplan erstellt. Der Masterplan bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die planungsrechtliche Ausweisung eines straßenbegleitenden Wohngebietes an der Amtsstraße gegenüber dem Schulcampus. Da die Gemeinde keine weiteren Entwicklungsflächen innerhalb der Ortslage von Rastow besitzt, wird hier der stadtplanerische Ansatz verfolgt die vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Amtsstraße in Richtung Nordwesten weiterzuführen. Der Konflikt mit dem angrenzenden EU-Vogelschutzgebiet DE 2534-401 „Feldmark Rastow-Kraak“ ist im Planverfahren zu überwinden.

Im nördlichen Planbereich beabsichtigt die Gemeinde auf einer aufgelassenen Kleingartenfläche 4 Einfamilienhausgrundstücke zu entwickeln.

Masterplan Schulcampus

Die Gemeinde Rastow hat sich intensiv mit dem Schulstandort in Rastow auseinandergesetzt. Für den Schulspport der Grund- und Regionalschule wurden der Bedarf an Sporthallen und Sportstätten erfasst und der bauliche Zustand der vorhandenen Anlagen bewertet. Im Ergebnis der inhaltlichen Auseinandersetzung in der Gemeinde wurde ein Defizit an verschiedenen Sportanlagen festgestellt. Aufbauend auf diese Arbeitsergebnisse wurde bereits mit dem Neubau einer zweizügigen Sporthalle begonnen. Die Sporthalle steht ab September 2024, mit Beginn des neuen Schuljahres, den Schülerinnen und Schülern zur Verfügung. Die weiteren notwendigen Komponenten des Schulcampus bedürfen aber zur Ordnung und Entwicklung innerhalb des Ortes Rastow einer städtebaulichen Planung. Der notwendigen Bauleitplanung hat die Gemeinde die Erstellung eines Masterplanes vorgeschaltet. An diesem Plan arbeitet die Gemeinde seit dem Jahr 2023. Zwischenzeitlich ist der Plan mehrmals überarbeitet worden und zzt. wird an einer bauabschnittswisen Planfassung des Masterplanes gearbeitet.



Entwurf Masterplan Schulcampus der Gemeinde Rastow, Stand 08/2024, Landschaftsarchitekten Staginsky, Rostock

Ziel des Masterplanes ist es, einen in der Gemeinde abgestimmten Entwurf zu erarbeiten, der perspektivisch die einzelnen Bauabschnitte der Entwicklung des Schulcampus einschließlich der dafür notwendigen Infrastruktur und dazugehöriger Erschließung darstellt sowie der Nachweis geführt wird, dass die gewünschten Sportanlagen sich im dafür vorgesehenen Planungsareal unterbringen lassen. Im Masterplan sind im Einzelnen folgende Komponenten ausgewiesen worden:

- **Regionalschule** mit Pausenhofflächen und Parkplatzanlagen
- **Grundschule** mit Pausenhofflächen
- **Sporthalle** mit Pausenhofflächen
- **Calisthenics-Anlagen**
- **Bolzplatz/Fußball/Basketball**
- **Hortgebäude** mit Pausenflächen
- **Sportplatzgebäude**
- **Minispielfelder**
- **Spielgeräteflächen**
- **Trainingsplatz** Kunstrasen
- **Sportplatz** mit Laufbahn, Weit- und Dreisprunganlage, Kugelstoß- und Hochsprunganlage, Fußballfeld
- **Sitztribünen**
- **Gymnastikflächen**
- **Lärmschutzwälle/-wände**
- **Ballfangzäune**
- **Erschließungsanlagen** (u.a. auch Trafo- und Batteriegebäude)
- **Flutlichtanlagen**
- **Containeranlagen**

Im Zuge der städtebaulichen Planung und einem intensiv geführten Ideenaustausch, auch im Hinblick auf die Konfliktminimierung hinsichtlich Sportlärm, wurde am 25.03.25 der nachfolgende städtebauliche Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplanes durch die Gemeinde festgelegt.

Städtebaulicher Entwurf



Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

U. a. steht insbesondere die Konfliktlösung des Eingriffs in das EU-Vogelschutzgebiet DE 2534-401 „Feldmark Rastow-Kraak“ im Vordergrund. Um hier die Ausweisung eines schmalen Wohnbaustreifens entlang der Amtsstraße planungsrechtlich zu ermöglichen wurde frühzeitig der betroffene Planbereich im Jahr 2024 hinsichtlich Brutvögel durch einen Gutachter kartiert. Der Artenschutzfachbeitrag wird zu den Ergebnissen Aussagen treffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Rastow einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Schulstandortes innerhalb der Gemeinde leisten und durch die Bereitstellung von attraktiven schulischen und sportlichen Angeboten eine wichtige Funktion innerhalb der Daseinsfürsorge und dem Gemeinwohl erfüllen.

Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des Schulstandortes in den Siedlungsraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Rastow

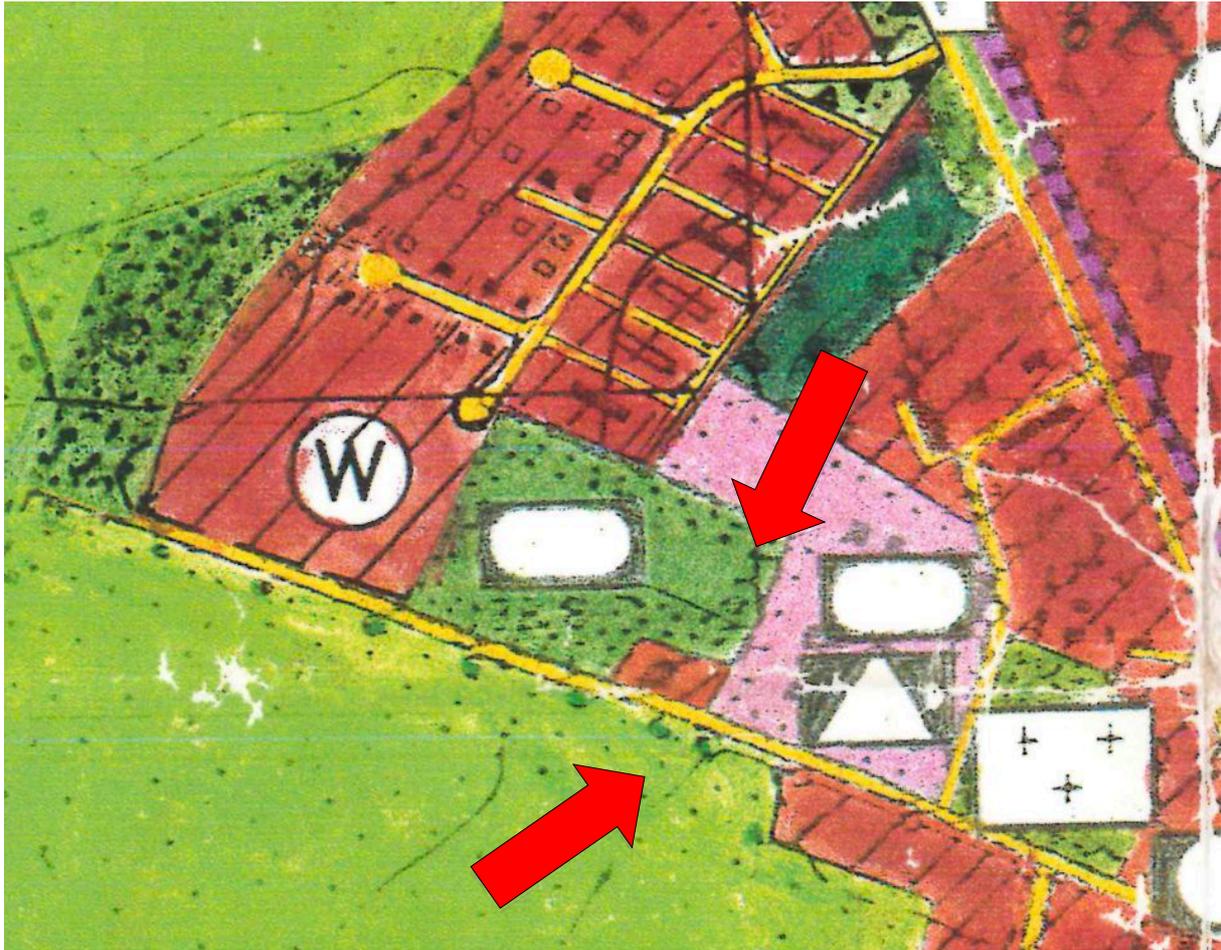
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Seit dem Jahr 1998 verfügt die Gemeinde Rastow über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastow ist der betreffende Plangebietsteil als Gemeinbedarfsfläche (Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden) sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie in Teilen als Wohnbauflächen ausgewiesen worden.

