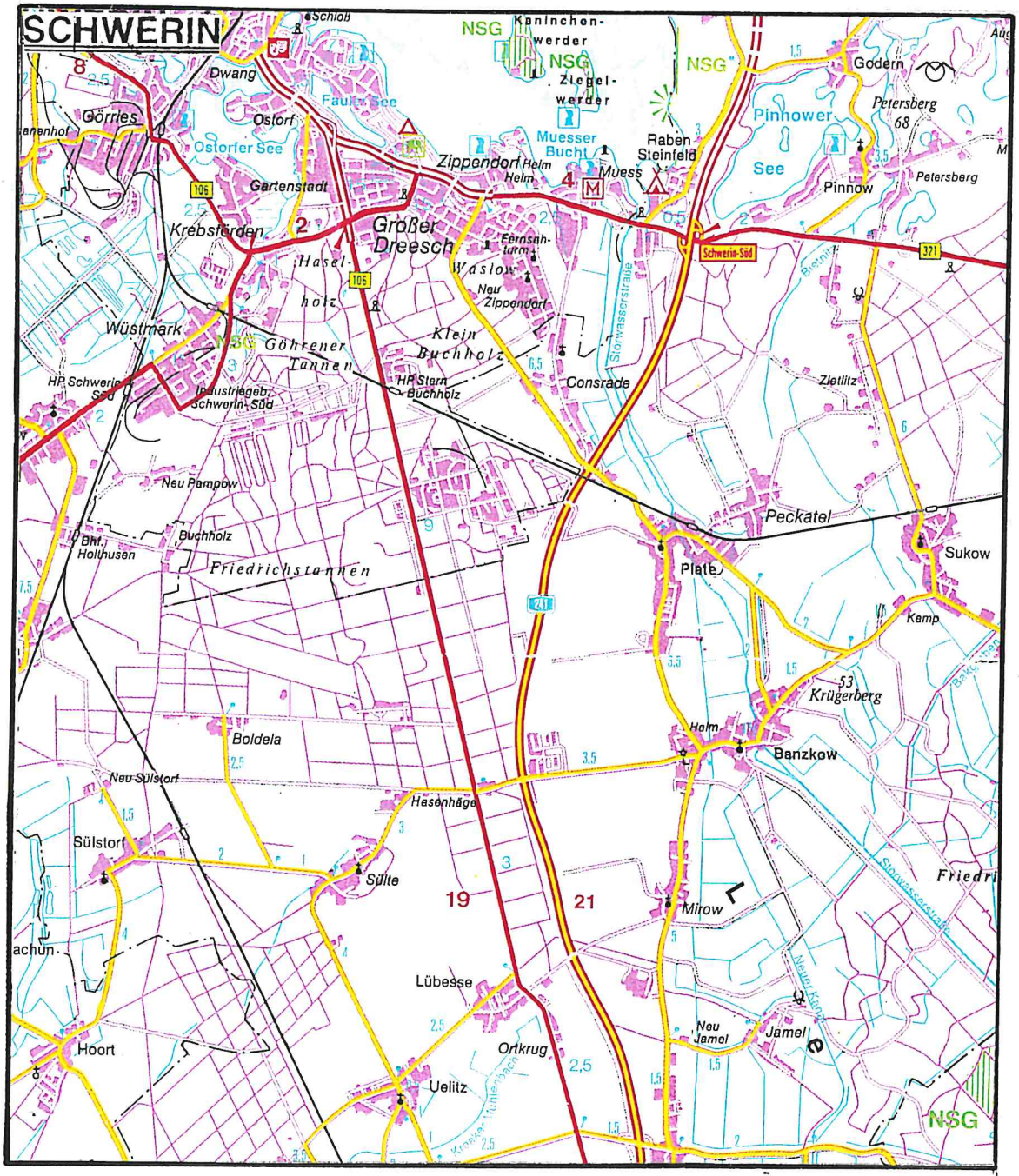
Bebauungsplan Nr. 4
Wohngebiet "Plater Landstraße"
Gemeinde Banzkow



— Übersichtsplan —

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4
"Plater Landstraße" Gemeinde Banzkow

Inhalt:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Entwicklung aus übergeordneter Planung/Flächennutzungsplan

3. Lage des Gebietes/Bestand

4. Planungsinhalt
4.1. Art der baulichen Nutzung
4.2. Maß der baulichen Nutzung
4.3. Bauweise
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche
4.5. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrt

