

**Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Banzkow für das Gebiet „Sportpark“
– nördlich der Schule und westlich der Plater Straße -**

**(Flurstück 72/1 und teilweise die Flurstücke 30/2, 30/3
und 73/3 der Flur 2 Gemarkung Banzkow)**

STAND: August 2002

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsgrundlagen
3. Lage im Raum / Strukturdaten
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow
5. Landesplanung, übergeordnete Planungen
6. Erfordernis der Planaufstellung
7. Planungsgebiet – Bestand
 - 7.1. Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 7.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes
 - 7.3. Bestand im Umgebungsbereich
8. Planinhalt
 - 8.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 8.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 8.3. Grünflächen
 - 8.4. Verkehrsflächen
 - 8.5. Technische Ver- und Entsorgung
9. Eingriffs-Ausgleichsbewertung
 - 9.1. Grundlagen
 - 9.2. Bestandsbeschreibung
 - 9.3. Eingriffsbewertung
 - 9.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation
 - 9.5. Beschreibung der Maßnahmen
10. Umweltschutz
11. Flächenbilanz
12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Anlage 1: Immissionsprognose – Sportlärm - von Mai 2002

10. Umweltschutz

Maßgabe 1

Aufgrund der Nachbarschaft der Sportanlagen und der Stellplätze zu der vorhandenen lärmempfindlichen Wohnnutzung sind Lärmbelastungen zu erwarten. Betrachtet wurden die Grundstücke Plater Straße 16 und 18, die sich ca. 100 m südöstlich der geplanten kleineren Sportfläche und ca. 150 m entfernt vom Sportplatz befinden, abgeschirmt durch das Gebäude der Sporthalle und der straßenbegleitenden Gehölzpflanzung. Weiterhin wurde die am nächsten liegende Reihenhauszeile des Eigenheimstandortes südöstlich der Schule (ca. 150 m entfernt vom Sportplatz) betrachtet.

Durch das Landesgesundheitsamt M-V, Untersuchungs- und Beratungsstelle Schwerin, wurde eine „Immissionsprognose – Sportlärm“ mit Stand Mai 2002 erstellt. Die Untersuchungen umfassen neben den geplanten Nutzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes auch die Nutzung der bestehenden Sporthalle einschließlich der Stellplatzanlagen. Durch die Gemeinde wurden in Abstimmung mit der Schule und den Sportvereinen Angaben zur zukünftigen Nutzung der Sportanlagen und der Sporthalle zugearbeitet.

Das Gutachten ist als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigefügt.

Ergebnisse:

- Der hauptsächlich in den Vormittagsstunden und am frühen Nachmittag stattfindende Schulsport bleibt unberücksichtigt.
- Die Nutzung der geplanten Sportflächen bei ständigem Betrieb, tagsüber innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts, ergaben keine Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.
- Auch bei seltenem Betrieb (Fußballturniere an 5 Sonntagen) auf den Sportflächen, tagsüber innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten, sind keine Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.
- Die deutlichen Richtwertunterschreitungen machen keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die 20-kV-Freileitung befindet sich außerhalb der als Sport- und Parkflächen genutzten Bereiche, so dass Auswirkungen durch Elektrosmog nicht zu erwarten sind.

Um den Sportplatz nach Westen gegen Wind zu schützen, wird ein mindestens 3 m hoher Wall auf der Länge des Sportplatzes errichtet. Nach Norden / Nordosten läuft dieser Wall außerhalb der Zaunbegrenzung aus.

**Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Banzkow für das Gebiet „Sportpark“
– nördlich der Schule und westlich der Plater Straße -**

**(Flurstück 72/1 und teilweise die Flurstücke 30/2, 30/3
und 73/3 der Flur 2 Gemarkung Banzkow)**

STAND: September 2001

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsgrundlagen
3. Lage im Raum / Strukturdaten
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow
5. Landesplanung, übergeordnete Planungen
6. Erfordernis der Planaufstellung
7. Planungsgebiet – Bestand
 - 7.1. Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 7.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes
 - 7.3. Bestand im Umgebungsbereich
8. Planinhalt
 - 8.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 8.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 8.3. Grünflächen
 - 8.4. Verkehrsflächen
 - 8.5. Technische Ver- und Entsorgung
9. Eingriffs-Ausgleichsbewertung
 - 9.1. Grundlagen
 - 9.2. Bestandsbeschreibung
 - 9.3. Eingriffsbewertung
 - 9.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation
 - 9.5. Beschreibung der Maßnahmen
10. Umweltschutz
11. Flächenbilanz
12. Maßnahmen zur Bodenordnung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. 08. 1997 (BGBl. Teil I, S. 2141).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. September 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Banzkow hat in ihrer Sitzung am 26. 10. 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 „Sportpark“ (nördlich der Realschule und nordwestlich der Sporthalle) gefasst.

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros Hiersekorn aus Pampow erstellt. Als Karte dient die Vermessung vom August / September 2000 im Maßstab 1 : 500.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäude- und Gehölzbestand nach.

3. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Banzkow liegt im Landkreis Parchim, ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinde Plate, im Osten die Gemeinden Sukow und Göhren, im Süden die Gemeinde Goldenstädt und im Westen die Gemeinden Sülstorf und Lübesse, die bereits zum Landkreis Ludwigslust gehören.

Die Gemeinde hat per 13. 03. 2001 2.333 Einwohner. Zum Gemeindegebiet mit ca. 2.780 ha Fläche gehören die Ortslagen Banzkow und Mirow.

Über die Kreisstraße 12 ist das Gemeindegebiet an die B 106 Schwerin – Ludwigslust sowie über die Kreisstraßen 12, 30 und 9 an die B 321 Schwerin – Parchim gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die durch die Ortslagen Banzkow und Mirow führende Kreisstraße 12 bildet die westliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Lewitz“.

Durch das Gemeindegebiet fließt die Stör-Wasserstraße.

4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Banzkow ist seit 18. 01. 2001 rechtskräftig. Die Flächen dieses Bebauungsplanes sind darin als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Das Bauleitplanverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5. Landesplanung, übergeordnete Planungen

Entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) Westmecklenburg von 1996 ist Banzkow als ländlicher Zentralort eingestuft. Banzkow ist Sitz der Amtsverwaltung, zu der die Gemeinden Banzkow, Plate, Sukow und Goldenstädt gehören.