Die Flächenausweisung deckt sich in Teilen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung momentan noch nicht vollständig aus dem F-Plan abgeleitet werden. Diese Abweichung wird die Gemeinde Rastow über eine **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB korrigieren.

Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am **14.05.2024** durch die Gemeinde Rastow eingeleitet.

Aufgrund der geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Rastow die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Rastow erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftig geänderten Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.



Plangebietsauszug aus dem Originalflächennutzungsplan der Gemeinde Rastow, Stand 2024

9.0 Das Plangebiet

9.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 22 km nordwestlich der Stadt Ludwigslust, 30 km westlich der Stadt Parchim und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Neustadt-Glewe, nördlich und südlich der „Amtsstraße“ und westlich der „Schulstraße“ am nordwestlichen Ortsausgang von Rastow.

9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Rastow,
Gemarkung Rastow,
Flur 7,
Flurstücke: 27 (anteilig); 29 (anteilig); 130/1; 130/2; 131/1; 131/2; 132 (anteilig); 443/1; 455 (anteilig);
496/2 (anteilig); 511.**

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nördlich durch die Wohnbebauungen an den Straßen „Birkenhorst“, „Langen Stücken“ und „Schulstraße“ sowie durch eine innerörtliche Waldfläche,

- östlich durch die Schulstraße und eine Wohnbebauung an der Amtsstraße,
- südlich durch die Amtsstraße und eine Ackerfläche,
- westlich durch eine Acker- und Wiesenfläche.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen, landwirtschaftlich, gärtnerisch und wohnungstechnisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Rastow.

Der Bebauungsplan schließt 2 Einfamilienhausgrundstücke im Bestand an der Amtsstraße mit ein.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 84.000 m².

9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Im Norden der Plangebietsfläche wird eine Teilfläche noch kleingärtnerisch als Pachtgärten genutzt, andere Gartenflächen wurden bereits aufgegeben bzw. werden in absehbarer Zeit nicht erneut als Gartenfläche verpachtet, so dass davon ausgegangen wird, dass diese Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird. Auf den noch in Nutzung befindlichen Gärten befinden sich vereinzelt noch Gartenlauben unterschiedlicher Größe und Art.

Die Grundstücksfläche für den Schulcampus befindet sich zum Teil in schulischer Bewirtschaftung und stehen für den Neubau der Sportanlagen und Sportgebäude zur Verfügung.

Der südlich der Amtsstraße gelegene Bereich für eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung wird zzt. als Ackerfläche genutzt.

9.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 38 m (west) - 41 m (ost) ü. DHHN 2016 auf. Das Geländere Relief ist eben.

Baugrundverhältnisse

Die Gemeinde Rastow hat für den Neubau des großen Sportplatzes ein Baugrundgutachten im Jahr 2023 anfertigen lassen. Das Gutachten liegt seit dem 15.09.2023 der Gemeinde vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Schulcampus. Weitere Baugrundgutachten u.a. für den geplanten Wohnungsbau südlich der Amtsstraße sind notwendig. An dieser Stelle wird das Baugrundgutachten für den Sportplatz ausgewertet.

Schulcampus (großer Sportplatzbereich/Standortbereich 2023)

Die Mutterboden- bzw. Oberbodenschichten wurden mit unterschiedlichen Schichtdicken festgestellt zwischen 10 cm und 50 cm. Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort nichtbindiger Böden. Es wurden Fein- bis Mittelsande mit dem Kurzzeichen SE nach DIN 18196 angesprochen. Die anstehenden Böden sind als „nicht frostempfindlich“ zu bewerten.

Grundwasser wurde an den Bohrstellen BS 1 bis BS 7 zwischen 1,00 m und 2,00 m unter OK Gelände festgestellt. Bei Verwendung von Ausbaumaterial als RC-Baustoff ist die Eignung für den vorgesehenen Zweck zu belegen. Die nichtbindigen Lockergesteine, die Sande mit dem Kurzzeichen SE nach DIN 18196 wurden gemäß DIN 18130-1 als durchlässig mit K_f -Werten zwischen 10^{-4} m/s und 10^{-6} m/s bewertet.

Ausgehend von den untersuchten Parametern entspricht das untersuchte Probenmaterial den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Nr. 4 Vorsorgewerte für Metalle und organische Stoffe. Nach den Regeln der TR LAGA ist einer Probe der Zuordnungswert Z 1.2 zuzuordnen auf Grund der Analysenwerte in den Parametern Kohlenwasserstoffe und Chrom. Ausgehend

von den analysierten Parametern entspricht das untersuchte Probenmaterial, gemäß TR LAGA, der Zuordnungsklasse Z 1.2.

Südliches Wohngebiet

Baugrundklärung nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Bebauung im Vogelschutzgebiet

.... **ERGÄNZEN**

....
....
....
....
....
....
....

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und auf die Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens (Sportplatz) dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Gebäude:

Das Plangebiet ist in Teilen bebaut. Hierbei handelt es sich um die beiden Schulbauten (Regionale Schule und die Grundschule). Eine zweizügige Sporthalle wurde Ende 2024 neu fertig gestellt. Die alte Sporthalle wird zurückgebaut. 2 Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bestand wird gesichert.



Regionale Schule Rastow



Grundschule Rastow

Gehölze:

Es sind vereinzelte Bäume und Strauchgruppen im Plangebiet des Schulcampus vorhanden. An der Amtsstraße befindet sich auf der südlich gelegenen Seite der Straße ein Eichenbestand.



Amtsstraße in Rastow

Wald:

Nördlich des Plangebietes grenzt eine innerörtliche Waldfläche an den Plangeltungsbereich an.

Die Gemeinde Rastow hat im August 2024 einen Antrag auf Waldumwandlung für eine innerörtliche Waldfläche (Flurstück 27 anteilig) an das zuständige Forstamt Friedrichsmoor gestellt. Die Begründung der Antragstellung liegt im Mangel an gemeindeeigenen Wohnbauentwicklungsflächen innerhalb der Ortslage von Rastow. Bei der Durchführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ der Gemeinde Rastow in den Jahren Jahr 2019-2021, welcher aufgrund schalltechnischer

Probleme nicht umgesetzt werden konnte, wurden der Gemeinde Rastow mit einem Vorgriff bis zum Jahr 2030 insgesamt 28 Wohneinheiten landesplanerisch genehmigt. Einen Teil dieser 28 Wohneinheiten möchte die Gemeinde Rastow nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ umsetzen, da sich im Ortsteil Rastow keine weiteren verfügbaren Wohnbauflächen befinden. Der noch bestehende B-Plan Nr. 3 „Zur Schmiede“ ist für die Gemeinde Rastow nicht realisierbar, da es sich um Privatgrundstücke handelt, auf die die Gemeinde keinen Einfluss nehmen kann. Die Gemeinde Rastow verfolgt damit die Zielstellung, jungen Familien die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben und gleichzeitig den Standort von Kindertagesstätte und Schule zu stärken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ beabsichtigte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen im Bereich „Langen Stücken“ bzw. „Bahnhofstraße“ zu schaffen. Dafür wurde die Rodung von 7.581m² Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV) und die Waldumwandlung beantragt.

Mit E-Mail vom 05.09.2024 hat das Forstamt Friedrichsmoor die Waldumwandlung abgelehnt.

Auszug aus E-Mail vom 05.09.24:

„Nach Einsichtnahme des Waldumwandlungsantrages und unter Hinzuziehung des Fachgebietes 40 der Zentrale der Landesforst in Malchin sowie erneuter örtlicher Inspektion der betreffenden Fläche durch Amtsleiter Christian Lange teile ich Ihnen mit, dass die beantragte Waldumwandlung nicht genehmigungsfähig ist und somit eine solche nicht in Aussicht gestellt werden kann.“

Somit hat die Gemeinde die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem innerörtlichen Bereich verworfen.