5. Verkehrserschließung

6. Ver- und Entsorgung

7. Abfallentsorgung

8. Immissionsschutz

9. Altlasten/Abbruch Stallanlagen

10. Geplante Flächennutzung

11. Grünordnerische Zuarbeit
11.1. Potentielle Auswirkungen auf die landschaftsökologischen Standortfaktoren durch das Bauvorhaben
11.2 Grünordnung
11.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
11.4 Hinweise zur Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im nordöstlichen Dorfbereich von Banzkow befinden sich Flächen mit alten seit Jahren leerstehenden baufälligen Stallanlagen und Betonflächen einer ehemaligen Massentierhaltung.
Durch einen Bebauungsplan soll die Fläche überplant werden, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich in funktioneller Hinsicht fachgerecht zu steuern.
Die Fläche soll vorrangig Wohnbaumöglichkeiten absichern und darüberhinaus auf einer Teilfläche planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einrichtungen, die der Versorgung des Dorfes dienen, schaffen.
Mit der Überplanung der im Innenbereich liegenden nicht genutzten maroden Stallanlagen erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
Es wird dem Schwerpunkt entsprochen, innerörtliche Baulandreserven auszuschöpfen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Mißstand im ländlichen Zentralort Banzkow beseitigt. Dabei wird die Siedlungsentwicklung der Gemeinde dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung angepaßt und auch die Größenordnung für die Infrastruktur des Dorfes verbessernde Einrichtungen.
Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen Gebietseigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur sowie Hausform. Hierzu wurden mehrere Varianten zur städtebaulichen Gestaltung vorgelegt. Der Variante, die von einer Stichstraße mit Wendeplatz ausgeht, wird der Vorzug gegeben
Mit der Variante wird auch für die Erschließung eine optimale Bodenversiegelung im Plangebiet erzielt.

2. Entwicklung aus übergeordneter Planung/Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Banzkow vor.
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.
In dem Bereich sollte ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Gewerbe, Versorgung und landwirtschaftlichen Betrieben möglich sein.
Dabei wurde in Bezug auf die Stallanlagen vom Bestandsschutz und einem bestehenden Betrieb der Anlagen ausgegangen.
Zur Zeit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes war nicht erkennbar, daß die Gebäude nicht weiter landwirtschaftlich genutzt werden.
Mit heutigem Erkenntnisstand ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan in dem Planbereich zu überarbeiten und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

3. Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortes Banzkow an der Plater Landstraße und der Straße der Befreiung. Es ist die Fläche der alten ehemals landwirtschaftlich genutzten Stallanlagen, die jetzt nicht mehr in Betrieb sind und sich in einem baufälligen Zustand befinden. Sie stellen in der Ortslage einen städtebaulichen Mißstand und ein Sicherheitsproblem dar.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:
Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha der Gemarkung Banzkow, Flur 1 mit den Flurstücken 288/2, 287, 286, 285, 284, 282/1, 289/3, 288/1, 289/4 sowie einen Teilabschnitt der angrenzenden Verkehrsflächen 62/1 (Plater Landstraße) und 378/5 (Straße der Befreiung).
Es wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Ackerland
Osten:	Ackerland und Wohnbebauung zur Straße der Befreiung
Süden:	Straße der Befreiung
Westen:	Plater Landstraße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 hervor.

Das Gelände ist eben, jedoch aufgrund des Gebäudebestandes stark flächenversiegelt. Die Baugrundverhältnisse zeigen nach Abtrag des Mutterbodens ,Mittel- und Grobsande (Bodenklasse 3), ab ca. 5,7 m unter Gelände sind sie von schluffigem Ton unterlagert (Bodenklasse 4). Das Grundwasser wurde zwischen 1,2 m und 2,1.m unter Gelände festgestellt.

In der Straße der Befreiung sowie der Plater Landstraße ist ein Leitungsnetz (Gas, Wasser, Elektro und Schmutzwasser) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II der ehemaligen Wasserfassung Banzkow.
Das Verfahren zur Aufhebung der Schutzzone ist durch den Zweckverband Schweriner Umland mit Datum vom 10.09.1998 beantragt.
Die Gemeinde Banzkow hat mit Schreiben vom 27.11.1998 den Antrag für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 2 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim gestellt.
Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen sind bis zur Aufhebung der Schutzzone bzw. dem Vorliegen der Ausnahmegenehmigung zu beachten.

4. Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet:
Im Plangebiet wird an der Straße der Befreiung für die Entwicklung eines kleinen Wohnzentrums Fläche als Mischgebiet vorgesehen. Auf dieser Fläche können sich für die Versorgung des Dorfes, speziell des Wohnumfeldes, Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nichtstörendes Handwerk und sonstige Gewerbebetriebe ansiedeln.
Dabei soll die Fläche möglichst effizient genutzt werden, um ein Optimum an Einrichtungen unterbringen zu können.
In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits eine Kindertagesstätte und der Betrieb Chema-Technik Recycling GmbH sowie Wohnbebauung.
In Richtung Stör ist ein Haus für altengerechtes, barrierefreies Wohnen und der Ausbau der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für den Fremdenverkehr geplant.
Die Neubebauung soll sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, so soll eine an die angrenzende vorhandene Bebauung (Kindergarten) angepaßte Bauweise erfolgen. Es wird zwar eine Zweigeschossigkeit für das Mischgebiet festgelegt, aber das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß möglich, damit wird eine höhenmäßige Begrenzung mit den der Umgebung angepaßten Dachformen erzielt. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten lt. § 6 (3) BauNVO und Tankstelle sowie Gartenbaubetriebe lt. § 6 (2) Nr. 6 + 7 BauNVO werden auf Grund der Beeinträchtigung (Störgrad, Abendstunden zusätzlich Publikumsverkehr, überproportionale Flächeninanspruchnahme), für das Wohnumfeld ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet:
An die Fläche des Mischgebietes soll sich in nördlicher Richtung eine Fläche zur Wohnbebauung anschließen.
Es wird eine kleinteilige, auch höhenmäßig begrenzte, relativ offene, lockere Bebauung vorgesehen mit überwiegend Einzelhäusern, und nur auf einer begrenzt festgesetzten Fläche sind Doppelhäuser zulässig.
Die Bebauung soll sich dem ländlichen Umfeld in Höhe, Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung angleichen. So nehmen die zukünftigen Baukörper in ihrer Orientierung Bezug auf die vorhandene Bebauung.
Die im Planentwurf angedachten Grundstückszuschnitte ermöglichen bei den Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.
Wobei die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden zu einer angemessenen Verdichtung der Bebauung zwingt.
Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ist unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Nutzungen in dem angrenzenden Mischgebiet städtebaulich sinnvoll. Jedoch sind die nach BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zulässigen Ausnahmen nicht zugelassen, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnbedarf dienen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücksfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen-/Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) bestimmt.
Für die Gebiete mit einem Vollgeschoß kann die Geschoßflächenzahl entfallen.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % wird ermöglicht, um so den zunehmenden Stellplatz-Garagenbedarf/Einwohner auf den Wohngrundstükken sichern zu können. Dem damit einhergehenden Versiegelungsgrad der Grundstücke soll dadurch entgegengewirkt werden, indem die Stellplätze und Zufahrten wasser- und luftdurchlässige Beläge erhalten.
Am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird mit den Festsetzungen beabsichtigt, das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten.
Unter gestalterischen Gesichtspunkten wurde generell für das Plangebiet die Oberkante des fertigen Ergeschoßfußbodens (oberer Bezugspunkt) über angrenzender Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) festgelegt. So sollen sich die Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild (Souterrainwohnungen damit ausgeschlossen) einfügen.
Die Höhe der Gebäude von max. 9,50 m bei Eingeschossigkeit und die Gebäudehöhe von max. 12,0 m bei Zweigeschossigkeit ist dem angrenzenden Bestand angepaßt.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, den siedlungs- und landschaftstypischen Gegebenheiten und an den Bauwünschen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen versucht ein einheitliches städtebauliches und bauliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen zu erzielen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gibt auch Spielraum für Staffelungen der Baukörper. Dieses ist gewollt, um für die Gebäude mit Terrassen/Balkonen eine optimale Ausrichtung (Besonnung) zu ermöglichen.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eingeschränkt, um eine Dominanz dieser Nebengebäude im Straßenraum und gegenüber den angrenzenden Flächen zu vermeiden.
Im Mischgebiet können innerhalb der Bereiche zu den öffentl. Verkehrsflächen Garagen- und Stellplätze errichtet werden. So sollen vom Verkehr abgewandte Grundstücksteile (Gärten) unbeeinträchtigt genutzt und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Aus diesem Grund wurde auch für die Stellplätze der gewerblichen Nutzungen eine Einschränkung festgelegt und zwar sind im Abstand von 10 m zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet keine Stellplätze zulässig.
Damit soll für die Westseite der Wohngrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes die Wohnruhe gesichert werden.
Die Einschränkung trifft nicht für die Wohnungen und Wohngebäude im Mischgebiet zu.

5. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird von der Straße der Befreiung und der Plater Landstraße verkehrsmäßig erschlossen.
Die Straße der Befreiung hat Hauptstraßencharakter und ist entsprechend ausgebaut, wobei der Straßennebenraum der Straße im Planbereich z. Zt. ungeordnet ist.
Die Plater Landstraße befindet sich in einem schlechten Zustand und ist teilweise unbefestigt.
Die verkehrsmäßige Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die Straße der Befreiung mit mehreren Zufahrten oder mit einer Zufahrt, die auf einen Weg im Straßennebenraum führt und von dem Weg werden dann die einzelnen Grundstücke erschlossen.
Das Allgemeine Wohngebiet wird über die Plater Landstraße verkehrsmäßig angebunden. Von der Straße führt in das Plangebiet eine Stichstraße, die in einem Wendekreis bzw. Wendemöglichkeit endet. Die Wendemöglichkeit ist ausgelegt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge.
Der Ausbau der Straßen ist für Mischverkehr mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich geplant. Zur Verkehrsberuhigung werden außerdem Fahrbahneinengungen durch Baumpflanzungen vorgesehen.
Durch eine fußläufige Wegeführung in Verlängerung der Stichstraße wird die innere Erschließung des Baugebietes mit dem Landschaftsraum und Wegen außerhalb des Plangebietes vernetzt. Ein motorisierter Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen.
Die Plater Landstraße erhält im Abschnitt ab Anbindung an die Straße der Befreiung bis zur Grundstückszufahrt Chema - Technik Recycling GmbH Sammelstraßenfunktion. Sie wird in dem Abschnitt mit getrennten Nutzungen hergestellt, d. h. Fahrverkehr getrennt durch Bord vom Fußgänger und Grünstreifen.
Die Weiterführung der Plater Landstraße dient nur der verkehrsmäßigen Anbindung der östlich im Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Somit wird der Straßenabschnitt als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die einzelnen Regelquerschnitte der Straßenabschnitte sind der Anlage zu entnehmen.
Mit der Verkehrserschließung wird gesichert, daß die Grundstücke an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen bzw. eine öffentlich rechtliche gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche besteht.
Für den ruhenden Verkehr sind pro Wohnung 0,2 Parkstellplätze im öffentlichen Straßenraum (Planstr. A, Plater Landstraße) geplant.

6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich ein Leitungsbestand von Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese sind im B-Plan mit Leitungsrecht dargestellt.
Darüberhinaus gibt es im Plangebiet eine Trinkwasserleitung (TW DN 100 AZ), die in Abschnitten umzuverlegen ist oder auch über Leitungsrecht gesichert werden muß. Dieses trifft auch für Elektro-Kabel (1 kV) im Bereich des Mischgebietes zu.
Der weitere Leitungsbestand an Ver- und Entsorgungsleitungen liegt im öffentlichen Straßenraum der "Straße der Befreiung" und "Plater Landstraße" und wurde in den B-Plan übernommen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Elektro, Trinkwasser und Fernmeldetechnische Einrichtungen und die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz) wird über die Einbindung in das vorhandene Leitungsnetz in der Plater Landstraße und Straße der Befreiung sichergestellt.
Die Leitungs- und Kabeltrassen der Versorgungsträger sind im geplanten Straßenraum der Planstraße gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße und der Plater Landstraße wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und zentral in einen Vorfluter entsorgt. Im zweiten Abschnitt der Plater Landstraße (Schnitt E-E) wird das Niederschlagswasser zusätzlich über ein Muldensystem aufgefangen, das an den Regenkanal angeschlossen wird. Nutzungseinschränkungen aufgrund der Trinkwasserschutzzone sind gemäß Ausnahmegenehmigung zu beachten und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Das Niederschlagswasser (Dachfläche) der Grundstücke soll dort wo es anfällt, verwertet werden. Das überschüssige Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Dachflächen) kann dezentral und erlaubnisfrei versickern.
Für die Erst-Brandbekämpfung werden Unterflurhydranten des Trinkwassernetzes genutzt. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Entnahmestellen im 300 m-Bereich.

7. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt gemäß Anlage I der "Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim vom 26.11.1996, zuletzt geändert durch die 2. Änderrungssatzung vom 16.02.1998 durch die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind.
Für die Wohnbebauung sind Müllbehälterstandorte auf dem Baugrundstück zu schaffen und bei offener Aufstellung einzugrünen.
Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen vor dem Grundstück möglichst nahe der Fahrbahn oder an dem festgelegten Standort ohne Gefährdung von Straßen- und Fußgängerverkehr aufzustellen.
Im Mischgebiet ist für die Komplexe mit Dienstleistungseinrichtungen, gewerblichen Nutzungen usw. ein zentraler Sammelplatz im Bereich des Gebäudes in Abstimmung mit dem Abfallentsorger zu schaffen.

Sammelplätze für das Duale System sowie die Erfassung der Wertstoffe sind im Ort Banzkow vorhanden. Eine neue Fläche für Wertstoffcontainer wird durch die Gemeinde nördlich des Gewerbebetriebes Chema-Technik Recycling GmbH eingerichtet (Abstand zur Wohnnachbarschaft ca. 50 m).

8. Immissionsschutz

Für das Plangebiet sind aus dem nachbarschaftlichen Umfeld keine störenden Immissionen bekannt.
Zur angrenzenden Straße der Befreiung als Kreisstraße liegen keine Angaben zum Verkehrslärm vor. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes an der Straße kann davon ausgegangen, daß der auftretende Verkehrslärm für das Gebiet im zumutbaren Bereich liegt.
Der westlich an das Plangebiet angrenzende Betrieb Chema-Technik Recycling GmbH (CT) erzeugt lt. Gutachten bei der Verarbeitung keine Emission von Luftschadstoffen, die Schall- und Geräuschentwicklung der Verarbeitungsmaschinen wird gut abgeschirmt. Der Betrieb wird als nichtstörendes Gewerbe beschrieben. Somit wird eingeschätzt, daß durch den Betrieb keine nennenswerten bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Nachteile entstehen.
Der Betrieb ist mit Bescheid vom 03.06.1997 durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Lübz genehmigt worden. Gemäß der Genehmigung hat der Betrieb die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet zu sichern.
Einem Hinweis für eine mögliche Lärmbelästigung durch eine in Betrieb befindliche Lüfteranlage an der nordöstlichen Seite des Gebäudes der Chema - Technik Recycling GmbH wurde nachgegangen. Die durch die Lüfteranlage zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet wurde durch ein schalltechnisches Gutachten vom 04.01.1999 einschl. Anlage untersucht.
Das Ergebnis zeigt, daß in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nicht erfolgt. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert für ein "Allgemeines Wohngebiet" am Tag gemäß DIN 18005 Teil 1 eingehalten.
Für den Fall eines Nachtbetriebes der Lüftungsanlage wird lt. Gutachten der Immissionsrichtwert des Mischgebietes (45 dB (A) wesentlich überschritten.
Der Betreiber der Lüftungsanlage hat somit lärmschutztechnische Maßnahmen zur Sicherung des o. g. geforderten Nachtwertes vorzunehmen.
Im angrenzenden B-Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ist der Nachtwert von 40 dB (A) einzuhalten und somit ist die Differenz von 5 dB (A) durch eine Lärmschutzmaßnahme (gemauerte Wand an der Lärmquelle) zu mindern.
Zur Lösung des Lärmproblems bei Nachtbetrieb der Lüfteranlage werden der Betreiber der Anlage und der Investor/Erschließungsträger des B-Plangebietes gemeinsam eine Maßnahme realisieren.
Zum Schutz vor Lärmbelastungen sind folgende schalltechnische Orietierungswerte entsprechend dem Gebietscharakter verbindlich:

Mischgebiet	tags	60 dB
	nachts	45 dB
Allgemeines Wohngebiet	tags	55 dB
	nachts	40 dB

9. Altlasten

Das Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Plangebiet vom 07.09.1998 beinhaltet keine Aussagen zu Böden , die Schadstoff belastet sind.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß vereinzelt lokale Verunreinigungen auftreten können. Sollten solche Bereiche im Rahmen der Abbruch- und Bauarbeiten festgestellt werden, sind diese näher zu untersuchen und entsprechend dem Ergebnis zu behandeln (sh. Hinweis auf dem B-Plan).
Bei den Abbruchmaßnahmen der ehemaligen Stallanlagen auf der Fläche des Plangebietes sind die verbauten Asbestprodukte fachgerecht durch "Entfernen" zu sanieren. Für die Asbestsanierung geltende Bestimmungen (TRGS 519) sind dabei zu beachten.