In Banzkow ist eine verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschulteil vorhanden. Ende 1997 wurde die neue Sporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft in Betrieb genommen. Zur langfristigen Sicherung des Schulstandortes soll eine Schul- und Freizeitsportanlage ergänzt werden. Dies entspricht den landschaftsplanerischen Zielsetzungen zum Ausbau der Sportanlagen in räumlicher Nähe zu Schulen.

Die Gemeinde Banzkow gehört zum Ordnungsraum Schwerin und stellt somit aufgrund der engen Verflechtungsbeziehungen zu Schwerin raumordnerisch ein ländliches Stadtrandzentrum dar.

Mit dem geplanten Sportpark an dem Schulkomplex wird die Ausstattung mit infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen erweitert bzw. abgerundet.

Im Osten grenzen Waldflächen an. Entsprechend Landeswaldgesetz M-V ist ein Abstand von 50 m zu baulichen Anlagen einzuhalten. Da es sich jedoch bei den geplanten baulichen Anlagen um Sport- und Grünanlagen handelt, wurde gemäß § 20 LWaldG eine Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung des Waldabstandes auf 30,0 m beantragt, der mit Schreiben der Unteren Forstfachaufsichtsbehörde vom 24. 04. 2001 zugestimmt wurde.

6. Erfordernis der Planaufstellung

Schule und Sporthalle befinden sich im Nordwesten der Ortslage an der Plater Straße. Im Bereich des Schulhofes sind nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für den Schulsport im Freien (u. a. Leichtathletik) vorhanden. Der für den Schulsport genutzte Sportplatz befindet sich im Osten der Ortslage.

Da in Banzkow durch die auseinandergezogene Siedlungsstruktur sehr große Entfernungen bestehen, ist der Sportplatz von dem Schulkomplex z. Zt. ca. 1.800 m entfernt.

Mit der direkten Zuordnung des Sportplatzes zu Schule und Sporthalle werden für Schüler und Lehrer die Wegebeziehungen wesentlich günstiger.

Die Sanitär- und Umkleideeinrichtungen in der Sporthalle können bis zum Bau für den Betrieb des Sportplatzes mitgenutzt werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches, insbesondere unter Beachtung der Eingriffe in den Naturraum, macht sich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich Änderungen gegenüber dem Vorentwurf.

- Vergrößerung der Baufläche für eine Sanitär- und Unterstellgebäude,
- zusätzliche Fläche für Sport- und Spielanlagen (z. B. Beachvolleyball),
- daraus resultierend zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches,
- Ergänzung des Leitungsbestandes.

7. Planungsgebiet – Bestand

7.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Banzkow.

Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch das Schulgelände, das Grundstück der „Nordwärme Schwerin GmbH“, genutzt zu gewerblichen Zwecken, und das Sporthallengelände. Im Osten und teilweise im Norden grenzen Waldflächen an, im Westen Ackerflächen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Plangebietsfläche von ca. 4,4 ha.

Überplant werden das Flurstück 72/1 und teilweise die Flurstücke 30/2, 30/3 und 73/3 der Flur 2 Gemarkung Banzkow.

Alle Flurstücke befinden sich in Gemeindeeigentum.

7.2. Bestand innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Flurstückes 30/2 am westlichen Rand führt ein unbefestigter Weg entlang. Nach Osten schließen sich Bodenablagerungen auf größeren Abkipflächen an. Es folgen bis zum nächsten unbefestigten Weg hin brachliegende Flächen.

Der mittige Streifen zwischen den beiden unbefestigten Wegen stellt sich überwiegend als aufgelassene Gartenfläche mit Baum- und Heckenbestand dar.

Im oberen Bereich wird noch ein Garten bewirtschaftet. Hier steht ein Gartenhaus, ebenso südlich angrenzend noch ein ruinenhaftes ehemaliges Gartenhaus.

Die Flächen östlich des Weges bis zum Waldrand wurden ebenfalls einstmals als Gärten genutzt. Auch hier sind noch Obstbaumbestand und Heckenabschnitte vorhanden, ebenso noch die Grundplatte eines ehemaligen Gartenhauses. Diese wurde mittlerweile entsorgt.

Im oberen Bereich befindet sich eine Fläche mit dicht angelegtem Nadelbaumbestand. Nördlich schließt sich ein noch bewirtschafteter Garten an.

Für beide Gärten werden die Pachtverträge nicht verlängert. Die Gartenhäuser und die Grundplatte werden beräumt.

Im Norden werden die Flächen bis zum Wald ackerbaulich bewirtschaftet.

Zwischen den unbefestigten Wegen in Richtung Plater Straße sind Wiesenflächen vorhanden.

Im Süden wird die Fläche zur Schule durch einen Metallzaun begrenzt. Ebenfalls ist die Fläche der „Nordwärme Schwerin“ eingezäunt.

Entlang des südlichen Zaunes zur Schule stehen zahlreiche zu erhaltende Laubbäume.

Innerhalb des östlichen unbefestigten Weges verlaufen 1 kV- und 20 kV-Kabel, die teilweise umverlegt werden müssen.

Im Norden verläuft in einem Teilstück eine Elektrofneileitung (20 kV).

Innerhalb der Zufahrt zum Gelände der „Nordwärme Schwerin“ – jetzt dort ansässig Metall- und Glaswerkstatt Kuntzmann und Lager einer Heizungsfirma – verlaufen eine Gasleitung und ein stillgelegter Fernwärmekanal. Die Zufahrt zur Sporthalle / Nordwärme Schwerin ist mit Beton befestigt. Die weitere Wegeführung bis zur Böschungsoberkante ist z. T. befestigt. Hier sind ein Gasmarkierungspfahl sowie Schächte des stillgelegten Heizkanals vorhanden.

Die Gasleitung und die Schiebergruppe werden getrennt bzw. zurückgebaut.

Von der Plater Straße führen in Richtung Westen Beregnungsleitungen. Im Abschnitt des geplanten Sportplatzes sind diese Leitungen bei Erfordernis umzuverlegen. Im Straßen- und Gehwegbereich zwischen Sporthalle und Heizhaus sind Trinkwasserleitungen vorhanden.