Es verbleibt nördlich der Planstraße C1 ein schmaler Grundstücksstreifen bis zum Wald. Hier plant die Gemeinde Rastow die Ausweisung von ca. 4 Einfamilienhausgrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet. Das gewählte Baufenster berücksichtigt den gem. § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhaltenden 30 m Waldabstand. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wohngebäude in den Waldabstand wird für unzulässig erklärt.

Für die konfliktfreie Nutzung der Baugrundstücke mit Terrassen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze etc. bis an die Waldgrenze (nördliche Geltungsbereichsgrenze) ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 2 Waldabstandsverordnung M-V durch das zuständige Forstamt Friedrichsmoor abzugeben. Die Forstbehörde wird sich im Planverfahren hierzu positionieren.

9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort zum Ausbau des Schulcampus ist aufgrund der unmittelbaren Nähe an den Siedlungsraum von Rastow angrenzender Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen. Durch die bereits im Norden und Osten bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Rastow gegeben. Die am Rand des Schulcampus verbleibenden Grünstrukturen werden den Planbereich in das Landschaftsbild einbinden. Im südlichen Bereich an der Amtsstraße wird sich die Durchgrünung im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen. Durch den Neubau der Wohn- und Sportgebäude und der Sportanlagen mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in den Umweltplanungen berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen. Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die in Anspruch genommenen Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, als auch die vorhandenen kleinteiligen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

Ausführungen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung SPA „Feldmark Rastow-Kraak“

Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 der FFH-Richtlinie müssen vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen sind Bestandteil der Projektplanung und Gegenstand der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Um eine verträgliche Realisierung eines Projektes mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes sicherzustellen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Beeinträchtigungen zu ergreifen. Ausgehend von den Lebensraumansprüchen der im Vogelschutzgebiet brütenden, durchziehenden, rastenden und überwinternden Vogelarten werden zur Sicherung und Stabilisierung der Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiete die Erhaltungsziele darauf hinüberprüft, ob sie durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die Kumulationswirkung anderer Pläne und Projekte in Bezug auf das gegenwärtige Vorhaben zu prüfen. Da sich keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des SPAs ergeben und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvogelarten zu prognostizieren sind, andere Pläne und Projekte bereits gebaut sind sowie betriebsbedingt bei allen Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen wirken, kann für den Vorhabenraum eine kumulative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung südlich der Amtsstraße und der Nutzung der Amtsstraße durch Fußgänger, z.T. mit Hunden und Radfahren sowie geringen Kfz-Verkehr sind visuelle und akustische Beeinträchtigungen bereits vorhanden und werden durch das Vorhaben nicht erheblich verstärkt. Die Beeinträchtigungen auf mögliche Habitate vom Neuntöter, Ortolan und Weißstorch sind als nicht gegeben bis gering zu bewerten. Auch die Beeinträchtigungen auf die nicht im Standarddatenbogen aufgeführten, aber vorkommenden Arten Rotmilan und Schwarzmilan sind als nicht gegeben zu bewerten. Bei den Brutvogelarten Heidelerche, Kranich, Rohrweihe und Ziegenmelker sind die Lebensraumstrukturen in dem betrachteten Bereich des Vogelschutzgebietes nicht vorhanden, Beeinträchtigungen auf diese Arten können ausgeschlossen werden. Zug-/ und Rastvögel sind aufgrund der Randlage am Siedlungsbereich nicht betroffen.

10.0 Städtebauliche Planung

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

10.1.1 Zweckbestimmung

Schulcampus

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ der Gemeinde Rastow werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Hauptzielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage zum bestehenden Schulstandort mit weiteren Sportbauten und Schulsportanlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Es wird ein attraktiver Schulcampus entwickelt, welcher sich am Ortsrand von Rastow an den vorhandenen Siedlungsraum weitestgehend anpasst. Die bestehenden und geplanten Schulbauten und die neue Sporthalle werden in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Wohngebiet

Die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Rastow sind stark eingeschränkt. Um Synergien des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens zu nutzen, wird im Bereich der Amtsstraße ein kleinteiliges Wohngebiet mit ausgewiesen. Hier können bis zu 10 Einfamilienhausgrundstücke in Anlehnung an die östliche gelegene Einfamilienhausbebauung an der Amtsstraße entstehen. Die 2 vorhandenen Wohngebäude an der Amtsstraße 4 und 6 werden im Bestand gesichert. Im nördlichen Plangebiet verbleibt an der Planstraße C1 ein Siedlungsstreifen, der für die Ausweisung von 4 Einfamilienhausgrundstücken entwickelt werden soll.

10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 5 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Schulcampus

Der Bebauungsplanumgriff des Schulcampus wird als **Fläche für Gemeinbedarf** mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

• **Schule, sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie dazugehörige Sportflächen**

Bei Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach, eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. In diesem Fall bezieht sich die Gemeinbedarfsfläche auf den Standort der Schulcampus Rastow. Die Planung eines Schulstandortes als Schulcampus mit einer Vielzahl von schulischen und sportlichen Anlagen erfordert die Festsetzung einer eigenständigen Gemeinbedarfsfläche. Die Gemeinbedarfsfläche gliedert sich in verschiedene Nutzungen, so dass eine Untergliederung auf Basis der geplanten Anlagen lt. Masterplan vorgenommen wurde. Die spezifischen Auswirkungen verschiedener, auf einer Fläche gebündelter Gemeinbedarfsnutzungen, erfordern somit die Unterteilung der Gemeinbedarfsfläche. Diese unterschiedlichen Nutzungszwecke werden durch objektbezogene Baugrenzen für die geplanten und vorhandenen Hochbauten sowie Sportflächen und Sportanlagen gegliedert.

Die Einbeziehung von vielfältigen Sportanlagen in das Schulgrundstück der Dr.-Ernst-Alban-Schule zeichnet den Schulcampus Rastow aus. Auch der große Sportplatz mit den umschließenden Leichtathletikanlagen ist Teil des Schulcampus Rastow, somit können diese Flächen mit in die Fläche für Gemeinbedarf einbezogen werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch außerschulische Nutzungen zulässig bleiben sollen, z.B. an Sonn- oder Feiertagen oder in den Schulferien. Da u.a. auch Schulgebäude mitunter anderen Nutzungen offenstehen sollen, hat sich die Gemeinde Rastow dafür entschieden die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auch für außerschulische Nutzungen des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig zu machen. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Trotzdem wird im vorliegenden Fall das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Firsthöhen, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche für die Sport- und Schulgebäude sowie die Sportanlagen. Weiterhin werden einzelne bauordnungsrechtliche Regelungen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Wohngebiet

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Einige nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zu. Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

10.1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die **offene** und die **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Diese Regelung sichert Gebäudestrukturen, wie sie für Schulbauten erforderlich sind.

10.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** und **Baulinien** bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

10.1.5 Garagen und Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen B1/C1 und der straßenseitigen Baugrenzen/Baulinien (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bebauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Rastow nicht vorgesehen.

10.1.6 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben. Im Bereich des nördlich angeschnittenen Waldabstandes bedarf es einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Nebenanlagen gem. § 2 Waldabstandsverordnung M-V.

Anlagen für die Kleintierhaltung werden im gesamten Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese in keinem Zusammenhang mit der Errichtung eines Schulcampus stehen. Dies trifft auch für das Allgemeine Wohngebiet zu.

10.1.7 Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr. 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der

Ver- und Entsorgungsträger bzw. der jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

10.1.8 Anzahl von Stellplätzen (§9 Abs.1 Nr. 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Schulcampus wurden 2 neue großflächige Parkplatzanlagen für die neue Sporthalle und für den Großsportplatz geplant. Ein weiterer Parkplatz befindet sich im Bestand im Bereich der Regionalen Schule. Die Stellplätze und Wege befinden sich innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und werden im B-Plan größtenteils nicht explizit dargestellt, da sie in der Phase der Bauleitplanung noch nicht abschließend feststehen. Im städtebaulichen Entwurf sind die zur Zeit der Bauleitplanung bekannten Gebäude/Anlagen und Sportstätten dargestellt.