10. Geplante Flächennutzung

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächennutzung:

Größe des Plangebietes			36.365 m²
davon			
Bauland		26.290 m²	
- Mischgebiet	4.375 m²		
- Allgem. Wohngebiet	21.915 m²		
Verkehrsflächen inkl. Grün		5.860 m²	
- Straßen	4.305 m²		
Planstraße 1.450 m²			
Plater Landstr. 1.470 m²			
Str.d. Befr. 1.385 m²			
- Straßenbegleitgrün	1.555 m²		
Sonstige Flächen		4.215 m²	
- Private Grünfläche	1.040 m²		
- Fläche .f .Landwirtschaft	3.175 m²		

11.0 GRÜNORDNERISCHE ZUARBEIT

11.1 Potentielle Auswirkungen auf die landschaftsökologischen Standortfaktoren durch das Bauvorhaben

Abiotische Standortfaktoren

Das B-Plangebiet liegt im Bereich spätglazialer Talsande mit Grundwassereinfluß. Das Gelände ist eben. Die vorherrschenden Bodengesellschaften dieses Standortes sind Sand-Gley, Braunerde-Gley und Podsol-Gley. Das Grundwasser weist hier einen Flurabstand von ≤ 2 m auf. Da zudem der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 % beträgt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung sowie der Nährstoffeinträge infolge der bisherigen Nutzung als Tierproduktionsanlage stark vorbelastet.

Landschaftsbild

Das Gelände mit den leerstehenden Gebäuden wirkt sich derzeit negativ auf das Landschafts-/Ortsbild aus. Lediglich die wenigen Laubbäume entlang der Plater Landstraße und entlang der Straße der Befreiung haben eine Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild.

Eine Eingrünung bzw. ein harmonischer Übergang von dem Gelände der ehemaligen Tierproduktionsanlage zu den angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen ist nicht vorhanden.

Biotoptypen

Die Vegetation des Plangebietes wurde im Juli 1998 nach der „Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" (LAUN 1997) aufgenommen und kartiert.

Die dort enthaltenen Biotoptypen stellen abstrakte Erfassungseinheiten dar, denen Pflanzengesellschaften zu Grunde liegen. Die reale Vegetation wurde bei der Geländearbeit mit diesen Typen abgeglichen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind in der Bestandskarte dargestellt und im vorliegenden Text beschrieben und bewertet.
Die Biotoptypen-Kürzel nach der o.g. Kartieranleitung sind nachfolgend immer in Klammern aufgeführt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Tierpoduktionsanlage stehen Gebäude bzw. Stallungen (ODS), die nicht mehr genutzt werden. Zwischen diesen Anlagen sind die Flächen überwiegend durch Betonplatten (OVP) versiegelt. Die Freiflächen werden von einer ruderalen Staudenflur (RHU) eingenommen, dessen Vegetation durch starke

Nährstoffeinträge geprägt ist. Ebenso breiten sich entlang der Gebäude zunehmend Holundersträucher aus.

Das nördliche Plangebiet ist durch eine intensive Ackernutzung (ACS) geprägt. Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme im Juli 1998 wurde hier Getreide angebaut.

Entlang der Plater Landstraße stehen einzelne Linden und Eichen. Einzelne jung angepflanzten Linden sind bereits abgängig. Entlang der Straße der Befreiung stehen einzelne, den Straßenraum aufgrund ihrer Größe prägende Eichen. Neben den Einzelbäumen befinden sich an der Plater Landstraße kleine Gehölzgruppen (PHX), die z.T. Ziersträucher (PHY) beinhalten.

Die Flächen zwischen der Tierproduktionsanlage und der Straße der Befreiung werden von einer Rasenvegetation (PER) eingenommen. Diese wurde im vorderen Teil gemäht, der hintere wurde zum Zeitpunkt der Aufnahme als Lagerfläche für Baustoffe und -fahrzeuge genutzt.