Das Plangebiet wird im Südosten durch eine ca. 3 m hohe Böschung begrenzt. Die Flächen unterhalb der Böschung liegen bei ca. 49,2 m HN. Die Plangebietsfläche liegt im Süden bei ca. 52,3 – 53,0 m HN und steigt nach Norden auf ca. 54,4 m HN an. Von Westen nach Osten fällt das Gelände von 54,1 m HN auf ca. 53,0 m HN.

Im Plangebiet stehen gemischtkörnige, mitteldicht gelagerte Sande an, die einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der obere Grundwasserleiter ist luftbedeckt und vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt > 2 m. Das Grundwasser fließt nach Osten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.3. Bestand im Umgebungsbereich

Westlich schließen sich bewirtschaftete Ackerflächen an, im Norden weitere Ackerflächen und Wald.

Der östliche Rand wird bis zur Plater Straße durch eine ca. 32 m breite Gehölzpflanzung gebildet, die durch ihre Größe als Wald einzustufen ist. Seitens der Unteren Forstbehörde wurde die Genehmigung der Unterschreitung des Waldabstandes auf 30 m erteilt.

Südlich schließen sich die Pausenhofflächen der Schule an. Südöstlich grenzt das Grundstück des ehemaligen Heizhauses („Nordwärme Schwerin“) und das Sporthallengelände an. Von der Hoffläche der Sporthalle besteht über eine Treppe eine Verbindung zu der Plangebietsfläche.

Der östliche Rand der Plater Straße bildet gleichzeitig die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Lewitz – Landkreis Parchim“.

Aus dem südlich an das Schulgelände angrenzenden Eigenheimgebiet „An der Lewitzmühle“ führt am westlichen Rand des Schulgeländes ein Weg in das Plangebiet.

8. Planinhalt

8.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Südwestlich, unmittelbar an den Sportplatz angrenzend, wurde eine Fläche ausgewiesen, die die zur Betreibung eines Sportplatzes erforderlichen Anlagen wie Sanitär- und Umkleieräume, Abstellmöglichkeiten für Sportgeräte u. a. aufnehmen soll. Ein geplantes Gebäude darf maximal eingeschossig sein und eine maximale Grundfläche von 300 m² haben. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche sind weitere Stellplätze zulässig.

Durch die direkte Zuordnung zum Sportplatz ist die Einzäunung der Gemeinbedarfsfläche mit dem Sportplatz möglich.

8.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche für 2 geplante Beachvolleyballfelder (Abmaße eines Feldes 9m x 18m) wurde als „Fläche für Sportanlagen“ (SP 3) festgesetzt. Diese Felder sollen der Nutzung entsprechend in Sand ausgeführt werden.

Eine weitere Fläche für Spiel- und Sportanlagen (SP 4) wurde unmittelbar angrenzend an den Weg von der Schule in Richtung Sportplatz angeordnet. Hier soll u.a. eine Streetballanlage entstehen. Diese Fläche wird befestigt.

Damit befinden sich die befestigten Flächen- Streetball, Straße und Stellplätze – konzentriert im südlichen Bereich.

Da diese Flächen für Sport- und Spielanlagen überwiegend versiegelt sind, wurden sie nicht als „Grünfläche – Sportplatz / Spielplatz“ festgesetzt.

Durch die zwischen den beiden Flächen SP 3 und SP 4 liegende Rasensport – und spielfläche wird die Gruppierung der Sportflächen entlang des Weges aufgelockert.

8.3. Grünflächen

Der „Sportplatz“ wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entsprechend den Empfehlungen aus dem Neufert „Bauentwurfslehre“ wurde der Sportplatz in Nord-Süd-Ausrichtung eingeordnet.

Ausstattungsseitig soll die Anlage insbesondere für den Schulsport, aber auch für die Vereins- und Freizeitsportnutzung mit den notwendigen Regemaßen ausgelegt werden. Neben der Rasengroßspielfeldanlage sind für die Leichtathletik 100-m-Laufbahn, Weit- und Hochsprunganlage usw. zu integrieren. Die 400-m-Umlaufbahnen sollen später nachgerüstet werden; aufgrund der vorhandenen Beregnungsleitungen evtl. mit einer geringeren Umlauflänge.

Zur Westseite soll der Sportplatz durch einen ca. 3 m hohen Wall abgeschirmt werden. Auf der sportplatzseitigen Böschung ist die Einordnung von Tribünenstufen geplant. Die restlichen Flächen dieser Böschungsseite sollen als Rasenflächen angelegt werden. Die westliche Böschungsseite kann mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Unterhalb des Walls ist als naturräumlicher und ortsrandbildender Abschluss die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt.

Als Abgrenzung ist der Sportplatz einzuzäunen. Der Zaun nach Westen soll auf der Böschungskrone verlaufen.

Im Bereich des geplanten Haupteinganges zum Sportplatz soll ein Gerätehaus für die Unterbringung der Sportgeräte, Rasenmäher u.ä. errichtet werden. Es wurde daher innerhalb des Sportplatzes ein Baufeld 1 mit den Abmaßen 10m x 10m durch Baugrenzen festgesetzt, in dem ein eingeschossiges Abstellgebäude mit max. 50 m² Grundfläche zulässig ist.

Östlich des Weges schließt sich eine weitere als „Sport- und Spielplatz“ festgesetzte öffentliche Grünfläche an. Hier sollen Möglichkeiten eröffnet werden, Volleyballfeld und Bolzplatz unterzubringen. Die Abmaße wurden für ein Kleinspielfeld (38 m x 20 m) angenommen. Innerhalb dieser Fläche ist die Einordnung eines eingeschossigen Unterstellgebäudes in dem durch Baugrenzen mit den Abmaßen 10m x 8m festgesetzten Baufeld 2 mit max. 50 m² Grundfläche (carportähnlich) zulässig. Zum Sportplatz (SP1) hin soll ein Ballfangzaun vor dem eigentlichen Zaun des Sportplatzes errichtet werden.