10.1.9 Schallschutzanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes vor Sport- und Verkehrslärm sind im Bebauungsplan bei Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes **keine** Lärmschutzanlagen, wie Schallschutzwände oder Schallschutzwälle notwendig. Die Lage der Sportanlagen und Sportflächen innerhalb des Schulcampus wurde so optimiert, dass auf die Errichtung von Schallschutzanlagen verzichtet werden kann. Dennoch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Lärmschutzanlagen.

10.2 Erschließung

10.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die „Amtsstraße“ und über die „Schulstraße“ und mit Fertigstellung des Schulcampus auch über die Straße „Langen Stücken“ an die „Bahnhofstraße“. Damit ist der Schulcampus Rastow an die überregionalen Straßen angebunden. Vorhandene Gehwege in Rastow sichern die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Ortslage von Rastow. Somit ist der städtebauliche Entwicklungsbereich verkehrstechnisch und fußläufig an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nahverkehrstechnisch ist Rastow in ein Busnetz eingebunden.

10.2.2 Innere Verkehrs- und Medienererschließung

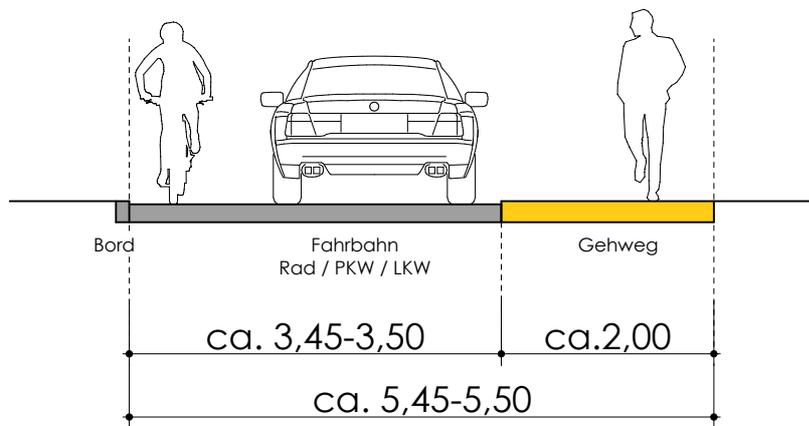
Verkehr

Südlich des Schulcampusgeländes beabsichtigt die Gemeinde Rastow die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes. Das Wohngebiet wird über die Amtsstraße an den Ort Rastow angebunden.

Die Amtsstraße verläuft von der Ortsmitte Rastows in Richtung Westen bis an die zukünftige Siedlungsgrenze des Ortes und bis zur Verbindungsstraße Kraak-Pulverhof. Die Amtsstraße hat eine Breite von ca. 3,50 m. Auf der nördlichen Seite der Fahrbahn verläuft bis Höhe Grundschule / Wohngebäudebestand ein 2,0 m breiter Gehweg. Auf der südlich angrenzenden Grundstücksfläche befindet sich ein Großbaumbestand aus Eichen. Ab Höhe Wohngebäudebestand in Richtung Westen ist kein Gehweg mehr vorhanden. Hier reduziert sich die Breite der Amtsstraße auf die Breite der Fahrbahn (3,50 m).

BESTANDSQUERSCHNITT A1

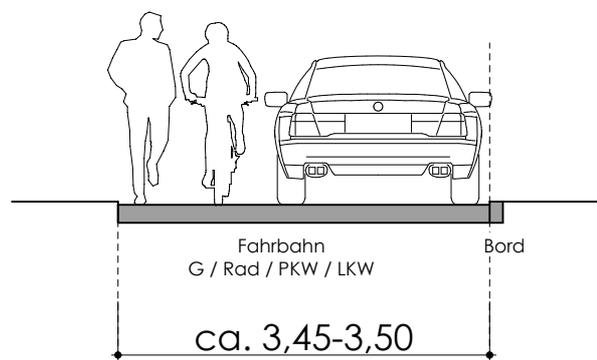
Amtsstrasse



BESTANDSQUERSCHNITT A2

Amtsstrasse

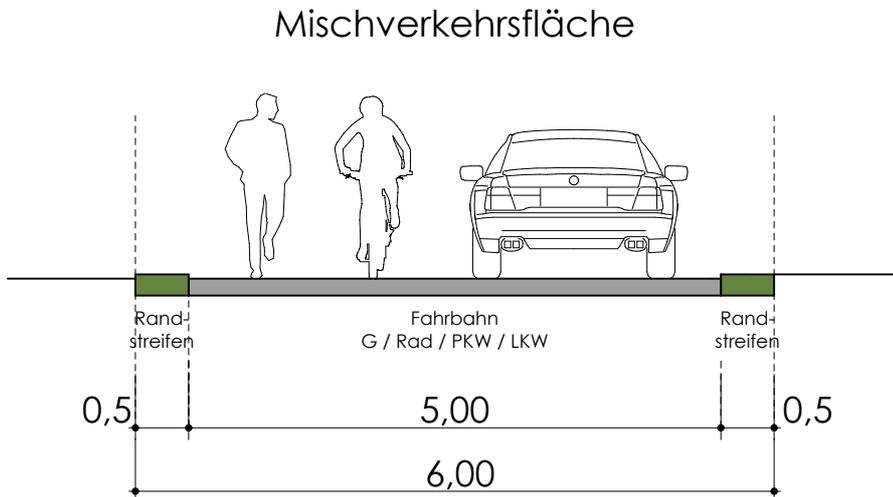
Mischverkehrsfläche



Das neue Wohngebiet wird über zwei Lücken im Baumbestand an die Amtsstraße angebunden. Die Anbindebereiche (Planstraße B2) werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet und haben eine Breite von 5,0 m und einen 0,5 m breiten beidseitigen Sicherheitstreifen.

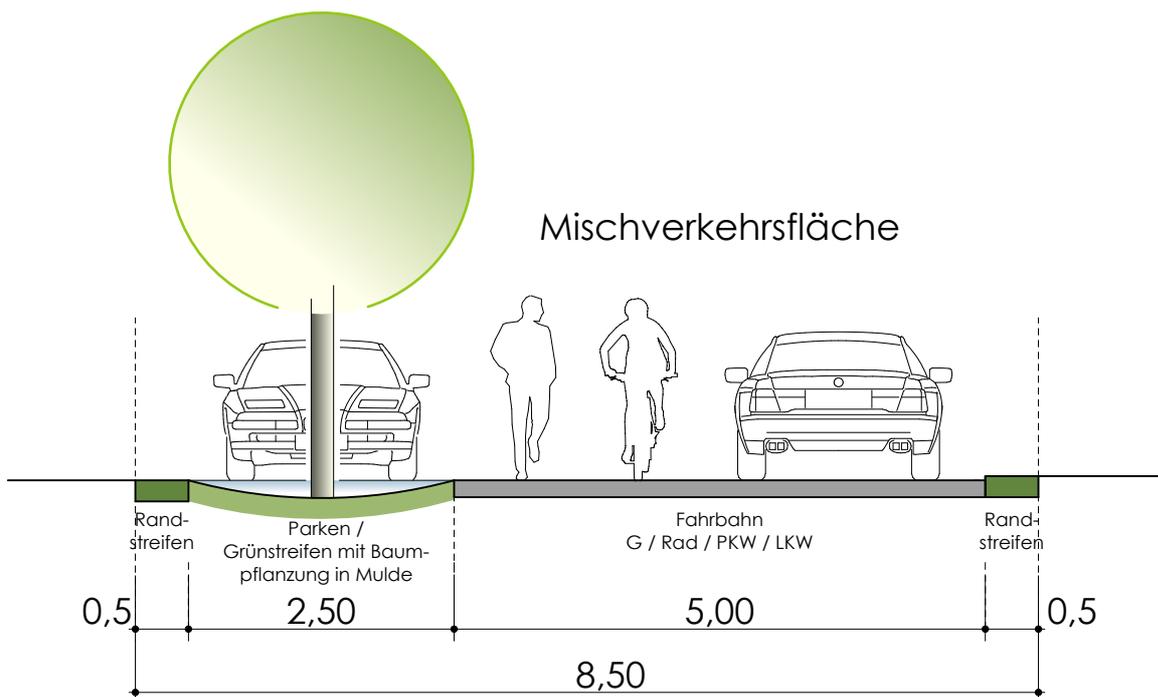
Die Anbindung des Wohngebietes an die Amtsstraße erfolgt über eine 5,0 m breite Mischverkehrsfläche mit beidseitig 0,5 m breitem Seitenstreifen. Beide Anbindungen verlaufen durch den vorhandenen Baumbestand. Es ist hier dem Baumschutz besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

PLANUNGSQUERSCHNITT B2



Das kleine Wohngebiet wird über eine 5,0 m breite Mischverkehrsfläche mit 2,50 m breitem Grünstreifen und beidseitig 0,5 m breitem Seitenstreifen erschlossen.