Insgesamt hat das Plangebiet für den Naturschutz und der Landschaftspflege nur eine geringe Bedeutung.

Potentielle Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen, erhöht sich der Anteil des oberflächig abfließenden Niederschlagswassers, da die Versickerung stärker unterbunden wird. Dies hat gleichzeitig eine Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge, die aber aufgrund der geringen Zunahme an versiegelter Flächen kaum von Bedeutung ist. Die verbleibenden Beeinträchtigungen lassen sich durch die im B-Plan festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen kompensieren.

Neben den geplanten Versiegelungen durch die Verkehrsflächen bzw. der Überbauung kommt es zur Umnutzung im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Von der jetzigen Biotopausstattung wird lediglich ein Teil der Ackerfläche im Norden des Plangebietes sowie die zu erhaltenden Bäume verbleiben.

Da im geplanten Wohngebiet nur eine 1-geschossige Bauweise und im Mischgebiet entlang der Straße der Befreiung lediglich eine 2-geschossige Bauweise zulässig ist, ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ein Eingriff in das Landschafts-/Ortsbild durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die o.g. Laubbäume erhalten werden.

Durch die nachfolgend genannten grünordnerischen Maßnahmen soll eine angemessene Begrünung des Plangebietes und damit ein Ausgleich für den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. der Versiegelung des Bodens erreicht werden.

11.2 Grünordnung

Erhalt von Gehölzen

Gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt. Die Beseitigung der im B-Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume entlang der Straße der Befreiung und der Plater Landstraße ist damit nicht zulässig. Sie wurden im B-Plan gemäß § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Gestaltung der Straßenräume

Die Baumreihen entlang der Straße der Befreiung und der Plater Landstraße sind lückenhaft. Daher sind im B-Plan Festsetzungen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB getroffen worden, um hier durchgängige straßenbegleitende Baumreihen zu erhalten. Die festgesetzten Baumarten richten sich nach den vorhandenen Arten. An der Straße der Befreiung sind dies Stiel-Eichen und entlang der Plater Landstraße Winter-Linden.

Die Planstraße innerhalb des Baugebietes soll ebenfalls mit Baumpflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB räumlich wirksam gestaltet werden. Die als Mischverkehrsfläche festgesetzte Straße erhält durch das Hineinreichen der Baumscheibe in den Straßenraum eine zusätzliche Verkehrsberuhigung. Entsprechend der Breite des Straßenraumes wurden hier kleinkronige Bäume als Straßenbäume empfohlen.

Private Grünfläche mit randlicher Anpflanzungsfläche

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB am nördlichen Rand des Wohngebietes wird eine Pufferzone zwischen dem Baugebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Gehölzreihe gemäß § 9 (1) 25a BauGB aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgt eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung, die sich positiv auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auswirkt.
Folgende einheimische, standortgerechte Gehölze werden für die Pflanzung der Gehölzreihe empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die negativen Wirkungen der zunehmenden Flächenversiegelung sollen durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden:

Der sickerfähige Boden ermöglicht es, daß auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstück versickern zu lassen. Um auch innerhalb der befestigten Flächen eine Versickerung zumindest noch teilweise gewährleisten zu können, sollen Gehwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum gepflastert werden und auf den privaten Grundstücksflächen Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze aus wasser- und luftdurchlässigem Material hergestellt werden.

Um eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch große zusammenhängend befestigte Freiflächen zu vermindern, ist innerhalb von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

11.3 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Das geplante Bauvorhaben sieht folgende Flächennutzungen vor:

Größe des B-Plangebietes Nr. 4 insgesamt			36.365 m²
1	Erschließung inkl. Straßenbegleitgrün		5.860 m²
1.1	Straßen, davon		4.305 m²
	Straße der Befreiung	1.385 m²	
	Plater Landstraße	1.470 m²	
	Planstraße	1.450 m²	
1.2	Straßenbegleitgrün		1.555 m²
2	Bauland, davon		26.290 m²
2.1	Mischgebiet (GRZ 0,6)		4.375 m²
2.2	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)		21.915 m²
3	Sonstige Flächen, davon		4.215 m²
3.1	Private Grünfläche, davon		1.040 m²
	Anpflanzungen	180 m²	
3.2	Fläche für die Landwirtschaft		3.175 m²

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und einer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen von 50 % (jedoch maximal 80 %) kann auf 80 % der Mischgebietsfläche (3.500 m²) und 45 % der Wohngebietsfläche (9.862 m²) eine Versiegelung des Bodens stattfinden.
Insgesamt können somit 13.362 m² im B-Plangebiet überbaut werden. Zusammen mit der geplanten Erschließungsstraße ergibt sich somit eine geplante Versiegelung von 17.667 m².

Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Entsprechend der vergangenen Nutzung als Tierproduktionsanlage sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen liegt im Plangebiet derzeit eine Flächenversiegelung von 10.075 m² vor. Die Neuversiegelung innerhalb Plangebiet beträgt somit nur 7.592 m².

Der Eingriff ist aufgrund der bereits starken Vorbelastungen nicht nur hinsichtlich des Versiegelungsgrades sondern auch hinsichtlich des Landschafts-/ Ortsbildes als gering zu betrachten.

Da das geplante Baugebiet jedoch mehr Fläche in Anspruch nimmt als die bisherige Tierproduktionsanlage, in dem es in die nördlich angrenzende Ackerfläche und in die südlich angrenzende Grünfläche hineinreicht, verbleibt ein Kompensationsbedarf. Dieser soll durch die Festsetzung geeigneter Begrünungsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

Bilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgte auf der Grundlage des hessischen Biotopwertverfahrens nach Aicher & Leyser 1991. Aus der entsprechenden standardisierten Biotopwertliste wurden die Wertpunkte für die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen entnommen.

Ausgeglichen ist der Eingriff durch das geplante Bauvorhaben, wenn der Gesamtbiotopwert nach Realisierung des Bauvorhabens dem Gesamtbiotopwert vor dem Eingriff entspricht.

Für das geplante B-Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Vorher			
Flächengröße	Biotoptyp	Wertpunkte pro m² nach Biotopwertliste	Biotopwert
9.980 m²	Acker (ACS)	13	129.740
3.800 m²	Gebäude / Anlagen (ODS/OWP)	3	11.400
25 m²	Gehweg (OVF)	3	75
2.330 m²	Straße (OVL)	3	6.990
3.845 m²	Lagerflächen / Zufahrten (OVP)	3	11.535
70 m²	befestigter Weg (OVW)	3	210
850 m²	unversiegelter Weg (OVU)	6	5.100
3.545 m²	artenarmer Zierrasen (PER)	14	49.630
175 m²	Hausgarten (PG)	20	3.500
80 m²	Ziergebüsch heimischer Gehölze (PHX)	27	2.160
50 m²	Ziergebüsch nichtheimischer " (PHY)	23	1.150
10.055 m²	ruderale Staudenflur (RHU)	23	231.265
1.560 m²	Lagerfläche (RHU)	6	9.360
36.365 m²	Gesamtbiotopwert (vorher)		462.115

Nachher			
Flächengröße	Biotoptyp	Wertpunkte pro m²	Biotopwert
13.788 m²	nicht überbaubare Grundstücksfl.[1], private Grünfl.	25	344.700
180 m²	Gehölzfläche (Ortsrandgrün)	41	7.380
3.175 m²	landwirtschaftliche Nutzfläche	13	41.275
13.362 m²	Überbauung	3	40.086
4.305 m²	Verkehrsflächen	3	12.915
1.555 m²	Straßenbegleitgrün mit Laubbäumen	31	48.205
36.365 m²	**Gesamtbiotopwert (nachher)**		**494.561**

Da der Gesamtbiotopwert nach Realisierung des Bauvorhabens im Plangebiet höher liegt als im Ist-Zustand, wird der planungsrechtlich vorbereitete Eingriff durch die geplanten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege vollständig ausgeglichen.

11.4 Hinweise zur Realisierung der grünordnerischen Massnahmen

Unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 2 BNatSchG, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist „...unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist (....) auszugleichen...", wird folgender Realisierungszeitraum für die Maßnahmen vorgegeben:
Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen, auszuführen und nachzuweisen.

Grünordnung:
Aufgestellt: Schwerin, den 26.10.1998
504.559-Kos

Dipl.-Geogr. Kösters
Bearbeiterin

Bebauungsplan:

aufgestellt, Schwerin Feb. 1999

Dipl.-Ing. Heinke
Planerin

gebilligt:

Bürgermeisterin

[1] Da gemäß Landesbaugesetz Mecklenburg-Vorpommern die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind, wurden sie bei der Biotopbewertung den privaten Grünflächen gleichgesetzt.