Die mit zahlreichen Bäumen bestandene Fläche östlich der geplanten Sport- und Spielanlagen wurde als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Die Parkanlage umgrenzt die Sportflächen und schafft so einen landschaftlich geprägten Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wald. Ebenso wurden die kleineren Restflächen entlang der Wege als „Parkanlage“ festgesetzt, so dass sich die Fläche östlich des Sportplatzes als zusammenhängende parkartige Fläche darstellt. Innerhalb dieser parkartigen Fläche sind maximal 3 m breite Wege zulässig.

Die Gehölzbestände innerhalb der Grünflächen nördlich des Schulgeländes und westlich der „Nordwärme“ sind zu erhalten.

Die Flächen nördlich des Sportplatzes und zwischen Weg / Park sowie dem östlich angrenzenden Wald sind als Ausgleichsflächen zu entwickeln. Sie schaffen aus naturräumlicher Sicht die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Nutzungen. Innerhalb der Grünfläche 1 ist ein max. 3 m breiter Weg als Verbindung zwischen den vorhandenen Wegen zulässig. Damit ist der geplante Rundweg im Plangebiet geschlossen.

8.4. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Weiterführung der Erschließungsstraße von der Plater Straße zur Sporthalle und dem Gelände „Nordwärme Schwerin“. Dabei ist die jetzt vorhandene, 3 m hohe Böschung so anzugleichen, dass ein verkehrsgerechtes Steigungsverhältnis erreicht wird. Der Böschungsanstieg ist ggf. durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Winkelstützelemente zu beiden Seiten zu sichern.

Auf der Plangebietsfläche führt die Straße bis zur Einfahrt des Sportplatzes. Die Straße ist 5 m breit mit beidseitig angelagertem Seitenstreifen auszubilden.

An der Einfahrt zum Sportplatz wurden die Flächen für die notwendigen Stellplätze angeordnet. Die nach der LBauO M-V vorgegebenen Richtzahlen von 1 Stpl. / 250 m² Sportfläche und zusätzlich 1 Stpl. je 10 bis 15 Besucherplätze können auf den Flächen untergebracht werden.

Danach wären ca. 34 für den Sportplatz und zusätzlich 30 – 20 Stellplätze für Besucher (Annahme 300 Besucher) erforderlich.

Die Stellplatzanlage 1 ist in teilversickerungsfähigem Material auszubilden.

Die vorhandenen unbefestigten Wege innerhalb des Planungsgebietes wurden, soweit sie für die Erschließung bzw. für den geplanten Rundweg erforderlich sind, in ihrer Führung beibehalten. Die Wege sind max. 3 m breit und in wassergebundener Decke auszuführen.

Neue Wege sollen im Norden und im Osten geschaffen werden, die vorhandene Wege miteinander verbinden bzw. den Rundweg ergänzen. Sie sind in der Breite und der Ausführung den vorhandenen Wegen anzupassen.

Vom Schulgelände erfolgt ein direkter Zugang in Richtung Sportplatz.

Die unbefestigte Zufahrt von der Plater Straße im Nordosten soll als Baustellenzufahrt genutzt werden. Nach Fertigstellung der Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Zufahrt so abzusperren, dass eine ständige Zufahrtsmöglichkeit ausgeschlossen wird. Für Anlieger, Feuerwehr und Forstamt wird die Zufahrt ermöglicht.

Von dem Gelände der Sporthalle und dem Schulgelände ist ein direkter Zugang zu den Sportflächen zu schaffen.

8.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Der WEMAG ist der bestätigte Bebauungsplan mindestens 7 Monate vor Baubeginn bekanntzugeben. Notwendige Leitungsumverlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Für das Anlegen und die Unterhaltung der Sportflächen ist eine Wasserversorgung zu sichern (z. B. Beregnung der Rasenflächen). Eine Zuführung ist aus Richtung Schule / Sporthalle möglich.

Für das geplante Sanitärgebäude sind Wasser- und Abwasseranschluss bei der Erschließung vorzusehen. Der Anschluss an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung ist möglich.

Für die Beleuchtung der Sportflächen / Gerätehaus usw. ist die Elektroenergieversorgung zu sichern.

Aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse wird das Regenwasser innerhalb des Plangebietes versickert.

Anfallender Müll ist zu sammeln und am Abfahrttag an der Sporthalle zur Entsorgung bereitzustellen. Es gilt die aktuelle Fassung der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub verwendet werden. Abgetragener Boden ist einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen auftreten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes auftreten, ist die zuständige Abfallbehörde des Landkreises Parchim zu benachrichtigen.

9. Eingriffs-Ausgleichsbewertung

9.1 Grundlagen

(Aussagen des Landschaftsrahmenplans)

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Banzkow liegt in der Landschaftszone „Südwestliches Vorland der Seenplatte“, am Übergang der Großlandschaften „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ und „Südwestliche Niederungen“ mit der Landschaftseinheit „Lewitz“.

In Randlege der Hochfläche haben sich auf Sanden und Kiessanden des Sanders Sand-Braunerden und Braunerde-Podsole ohne Wassereinfluss herausgebildet. Die heutige potentielle natürliche Vegetation bilden subatlantische Stieleichen-Buchenwälder.

Im Planungsgebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima. Die Böden der Grenzertragsstandorte besitzen eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Sie weisen eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers ist hoch.

Großräumig betrachtet ist die Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials gering bis mittel. Das Landschaftsbild besitzt eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit.

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine bestehenden und geplanten Schutzgebiete nach LNatG.

9.2. Bestandsbeschreibung

Bestandsplan

Das B-Plan-Gebiet liegt im Westen von Banzkow, westlich der Plater Straße, und schließt sich an den bestehenden Schulkomplex (Schule, Turnhalle, ehemaliges Heizwerk) an.

Im Westen und Nordwesten des B-Plan-Gebietes befindet sich intensiv genutztes Ackerland. Daran schließt sich nach Osten eine Fläche mit temporärer Lagerung von Bodenaushub an.

Den zentralen, südlichen und östlichen Teil des B-Plan-Gebietes nehmen Brachen ehemaliger Kleingartenflächen ein. Prägend für diese Flächen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren mit Aspekten von Besenginster (*Sarothamnus scoparius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Ehemalige Nutzpflanzgehölze (Kirschbaum-Niederstämme, Johannesbeerbüsche) bilden neben Sukzessionsgebüsch (Hasel, Hundsrose, Sandbirke) im Süden und Südosten des Gebietes eine lockere Gehölzstruktur. Die Brachfläche besitzt allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel des Halboffenlandes.