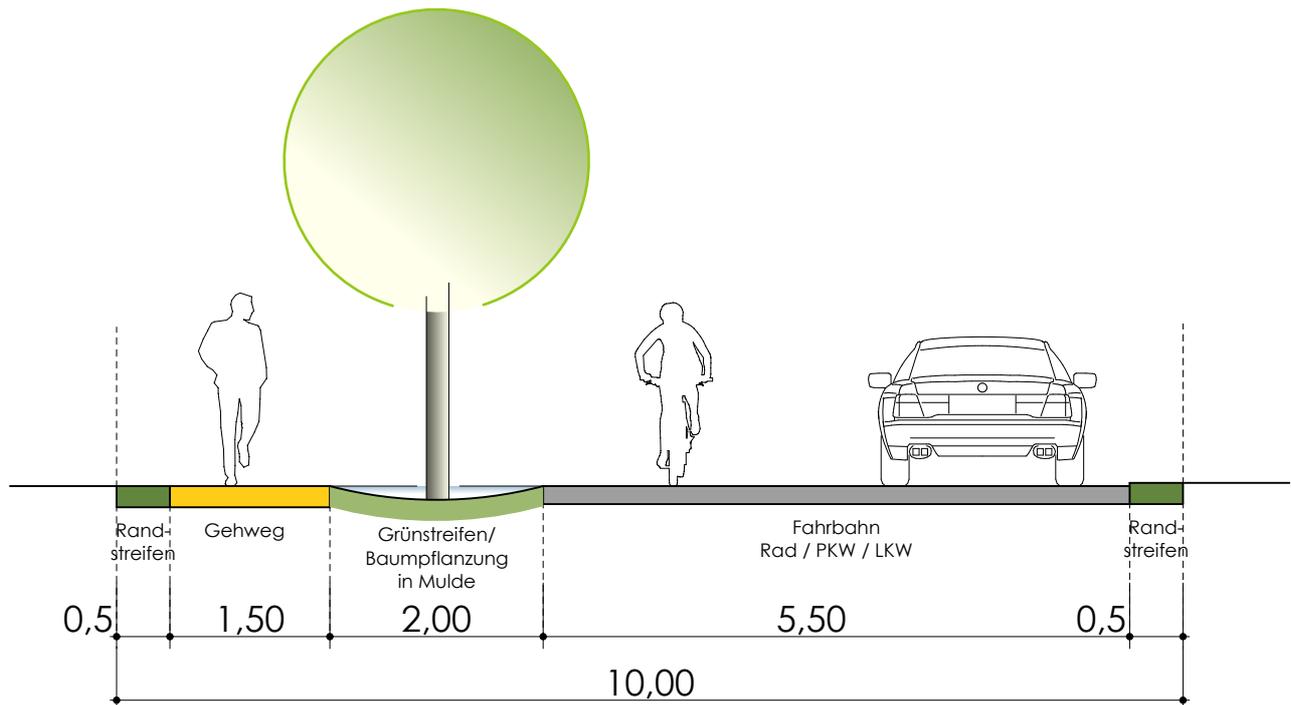
PLANUNGSQUERSCHNITT B1



Der Schulcampus wird im Norden über eine neu zu errichtende Erschließungsstrasse (Planstraße C1) an die örtlichen Verkehrswege angeschlossen. Hierzu wird eine Verkehrsfläche mit 5,50 m breiter Fahrbahn, 2,0 m breitem Grünstreifen und 1,50 m breitem Gehweg und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen errichtet. Der Verkehr zum Schulcampus und den geplanten Parkplätzen wird über die „Schulstraße“ oder die Straße „Langen Stücken“ geführt. Die Breite des Straßenraumes sichert den Begegnungsverkehr ab.

Ab Höhe der Einbindung der neuen Planstraße C1 in die Schulstraße wird die Schulstraße in südliche Richtung als Einbahnstraße geführt. Somit ist ein Einfahren in die Schulstraße von der Amtsstraße aus nicht mehr möglich. Innere Wege verbinden die Sportflächen untereinander.

PLANUNGSQUERSCHNITT C1



Regenwasser

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsanlagen, der Sportflächen, der Sportbauten des Schulcampus sowie der Bebauungen des Wohngebietes möglichst auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu versickern. Der anstehende Baugrund sollte versickerungsfähig sein, diesbezügliche Aussagen sind durch ein Baugrundgutachten abzusichern. Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

Für Starkniederschlagsmengen, die sich nicht versickern lassen, ist das am westlichen Ende der Amtsstraße befindliche Regenrückhaltebecken zu nutzen. Eine Regenwasserleitung in der Amtsstraße bindet das Regenrückhaltebecken in das Entwässerungssystem der Ortslage ein. Es sind die noch aufnehmbaren Wassermengen zu prüfen. Für ggf. weitere zu berücksichtigende Niederschlagsmengen kann im Rahmen der Erschließungsplanung in den Gemeinbedarfsflächen eine Fläche für eine zusätzliche Regenrückhaltung vorgesehen werden.

Schmutzwasser

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Rastow. Momentan sind zwei Abwasserpumpwerke im Planungsumfeld vorhanden. Beide Pumpwerke wurden im B-Plan gekennzeichnet. Ein Schmutzwasserpumpwerk befindet sich an der Kreuzung Schulstraße/Amtsstraße (außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes) und das andere an der Amtsstraße im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum geplanten Sportplatz. Ein Standort für ein ggf. weiteres Schmutzwasserpumpwerk kann nach Prüfung der Entwässerung im B-Plan festgesetzt werden.

Wasser-/ Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Schulcampus durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten). Aus dem öffentlichen Netz kann in der Regel nicht die notwendige Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden. Zur Komplettierung der Löschwasserversorgung ist die Errichtung von Löschwasserezisternen oder Löschwasserbrunnen im Gebiet möglich bzw. notwendig. Im Wohngebiet „Langen Stücken“ befindet sich ein Löschwasserbrunnen. Die Fördermenge des Brunnes ist zzt. nicht bekannt. Der 300 m Löschbereich sichert die Schulbauten ab.

Für die Wohnbebauung ist eine Zisterne oder ein weiterer Löschwasserbrunnen vorzusehen. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützende Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden. In der Bahnhofstraße 40 a, ca. 750 m vom Schulcampus entfernt, befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Rastow.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Drainageanlagen

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Elektroenergie

Für die Versorgung des Schulcampus mit Elektroenergie ist ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Schulcampus komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Bau- und Sportflächen durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnten. Ein bereits im Zuge des Neubaus der Sporthalle abgestimmter Trafostandort wurde im B-Plan festgesetzt, ein zweiter möglicher Trafostandort befindet sich im Bereich der Kreuzung Amtsstraße/Schulstraße.

Zur Grundversorgung des Schulcampus mit Elektroenergie ist die Nutzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude vorgesehen. Über ein entsprechendes Stromnetz kann die Stromlieferung im Schulcampus optimal verteilt werden. Durch die Nutzung von Batteriespeichersystemen kann zusätzlich Strom zwischengespeichert werden.

Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplanten Bauflächen durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnten.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust - Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist.