Im mittleren Teil des B-Plan-Gebietes befindet sich eine derzeit noch genutzte Kleingartenfläche mit Gebäude. Östlich schließen sich eine Fichtendickung sowie eine kürzlich aufgegebene Kleingartenfläche mit Gebäudefundament an.

Im Randbereich zum südlich angrenzenden Schulgelände befinden sich 7 Eichenheister mit einem Kronendurchmesser von jeweils 8 bis 10 m in lückiger Reihe. Die Bäume haben aufgrund ihrer Größe eine wichtige Funktion für die Eingrünung des Schulgeländes bzw. für die künftige Durchgrünung des B-Plan-Gebietes

Im Bereich der Abböschung westlich des Heizwerkes befinden sich größere Trupps von Besenginstergebüsch. Diese besitzen eine hohe Bedeutung als standorttypische Laubgebüsch und aufgrund ihrer Funktion für das Landschafts- und Siedlungsbild. Laubgebüsch bodensaurer Standorte sind ab einer Fläche von 100 m² nach §20 LNatG geschützt.

Auf der Ostseite grenzt das B-Plan-Gebiet unmittelbar an den Rand des Urstromtals der Lewitz. Die Abböschung (außerhalb B-Plan-Gebietes) ist mit einem ca. 30- bis 40jährigen Eichenwald, durchsetzt mit einzelnen Birken und Kiefern, bestockt. Der dem künftigen Sportpark zugewandte Waldmantel ist schwach ausgeprägt und weist spärlich Holunder- und Besenginstergebüsche auf.

Die im B-Plan-Gebiet derzeit vorhandenen Wege sind ausnahmslos unbefestigt und weisen zum Teil Trittrassen auf.

9.3. Eingriffsbewertung

9.3.1 Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Die Gemeinde Banzkow plant die Errichtung eines Sportparks nördlich des vorhandenen Schulgeländes. Geplant ist der Bau von vier Sportflächen (Sportplatz, Sport- und Spielanlagen mit Nebengebäuden) unterschiedlicher Größe, einem Funktionsgebäude, einer Bodenaufwallung auf der Westseite sowie von Parkflächen und einer Zufahrtsstraße. Um die Sportflächen soll ein Rundweg angelegt werden.

Aufgrund der Aufstellung des B-Planes sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Parchim werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LAUN 1999) angewendet.

9.3.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Zum Schutz der Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird jedoch die Versiegelung auf den Bauflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Dementsprechend werden außer den geplanten Gebäuden und der Zufahrtsstraße alle Bauflächen als teilversiegelte Flächen ausgeführt.

Oberboden ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu bergen, zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Bodenverdichtung durch Befahren von Flächen und Lagern von Material ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Schutzgut Arten und Biotope

Eine Vermeidung des Biotopverlustes ist auf den Bauflächen nicht möglich.

Unter Beachtung von § 34 (3) LNatG und zum Schutz der Fauna auf den Brachflächen erfolgt die Rodung der Vegetationsbestände in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März.

Die im Gebiet des B-Planes vorhandene lückige Baumreihe (BRL, Fläche 11) und das Besenginstergebüsch (BLS, Fläche 10) im Randbereich der vorhandenen Schulanlagen werden erhalten. Während der Bauphase sind die betreffenden Flächen (vgl. Bestandsplan) zu ihrem Schutz einzuzäunen.

Der auf der Ostseite im Bereich der geplanten parkartigen Fläche vorhandene Bestand an älteren Obstbäumen (v.a. Kirschobst-Niederstämme) und an Gebüsch wildwachsender Straucharten wird überwiegend erhalten.

Schutzgut Klima/Luft

Während der Bauphase sind an den Maschinen die dem Stand der Technik entsprechenden Schallschutzanlagen zu betreiben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen sind zügig durchzuführen und somit befristete Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Bauprozess auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9.3.3 Umfang und Bewertung des Eingriffs

Die geplanten Bauflächen für Sportplätze, Funktionsgebäude, Bodenaufwallung, Stellplätze, Straße und Wege betragen insgesamt ca. 27.780 m². Auf diesen geplanten Bauflächen werden die vorhandenen Biotope (Kap. 9.2), einschließlich der oberen Bodenschichten vollständig beseitigt bzw. naturfern überformt. Dementsprechend wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die entstehenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich eine lückige Baumreihe (Eichenheister) und Besenginstergebüsch. Durch die Baumaßnahmen und den Betrieb des Sportparks kommt es zu Beeinträchtigungen dieser Biotope, die auszugleichen sind.

Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima/Luft außerhalb der beschriebenen Beeinträchtigung von Biotopen sind unerheblich und werden bei der Ermittlung des Kompensationsumfanges nicht berücksichtigt. Insbesondere aufgrund des hohen Randlinienanteils des B-Plan-Gebietes zu sichtverstellenden Gehölzen und aufgrund der Benachbarung zu den vorhandenen Schulanlagen sind keine weitreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Da eine Wiederherstellung der vom Bauvorhaben betroffenen Biotope (aufgelassene Kleingärten, Ackerflächen) aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll ist, haben die Kompensationsmaßnahmen die Entwicklung standortgerechter, naturnaher Biotope zum Ziel (Kap. 9.5).

Der westlich des großen Sportplatzes geplante begrünte Erdwall und die davor anzuordnende Eichenreihe dient der landschaftsgerechten Einbindung des Sportparks auf der dem Offenland zugewandten Seite.

9.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

9.4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotop von allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen.

Auswirkungsbereich ist das B-Plan-Gebiet. Aufgrund ausreichender Abstände zwischen den Bauflächen und den an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Waldflächen ist dort keine Beeinträchtigung von Biotopen zu erwarten. Störungsempfindliche Arten wurden nicht festgestellt.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes ist zwischen Bauflächen, den Flächen mit Erhalt der vorhandenen Biotop und den Flächen, die der Kompensation dienen, zu unterscheiden. Im Bereich der Bauflächen kommt es zu einer Biotopbeseitigung mit Totalverlust und Teil- bzw. vollständiger Versiegelung (Tab. 1). Die zum Erhalt vorgesehenen Biotop im B-Plan-Gebiet unterliegen Teilbeeinträchtigungen durch Umsetzung des B-Planes (Tab. 2).

Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung bzw. Totalverlust

Code ¹	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Baul. Nutzung	BWE ²	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
ACS	Sandacker	1898,5	Aufschüttung	1	0,2	1,2	1	1,0	2278
ACS	Sandacker	2833,5	Sportplatz 1	1	0,2	1,2	1	1,0	3400
ACS	Sandacker	1044,0	Wege	1	0,2	1,2	1	1,0	1253
OSM	Kleiner Muell- und Schuttplatz	306,5	Aufschüttung	0	0,0	0,0	1	1,0	0
OSM	Kleiner Muell- und Schuttplatz	418,5	Baufeld	0	0,0	0,0	1	1,0	0
OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	1520,0	Sportplatz 1	0	0,0	0,0	1	1,0	0
OSM	Kleiner Muell- und Schuttplatz	177,5	Stellplatz 2	0	0,0	0,0	1	1,0	0
OVU	Wirtschaftsweg	136,0	sonstige	0	0,2	0,5	1	1,0	68
OVU	Wirtschaftsweg	850,0	Sportplatz 1	0	0,2	0,5	1	1,0	425
OVU	Wirtschaftsweg	73,0	Stellplatz 1	0	0,2	0,5	1	1,0	37
OVU	Wirtschaftsweg	167,5	Strasse	0	0,5	0,8	1	1,0	134
OVU	Wirtschaftsweg	1053,5	Wege	0	0,2	0,5	1	1,0	527
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	575,0	Sportplatz 1	0	0,2	0,7	1	1,0	403
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	302,5	Sportplatz 1	2	0,2	2,7	1	1,0	817
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	3990,0	Sportplatz 1	2	0,2	2,7	1	1,0	10773
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1248,0	Sportplatz 2	2	0,2	2,7	1	1,0	3370
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	734,0	Sportplatz 4	2	0,2	2,7	1	1,0	1982
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1334,0	Stellplatz 1	2	0,2	2,7	1	1,0	3602
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	157,5	Strasse	2	0,5	3,0	1	1,0	473
Code ¹	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Baul. Nutzung	BWE ²	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷

PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	622,5	Wege	2	0,2	2,7	1	1,0	1681
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	21,0	Wege	2	0,2	2,7	1	1,0	57
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	30,0	Wege	2	0,2	2,7	1	1,0	81
RHU	Ruderales Staudenflur	30,0	Baufeld	2	0,5	2,7	1	1,0	81
RHU	Ruderales Staudenflur	6300,0	Sportplatz 1	2	0,2	2,2	1	1,0	13860
RHU	Ruderales Staudenflur	938,0	Sportplatz 3	2	0,2	2,2	1	1,0	2064
RHU	Ruderales Staudenflur	135,0	Stellplatz 1	2	0,2	2,2	1	1,0	297
RHU	Ruderales Staudenflur	294,5	Baufeld	2	0,5	2,7	1	1,0	795
RHU	Ruderales Staudenflur	458,0	Straße	2	0,5	2,5	1	1,0	1145
RHU	Ruderales Staudenflur	45,0	Wege	2	0,2	2,2	1	1,0	99
RHU	Ruderales Staudenflur	225,0	Wege	2	0,2	2,2	1	1,0	495
RHU	Ruderales Staudenflur	35,0	Wege	2	0,2	2,2	1	1,0	77
	Summe:	27776,0							50273

Zur Erläuterung der Fußnoten siehe unter Tab. 2.

Tab. 2: Biotopbeeinträchtigung

Code ¹	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Baul. Nutzung	BWE ²	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
BLS	Laubgebüsch	357,0	Erhalt	3	0,0	4,0	0,75	0,5	536
BRL	Baumreihe	569,5	Erhalt	2	0,0	2,0	0,75	0,5	427
	Summe:	926,5							963

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (u.V.v. LAUN 1999)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LAUN 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LAUN 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LAUN 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (u.V.v. LAUN 1999)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ für die kartierten Biotope im B-Plan-Gebiet wurden Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Den Biotopen mit Biotopwertestufung 0 wurden die Kompensationserfordernisse 0,0 (temporäre Bodenablagerung; wegen fehlender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz), 0,3 bzw. 0,5 (unbefestigte Wege bzw. Kleingartenanlage; wegen geringer Bedeutung für die Fauna) zugewiesen. Ruderales Staudenfluren und die kartierten Biotope aufgelassener Kleingartenanlagen weisen in der Krautschicht eine ähnliche Vegetationsstruktur auf. Werterhöhend wurden bei den aufgelassenen Kleingärten die vorhandenen Gehölze angesehen, da diese die Lebensraumfunktionen u.a. für Kleinvögel und Insekten verbessern (Kompensationserfordernis 2,5 gegenüber 2,0 für die ruderalen Staudenfluren). Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Voll- bzw. Teilversiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Im Bereich der Bauflächen ist der Korrekturfaktor = 1, weil sich die dort betroffenen Biotope überwiegend in einer Entfernung von 50 bis 200 m zu bestehenden Störquellen (Schule, Turnhalle, Plater Straße) befinden. Die zum Erhalt vorgesehenen Biotope liegen hingegen im Nahbereich der Schule bzw. Turnhalle, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1 und bei der hier vorliegenden randseitigen Biotopbeeinträchtigung der zum Erhalt vorgesehenen Biotope 0,5 (geringere Beeinträchtigungsintensität).

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus den Tabellen 1 und 2 ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 51236.

9.4.2 Bestimmung des notwendigen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des B-Plan-Gebietes stehen außerhalb der Bauflächen und der Flächen zum Erhalt von Biotopen ca. 15380 m² Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Auf diesen Flächen werden parkartige Grünflächen angelegt, eine Baumreihe mit standortheimischen Arten angepflanzt, ein naturnahes Feldgehölz sowie naturnahe Waldmantelgehölze entwickelt und überwiegend bislang als Ackerfläche genutzte Bereiche in eine extensive Mähwiese überführt (Zielbiotope - siehe Tab. 3).

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführten Wertstufen (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Ein Potential zur Herausbildung vergleichsweise hochwertiger Biotope ($\text{KWZ} \geq 3$) ist auf Flächen gegeben, auf denen standorttypische Gehölze (Waldmantel, Feldgehölz, gehölzreiche parkartige Grünfläche, Baumreihe) und Mähwiesen entwickelt werden. Diese Flächen befinden sich in Randlage des B-Plan-Gebietes.

Weitere Beiträge zur Kompensation mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 können die übrigen parkartig zu entwickelnden Flächen im B-Plan-Gebiet leisten.

Der Wirkungsfaktor einer Kompensationsmaßnahme (WKF) wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung abgeleitet. Maßnahmen auf Flächen im Nahbereich der geplanten Sportanlagen und Verkehrsflächen können entsprechend nicht voll sondern nur zu ca. 80% ($\text{WFK} = 0,8$) auf die Kompensation angerechnet werden.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{WFK}$$

Aus der Tabelle 3 ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 46166.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 51236, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 46166, Umfang der geplanten Maßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Bereichs am Sportpark ausgeglichen werden kann. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Sportparkes

Fl-Nr. ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	WFK ⁵	FÄ ⁶
1	Sandacker	Anlage extensiv genutzter, frischer bis trockener Mähwiesen	1862,0	2	3,5	1,0	6517
2	Sandacker		4100,5	2	3,5	1,0	14352
2	Ruderales Staudenflur		17,5	2	3,5	1,0	61
3	Ruderales Staudenflur	parkartige Grünfläche	410,0	2	2,5	0,8	820
4	Ruderales Staudenflur		231,5	2	2,5	0,8	463
4	Wirtschaftsweg		7,5	2	2,5	0,8	15
5	Strukturarmer Kleingarten		130,0	2	2,5	0,8	260
5	Aufgelass. Kleingartenanlage		35,0	2	2,5	0,8	70
5	Ruderales Staudenflur		378,0	2	2,5	0,8	756
6	Ruderales Trittsflur		naturnahes Feldgehölz	60,0	2	3,0	1,0
6	Aufgelass. Kleingartenanlage	537,5		2	3,0	1,0	1613
6	Ruderales Staudenflur	150,0		2	3,0	1,0	450
6	Wirtschaftsweg	35,0		2	3,0	1,0	105
6	Feldgehölze aus überw. nichtheim. Baumarten	787,5		2	3,0	1,0	2363
7	Ruderales Staudenflur	parkartige Grünfläche	595,0	2	3,0	0,8	1428
7	Aufgelass. Kleingartenanlage		1106	2	3,0	0,8	2654
8	Aufgelass. Kleingartenanlage	naturnahe Sukzessionsfläche, naturnaher Waldsaum	1527,5	2	3,0	1,0	4583
8	Wirtschaftsweg	naturnahe Sukzessionsfläche	12,0	2	3,0	1,0	36
8	Ruderales Staudenflur	naturnahe Sukzessionsfläche, naturnaher Waldsaum	1087,5	2	3,0	1,0	3263

Fl-Nr. ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	WFK ⁵	FÄ ⁶
9	Aufgelass. Kleingartenanlage	parkartige Grünfläche	313,0	2	2,5	0,8	626
11	Wirtschaftsweg		85,0	2	2,5	0,8	170
11	Aufgelass. Kleingartenanlage		52,5	2	2,5	0,8	105
12	Sandacker	Baumreihe	1050,0	2	3,0	0,8	2521
12	Ruderales Staudenflur		44,0	2	3,0	0,8	106
12	Kleiner Muell- und Schuttplatz		27,5	2	3,0	0,8	66
13	Ruderales Staudenflur	naturnaher Waldsaum	738,0	2	3,5	1,0	2583
	Summe:		15380,5				46166

¹ Flächennummer im B-Plan

²⁻⁶ siehe unter Tab. 4

Im Nordosten von Banzkow sollen Teile des Ortsrandes durch Anpflanzung von Hecken und Anlage einer parkartigen Grünfläche landschaftsgerecht eingegrünt werden. Unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ergibt sich die in Tab. 4 aufgeführte Bilanz.

Tab. 4: Sonstige Kompensationsmaßnahmen

Fl-Nr. ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	WFK ⁵	FÄ ⁶
A	Brachfläche, vegetationsarm	parkartige Grünfläche	482,0	2	2,5	0,8	964
B	Wall, südwestlich der Brachfläche	Hecke mit Gras-Stauden-Saum	189,0	2	3,0	0,8	454
C	Wall, nordwestlich der Brachfläche, Nahbereich Alte Landstraße	Hecke mit Gras-Stauden-Saum	364,5	2	3,0	0,8	875
D	Wall, nordwestlich der Brachfläche,	Hecke mit Gras-Stauden-Saum	270,0	2	3,0	1,0	810
	Summe:		1305,5				3103

¹ Flächennummer in Planskizze / Auszug aus der Flurkarte

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LAUN 1999)

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LAUN 1999)

⁵ WFK = Wirkungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LAUN 1999)

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus der Tabelle 4 ergibt sich bei den sonstigen Maßnahmen insgesamt ein Flächenäquivalent von 3103.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 51236, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 49269, Umfang der geplanten Maßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu mehr als 96% ausgeglichen werden kann.

9.5 Beschreibung der Maßnahmen

9.5.1 Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geplanten Sportparks

(siehe B-Plan)

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig innerhalb des B-Plan-Gebiets durchgeführt. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Banzkow. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen soll eine möglichst hohe Vielfalt an standorttypischen Biotopen entwickelt und ein möglichst hoher Wertzuwachs der ausgewiesenen Flächen für den Arten- und Biotopschutz erzielt werden.

Anlage extensiv genutzter, frischer bis trockener Mähwiesen

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die Flächen 1 und 2).

Auf den betroffenen Ackerflächen wird eine für extensive Mähwiesennutzung auf frischen bis trockenen Standorten geeignete Grünlandmischung eingesät. Die Flächen werden nicht gedüngt und nicht mechanisch oder chemisch zur Unkrautbekämpfung behandelt. Im Jahr nach der Aussaat werden die Flächen zweimal, in den Folgejahren jeweils einmal gemäht und das Mähgut von den Flächen entfernt. Ziel ist die Entwicklung artenreicher Grünlandgesellschaften frischer bis trockener Standorte.