Beheizung

Die Gemeinde Rastow wird für den Schulcampus ein Energiekonzept erarbeiten. Aus den vorliegenden Informationen ist abzuleiten, dass die Beheizung der Hochbauten durch Luft-Wärmepumpenanlagen abgesichert werden wird. Für die Zukunft beabsichtigt die Gemeinde Rastow, die Beheizung der Gebäude über die Lieferung von Fernwärme aus der Landwirtschaft, abzusichern. Hierzu befindet sich die Gemeinde zzt. in der Entscheidungsfindung.

Im B-Plan werden daher keine weiteren speziellen Vorgaben zur Beheizung gemacht.

10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen und Siedlungsflächen des Ortes. Ein nennenswerter geschützter Gehölzbestand ist im Plangebiet hauptsächlich an der Amtsstraße vorhanden. Vereinzelt Gehölzstrukturen sind auf den nicht mehr in Nutzung befindlichen Kleingartenflächen und Grünflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich um Obstgehölze, Koniferen oder Ziergehölze.

Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren wird eine Begrünung des Plangebietes realisiert. Es erfolgen u.a. Hochstammplantagen an den Straßen und auf den entstehenden Freiflächen und Plätzen des Schulcampus.

10.3.2 Landschaftsbild

Rastow und Umgebung sind gekennzeichnet durch größere Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

10.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus der Addition der Eingriffsflächenäquivalente (siehe Umweltbericht) ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **XXXXX KFÄ**, welcher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

A 1: Pflanzung von **XX** Bäumen an Planstraßen B 1 und C 1

Lage: Gemeinde Rastow, Gemarkung Rastow, Flur 7

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden an den Planstraßen B1 und C1 20 standortgerechte und klimaneutrale Laubgehölze in der Pflanzqualität Hst, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität aus folgender Liste gepflanzt:

Gehölzarten:

- Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria Magnifica*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*),

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindestdiefe von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen. Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

A 2: Pflanzung von **XX** Bäumen im westlichen Bereich des Plangebietes

Für die Kompensation von Baumfällungen ist die Pflanzung von Bäumen im westlichen Bereich des Plangebietes geplant.

Lage: Gemeinde Rastow, Gemarkung Rastow, Flur 7

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden **XX** standortgerechte und klimaneutrale Laubgehölze in der Pflanzqualität Hst, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität aus folgender Liste gepflanzt:

Gehölzarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')
- Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen. Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

E 1: Pflanzung von **XX** Bäumen auf den Schulhofflächen und an Wegen

Im Bereich des Schulcampus ist die Pflanzung von weiteren Bäumen auf den Schulhofflächen und den Wegen geplant.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden **XX** standortgerechte und klimaneutrale Laubgehölze in der Pflanzqualität Hst, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität aus folgender Liste gepflanzt:

Gehölzarten:

- Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria Magnifica*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*),

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen. Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

E 2: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern am südlichen Plangebietsrand

Südlich des Wohngebietes ist zur Abschirmung gegenüber der Ackerlandschaft eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Lage: Gemeinde Rastow, Gemarkung Rastow, Flur 7

An der südlichen Plangebietsgrenze, zur offenen Landschaft, ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Sträuchern (Qualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, 60-80 cm; Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m) aus der folgenden Liste anzulegen:

Gehölzarten:

- Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hasel (Corylus avellana)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes. Zum einen ist die Anpflanzung einer Hecke westlich von Rastow auf einem 10 m breiten Teilstücks des Flurstücks 496/2, Flur 7, Gemarkung Rastow vorgesehen, zum anderen die Umwandlung von 14.000 m² Acker in eine extensive Mähwiese auf dem Flurstück 27, Flur 9.

E 3: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern und Bäumen

Lage: Gemeinde Rastow, Gemarkung Rastow, Flur 7, Flurstück 496/2 (anteilig)

Die Pflanzung der Hecke erfolgt auf einem 10 m breiten Teilstück auf einer Ackerfläche im Anschluss von einer geplanten Heckenpflanzung als 3-reihige Hecke (Qualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 – 100 cm Höhe, bzw. Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzte). Es sind standortheimische Gehölzarten aus gebietseigenen Herkünften und mindestens 5 Strauch- und 2 Baumarten aus folgender Liste zu anzulegen:

Sträucher:

Gehölzarten:

- Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Hochstämme:

Gehölzarten:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Pflanzabstände betragen in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Die Fläche ist mittels eines Wildschutzzaunes vor Wildverbiss zu schützen und eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (insgesamt 3 Jahre) durchzuführen. Auf der nördlichen bzw. westlichen Seite der Heckenpflanzung (Breite insgesamt 7 m mit beidseitigem Saum von 2 m bis zur 3-reihigen Strauchpflanzung) ist ein 3 m breiter Krautsaum durch Selbstbegrünung zu errichten. Der insgesamt 10 m breite Streifen (Heckenpflanzung inkl. Saum + Krautsaum) ist mittels Eichenspaltpfählen, die in einem Abstand von 5 m angeordnet werden, gegenüber der Ackerfläche abzugrenzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

E 4: Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese

Lage: Gemeinde Rastow, Gemarkung Kraak, Flur 9, Flurstück 27 (anteilig)

Östlich der Ortslage Kraak ist ein **XXXXX** m² großes Teilstück der 39.357 m² große Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Diese Maßnahme dient der Optimierung des Habitats für den Ortolan als Zielart im Vogelschutzgebiet.

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Höhe von **XXXX KFÄ und den Maßnahmen außerhalb in Höhe von **XXXXX** KFÄ wird der erforderliche Umfang in Höhe von **XXXXX** KFÄ erreicht.**

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen/Schutzmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch eine in Teilen aufgelassene und mit spärlichen Gehölzstrukturen ausgestattete Grünfläche geprägt. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund fehlender Deckung im Bereich der kurz gemähte Wiesenstrukturen und im Bereich des großen Sportplatzes nur wenige Brutmöglichkeiten. Bei der Gebäuderückbaumaßnahme (alte Sporthalle) kann es zur Beeinträchtigung potentiell vorhandener Brutvögel oder Fledermäusen kommen. Um dies auszuschließen wurden Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und damit notwendige Maßnahmen zum Schutz der Individuen eingeleitet.

Vermeidungsmaßnahme V 1: Zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten (Fledermäuse/Brutvögel)

Der Rückbau von Gebäuden muss im Zeitraum von November bis Februar erfolgen. Anderenfalls hat vor dem Abbruch eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Artenschutzrechtliche Begutachtung vor Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden (Fledermäuse/Brutvögel)

Bei Umbaumaßnahmen an den Außenfassaden und im Dachbereich von Bestandsgebäuden hat vor dem Beginn der Arbeiten eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten (Brutvögel)

Die Arbeiten zum Bau der Erschließungsanlagen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Anderenfalls sind die betroffenen Vegetationsflächen ab Anfang März regelmäßig zu mähen und die Vegetation kurz zu halten oder im Vorfeld geeignete Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Fledermäuse)

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 5: Kontrolle auf Zauneidechsen

Der für den Sportplatz und Nebenanlagen vorgesehene Teil des Plangebietes ist im Jahr vor der Realisierung der Maßnahme auf Zauneidechsen zu untersuchen. Bei einem Nachweis der Zauneidechse ist der betroffene Bereich mittels eines Schutzzaunes einzuzäunen. Vorkommende Zauneidechsen sind durch Fachpersonal abzusammeln und in geeignete Quartiere umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahme V 6: Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten (Brutvögel)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V 7 / Schutzmaßnahme S1: Gehölzschutz

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Gehölzschutz gem. DIN 18920 zu beachten. Der Kronentraufbereich der Bäume ist mit Bauzäunen, die Stämme sind mit einem Brettermantel zu schützen. Im Bereich der Baumhecke an der Amtsstraße sind die Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume in Handschachtung durchzuführen. Bei den Zufahrten in das Wohngebiet an der Amtsstraße sind zwischen den Bäumen Wurzelbrücken einzubauen.

10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Fassadengestaltung im Allgemeinen Wohngebiet

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie Putz, Ziegelmauerwerk, Metall und Holz fortgeführt werden. Mineralische Fassaden sind sowohl verputzte als auch Sichtsteinfassaden. Für die Fassaden wurde kein Farbspektrum vorgegeben, die Gemeinde Rastow möchte den zukünftigen Bauherren ein breites Gestaltungsspektrum in der Fassadengestaltung erhalten. Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird dennoch für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstücks einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen.

Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer Einstrahlungsgewinne. Die Dachlandschaft bleibt somit für die Bauherren flexibel und wird über die geregelte max. Firsthöhe der Gebäude entwickelt. Die Festsetzungen eröffnen für die Bauherren ein breites Spektrum für die Dachlandschaften und somit zufriedenstellende Wahlmöglichkeiten bezüglich der Baukörperkubatur und äußeren Gestaltung der Gebäude. Mit den Festsetzungen kann u.a. ein Gebäude im Bungalowstil errichtet werden, aber auch Steildächer mit einem ausgebauten Dachgeschoss sind aufgrund der Firsthöhe von bis zu 9,50 m möglich. Die Begrenzung der Firsthöhen der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Durch die gewählten Höhenvorgaben wird zur bestehenden Bebauung im Ort Rastow hin vermittelt. Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien zu gewährleisten werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rot-Braun und Anthrazit festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metalldacheindeckungen und bituminöse Baustoffe zulässig. Flachdächer sind nur als bepflanzte Gründächer zulässig. Damit steht den Bauherren ein breites Spektrum an Dachmaterialien zur Verfügung. Nicht erwünscht sind untypische Farbgebungen der Dachflächen, wie Grün, Blau oder Gelb etc. Diese Farben unterliegen einem kurzlebigen Trend und würden auf lange Sicht die Farbgebung der Siedlung punktuell stark stören. Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern.

Fassaden und Dachgestaltung der baulichen Anlagen in den Gemeinbedarfsflächen

Zur Gestaltung der Schul- und Sportbauten wurden moderne und baukörperprägende Materialvorgaben festgesetzt, um dem Schulcampus ein eigenes und unverwechselbares Erscheinungsbild zu geben.

Einfriedungen/Sichtschutzanlagen

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet geregelt. Es werden Gabionenwände und grundsätzlich blickdichte technische Einfriedungen (zum Straßenraum) für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedungen sind im dörflichen Umfeld von Rastow untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter stören. Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Rastow sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

Gestaltung der Vorgartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung der Vorgartenfläche (Schottergärten) unzulässig.

Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns im Allgemeinen Wohngebiet

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt. Es wird zur ausgewogenen Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig ist.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, werden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Denkmalschutz

Baudenkmale:

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

Bodendenkmale:

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Rastow. Die ggf. noch bestehenden Pachtverträge für kleingärtnerische Nutzungen wurden durch die Gemeinde Rastow zum 31.12.2024 aufgekündigt, so dass die zukünftige Erschließung und Bebauung des Plangebietes sichergestellt ist. Der Bebauungsplan schließt 2 Einfamilienhausgrundstücke an der Amtsstraße mit ein.

13.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei den Bebauungsflächen ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

14.0 Immissionsschutz

Die Gemeinde Rastow beabsichtigt ihren Schulcampus zwischen Amtsstraße und Schulstraße auszubauen und weiter zu entwickeln. In einer **ersten schalltechnischen Stellungnahme** des Gutachterbüros Seeburg aus Rostock soll die Machbarkeit dieses Ausbaus und die Umsetzung in ein bauleitplanerisches Verfahren abgeschätzt werden. Auf der Grundlage eines Masterplanes der Gemeinde für den Schulcampus und einer Ideenskizze mit der Anordnung der weiterhin geplanten Wohnbebauung werden mögliche schalltechnische Konflikte genannt und Hinweise für deren Lösung gegeben. Die schalltechnische Stellungnahme liegt der Gemeinde Rastow seit Mai 2024 vor.

Erste schalltechnische Einschätzung:

Schulsport

Schulsport wird nach § 5 Abs. 3 Satz 1 der 18. BImSchV immissionsschutzrechtlich als privilegiert behandelt. Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen. Laut LAI-Hinweisen für den Vollzug der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 03.05.2016 sind Beurteilungszeiten durch Schulsport für die Gesamtbeurteilung der Geräuscheinwirkung von Sportanlagen nicht zu berücksichtigen. Diese Privilegierung des Schulsports findet ihre Rechtfertigung darin, dass Sportunterricht wegen seiner positiven Auswirkungen auf die Gesundheit der Schüler, die Entwicklung ihrer sportlichen Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie im Hinblick auf die Einübung sozialen Verhaltens einen wichtigen Bestandteil des staatlichen Bildungsauftrags darstelle.

Geräusche auf dem Schulhof in den Hofpausen

Die Geräusche auf dem Schulhof in den Hofpausen bzw. Freistunden und an der Bushaltestelle werden nach der TA-Lärm ermittelt und beurteilt. Zur Bestimmung der Emissionen wird die VDI 3770 herangezogen. Aufgrund der vom Amt Ludwigslust-Land mitgeteilten Schülerzahlen und Erfahrungen des Schallgutachters ist durch die Geräusche auf dem Schulhof nicht mit der Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Im Ergebnis dieser ersten Einschätzung wird festgestellt, dass ein Schulcampus in der genannten Lage ausgebaut werden kann.

Auf Grundlage eines fortgeschriebenen und qualifizierten städtebaulichen Entwurfes hat die Gemeinde Rastow für die Entwicklung des Schulcampus eine **vertiefende Schallimmissionsprognose** in Auftrag gegeben. Diese liegt seit dem **06. März 2025** vor.

Vertiefende schalltechnische Einschätzung:

(siehe auch schalltechnische Untersuchung vom 06.03.2025)

Geräuscheinwirkungen von Kindertagesstätten und Kinderspielplätzen seien im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Pausenhof sei eine ähnliche Einrichtung wie ein Kinderspielplatz.

(Auszug aus einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin /18/). Eine Beurteilung dieser Geräusche wird in dieser schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen.

Verkehr

Folgende Aussagen können zu den Geräuschemissionen des Straßenverkehrs getroffen werden:

- Die Beurteilungspegel des Verkehrs (Straßenverkehr und Schienenverkehr) liegen im Plangebiet am Tage zwischen 41 und 52 dB(A). Außerhalb des Plangebietes liegen sie tags zwischen 38 und 49 dB(A).
- In der Nacht liegen die Beurteilungspegel des Verkehrs innerhalb des Plangebietes zwischen 36 und 42 dB(A) und außerhalb des Plangebietes zwischen 33 und 44 dB(A).
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für den Tag-/ Nachtzeit- raum (55 / 45 dB(A)) werden um mindestens 3 dB am Tag und um mindestens 1 dB in der Nacht unterschritten.

Sportanlagen

Folgende Aussagen können zu den Geräuschemissionen der Sportanlagen getroffen werden:

- An den maßgeblichen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel für das **Training an Werktagen** (Montag bis Freitag) außerhalb der Ruhezeit zwischen 22 und 50 dB(A). In der abendlichen Ruhezeit werden Beurteilungspegel zwischen 15 und 46 dB(A) berechnet. Der für die betrachteten Beurteilungszeiten geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 5 bis 40 dB(A) unterschritten.
- Für den Fall von **Fußballpunktspielen am Samstag** liegen die Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeit zwischen 29 und 61 dB(A). An den Immissionsorten nördlich des Sportplatzes (IO 1 bis IO 5) werden Beurteilungspegel zwischen 45 und 55 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 2 bis 10 dB unterschritten bzw. eingehalten. An den Immissionsorten in der Nachbarschaft des Kleinfeldes in der Amtsstraße (IO 5 bis IO 6b) sowie an der Baugrenze der Wohnbebauung (IO 8) wird der Immissionsrichtwert um 1 bis 6 dB überschritten. In der abendlichen Ruhezeit werden Beurteilungspegel zwischen 15 und 46 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 9 bis 40 dB(A) unterschritten.
- Für den Fall von **Fußballpunktspielen am Sonntag** liegen die Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeit zwischen 25 und 52 dB(A). Außerhalb der Ruhezeit wird der Immissionsrichtwert um 3 bis 30 dB unterschritten. In den Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwert um 6 bis 40 dB unterschritten. In der abendlichen Ruhezeit werden 15 bis 46 dB(A) berechnet. In der mittäglichen Ruhezeit berechnen sich 21 bis 49 dB(A). Der Spitzenpegel der Sportveranstaltungen incl. des Parkplatzverkehrs liegt unterhalb des Immissionsrichtwertes von 85 dB(A).

Parkplatz am Hort

Für die Nutzung des Parkplatzes am Horterweiterungsbau wurde folgendes Ergebnis berechnet:

- Die Beurteilungspegel liegen an allen Immissionsorten zwischen 10 und 36 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird um 19 bis 45 dB unterschritten.
- Das Spitzenpegelkriterium durch die Nutzung des Parkplatzes wird eingehalten. Die Spitzenpegel liegen zwischen 29 und 61 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwand

An Samstagen wird bei Punktspielen mit Nutzung der Kleinfeldanlage der Immissionsrichtwert für den Tag außerhalb von Ruhezeiten an der „Amtsstraße 4“ sowie an der nördlichen Baugrenze der Baufelder im Süden des Geltungsbereiches des B-Planes überschritten. Es wird geprüft, welche Wirkung eine Lärmschutzwand von 2,0 m bis 3,5 m Höhe um den Kleinfeldfußballplatz erzielt. Die Lärmschutzwand soll das Spielfeld im Süden und Osten abschirmen. Mit einer optimierten Variante einer Lärmschutzwand an der Südseite von 2 m und an der Ostseite von 3,5 m können die Immissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung im Süden und an der bestehenden Wohnbebauung in der Amtsstraße eingehalten werden.

Nutzungseinschränkung

Es wurde geprüft, welche Wirkung ein Ausschluss der Nutzung des Kleinfeldfußballplatzes an Punktspieltagen am Samstag hat. Ohne die dadurch entstehenden Emissionen werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Eine Alternativlösung stellt eine Nutzungseinschränkung für den Kleinfeldfußballplatz an Punktspieltagen am Samstag dar. Bei Betrachtung der Nutzung des Kleinfeldfußballplatzes als seltenes Ereignis ist eine Nutzung an nicht mehr als 18 Kalendertagen im Jahr möglich. Die dafür geltenden Immissionsrichtwerte werden unterschritten.

Unter diesen Bedingungen sind keine Festsetzungen notwendig. Verzichtet man auf die Einordnung als seltenes Ereignis, sollte eine Lärmschutzwand um den Kleinfeldfußballplatz festgesetzt werden.

Im Rahmen der **planerischen Konfliktbewältigung** wurde der dem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf geändert, um eine Lärmschutzwand am Grundstück „Amtsstraße 4“ und im Süden an der Amtsstraße zum Schutz der geplanten Wohnbebauung entbehrlich zu machen. Es wurden 4 Lageplanvarianten erarbeitet. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Rastow eine **schalltechnische Variantenuntersuchung** in Auftrag gegeben. Diese liegt seit dem **19. März 2025** vor.

Schalltechnische Variantenuntersuchung:

(siehe hierzu Variantenuntersuchung zur schalltechnischen Untersuchung vom 19.03.2025)

Ergebnisdarstellung:

Die Verlagerung des Bolzplatzes an die Ostseite der Sporthalle führt an den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Friedhof) nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Eine Bebauung an der Planstraße im Nordosten des Geltungsbereiches führt nicht zu immissionschutzrechtlichen Konflikten entsprechend der 18. BImSchV und der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV für den Verkehr.

Die Verschiebung des Sportplatzes sowie des Trainingsplatzes ca. 35 m nach Westen sowie eine Drehung des Trainingsplatzes um 90° (Var. 2a) vermindert die Geräuschbelastung an der bestehenden Wohnnutzung in der „Amtsstraße 4“ und an der geplanten Wohnnutzung im Süden des Geltungsbereiches des B-Planes.

Die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten werden nicht überschritten. Es sind keine Lärmschutzanlagen erforderlich.

Die Gemeinde Rastow hat am 25.03.25 die Lageplanvariante 3 zur Umsetzung und Grundlage des Bebauungsplanes festgelegt.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die Abstände außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen) festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde die vom Boden entkoppelte Aufstellung von stationären Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Übertragung von Schwingungen in den Boden, da diese das Wohlbefinden der Anwohner negativ beeinflussen können.

15.0 Klimaschutz

Der Klimaschutz im BauGB wurde insbesondere durch die Klimaschutznovelle 2011 gestärkt. Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die in § 3 Klimaschutzgesetz (KSG) benannten nationalen Klimaschutzziele, die schrittweise Minderung der Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045, sind ambitionierte Vorgaben, deren Einhaltung und Umsetzung auch zu Konsequenzen in der Bauleitplanung führen wird. Verpflichtet werden alle Träger öffentlicher Aufgaben, also auch die Gemeinden, sich mit dem Klimaschutz planerisch auseinanderzusetzen und die Ziele des Klimaschutzgesetzes bei ihren Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen (§13 KSG).

Besondere Bedeutung kommt den Klimaschutzaspekten im Rahmen des Vermeidungsgebotes zu. Durch planerische Festsetzungen können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Folgen für den globalen und lokalen Klimaschutz getroffen werden. In Betracht kommen u.a. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 12 oder 23b BauGB, z.B. für Frischluftschneisen oder von Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Abs.6 Nr. 7a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Diesen Herausforderungen hat sich die Gemeinde Rastow bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 gestellt und Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, die den Zielen des Klimaschutzes für den Schulcampus und das kleinteilige Wohngebiet gerecht werden (Zulässigkeit von PV-Anlagen, Beheizung der Gebäude über Wärmepumpen und Idee der Fernwärmeversorgung aus der Landwirtschaft). Gleichwohl haben die zukünftigen Bauherren darüber hinaus die Aufgabe die Klimaschutzziele durch private Initiativen, wie Reduzierung des individuellen Energieverbrauches, mit zu unterstützen.

16.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Rastow umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| • Wohnbauflächen Bestand: | ca. 2.400 m ² |
| • Wohnbauflächen neu: | ca. 13.600 m ² |
| • Gemeinbedarfsfläche: | ca. 46.150 m ² |
| • Grünflächen privat: | ca. 3.600 m ² |
| • Grünflächen öffentlich: | ca. 9.400 m ² |
| • Erschließungsflächen Bestand: | ca. 2.600 m ² |
| • Erschließungsflächen geplant: | ca. 5.750 m ² |
| • Versorgungsflächen: | ca. 150 m ² |

Gesamt: ca. 83.650 m²

17.0 Verfahrensstand

Am **14.05.2024** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ gefasst. Der Beschluss wurde am **25.04.2025** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **04/2025** und im Internet bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem vor. Einwände wurden nicht vorgebracht. Hinweise wurden beachtet.

Am **08.04.2025** wurde die Planung im öffentlichen Teil der Gemeindevertreterversammlung in Rastow vorgestellt, inhaltlich diskutiert und die grundsätzliche Zustimmung zur städtebaulichen und verkehrstechnischen Lösung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wird durch eine Offenlage in der Zeit vom **05.05.2025 bis zum 06.06.2025** durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **04/2025** am **25.04.2025** und im Internet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **19. KW 2025**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange beachtet und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am haben die Gemeindevertreter dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulcampus Rastow“ zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4 Abs.2 BauGB, erfolgt ab der **KW**.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom bis zum statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. am und im Internet.

Im Rahmen der Offenlage wurden Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet.

Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen und den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr.14 „Schulcampus Rastow“ gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

| | |
|---|--------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss: | 14.05.2024 |
| frühzeitige Behördeninfo gem. § 4 Abs. 1 BauGB: | ab 19.KW 2025 |
| frühzeitige Bürgerinfo gem. § 3 Abs.1 BauGB: | 05.05.2025 – 06.06.2025 |
| Entwurfs- und Offenlagebeschluss: | |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB: | ab KW 2025 |
| Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB: | - |
| Abwägungs-/Satzungsbeschluss: | |

aufgestellt: 09. September 2024
fortgeschrieben: 08. Oktober 2024, 28. Oktober 2024, 13. Januar 2025, 27. Februar 2025,
27. März 2025, 03. April 2025, 25. April 2025

Rastow,
(Ort, Datum)

U. Bachmann
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

18.0 Umweltbericht

Siehe Umweltbericht Büro Steinhausen-Justi