Entwicklung parkartiger Grünflächen

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25b BauGB für die Flächen 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 sowie 8 und 13 – die letztgenannten jeweils außer Waldmantelgehölz, s. dazu weiter unten)

Der auf der Fläche 7 vorhandene, erhaltungswürdige Gehölzbestand (aus der früheren Kleingartennutzung und zwischenzeitlichen Sukzession) wird erhalten und mit Pflegeschnitt behandelt. Die auf den Flächen vorhandenen Besenginstergebüsche werden erhalten.

Im übrigen werden locker auf der Fläche verteilt Strauch- und Baumgruppen angelegt. Als Gehölzarten sind in der Strauchschicht Holunder, Schwarzdorn, Weißdorn, Eberesche, Roter Hartriegel, Salweide, Feldarhorn, Hundsrose und Faulbaum jew. Sträucher verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm) zu verwenden. In der Baumschicht sind Sandbirke, Stieleiche, Eberesche, Hauszweitsche und Vogelkirsche (jew. Heister zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm) zu verwenden. Die Gehölze werden in mehrjährigen Abständen bei Bedarf durch Gehölzschnitt gepflegt. Die Gehölzpflanzungen werden in der Aufwuchsphase gegen Verbiss geschützt. Die verbleibenden krautigen Flächen werden wegenah in einem Streifen von 3 bis 5 m Breite jährlich gemäht, im übrigen in mehrjährigen Abständen durch Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten.

Auf der Fläche 3 werden drei Gehölzgruppen mit einer Größe von ca. 30, 50 und 60 m² angelegt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 70 Stück, davon 5 Baumgehölze.

Auf der Fläche 4 werden zwei Gehölzgruppen mit einer Größe von ca. 40 und 40 m² angelegt, eine als Mantelgehölz für das südlich sich anschließende Feldgehölz. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 40 Stück, davon 2 Baumgehölze.

Auf der Fläche 5 werden drei Gehölzgruppen mit einer Größe von ca. 100, 90 und 50 m² angelegt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 120 Stück, davon 5 Baumgehölze.

Auf der Fläche 7 wird der erhaltungswürdige Teil der bestehenden Gehölze um zwei Gehölzgruppen mit einer Größe von ca. 120 und 85 m² ergänzt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 103 Stück, davon 4 Baumgehölze.

Auf der Fläche 9 werden drei Gehölzgruppen mit einer Größe von ca. 25, 45 und 50 m² angelegt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 60 Stück, davon 5 Baumgehölze.

Auf der Fläche 11 dient das Erhaltungsgebot dem Schutz der vorhandenen Bäume. Die krautigen Flächen werden in die vorgenannte Pflege mit einbezogen. Gehölzpflanzungen sind hier nicht vorgesehen.

Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die Fläche 6)

Die auf der Fläche 6 vorhandene Fichtendickung wird stark ausgelichtet und durch standortheimische Arten ergänzt. Hier wie im übrigen Bereich der Fläche 6 wird ein Feldgehölz mit standortheimischen Arten angelegt. Es werden die o.g. Gehölze und Qualitäten verwendet. Insgesamt werden ca. 120 St. Baumheister (im Bereich der auszulichtenden Fichtendickung ca. 1 Baumheister je 20 m², im übrigen Bereich 1 Baumheister je 10 m²) und in ca. 100 m mal 2 m östlicher, südöstlicher und westlicher Mantelzone ca. 40 St. Sträucher gepflanzt. Das Feldgehölz ist in der Aufwuchsphase einzuzäunen.

Anlage einer Baumreihe

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für die Fläche 12)

Nach Herstellung und Begrünung des Bodenwalls ist westlich des Wallfußes eine Baumreihe aus Stieleichen anzupflanzen. Gepflanzt werden Hochstämme (18-20 cm) im Anstand von 10 m, insgesamt 21 Stück. Die Pflanzung ist in der Aufwuchsphase gegen Verbiss und Vandalismus zu schützen.

Anlage von naturnahen Waldsäumen

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die Flächen 8 und 13)

Im Randbereich der Flächen 8 und 13 zu den angrenzenden Waldflächen wird ein 5 bis 10 m breiter (Fläche 13 durchschnittlich 5 m breiter) in der Höhe gestufter Gehölzsaum als naturnaher Waldmantel entwickelt. Hierzu werden truppweise auf der Fläche Baum- und Strauchgehölze der bei den parkartigen Grünflächen aufgeführten Arten und Qualitäten gepflanzt. Bei einer Pflanzdichte von durchschnittlich 1 Gehölz je 5 m² ergeben sich für die Fläche 8 ca. 250 Stück, für die Fläche 13 ca. 85 Stück. Die Pflanzungen sind in der Aufwuchsphase gegen Verbiss zu schützen, im übrigen der Sukzession zu überlassen. Weiterhin kann im Entwicklungsbereich des Waldmantels Gehölzschnitt, der bei Ausastungs- und Rodungsarbeiten im B-Plan-Gebiet anfällt, in bis ca. 1,5 m hohen Wällen abgelagert werden, um eine eigenständige Gehölzentwicklung zu begünstigen (Benjesheckeneffekt).

9.5.2 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen

(siehe Planskizze / Auszug aus der Flurkarte)

Auf Teilen des Flurstücks 516/9 (Gemeinde Banzkow, Gemarkung Banzkow, Flur 1), das sich im Eigentum der Gemeinde Banzkow befindet, sollen weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Anlage einer parkartigen Grünfläche

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1a) BauGB auf Fläche A)

Auf der Fläche werden locker verteilt Strauch- und Baumgruppen angelegt. Als Gehölzarten sind in der Strauchschicht Holunder, Schwarzdorn, Weißdorn, Schneeball, Roter Hartriegel, Salweide, Feldahorn, Hundsrose und Faulbaum (jew. Str. verpflanzt, 3-4 Tr., 60-100 cm) zu verwenden. In der Baumschicht sind Stieleiche, Esche, Spitzahorn und Vogelkirsche (jew. Heister zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm) zu verwenden. Die Baumgehölze werden in mehrjährigen Abständen bei Bedarf durch Gehölzschnitt gepflegt. Die Gehölzpflanzungen werden in der Aufwuchsphase gegen Verbiss geschützt. Die verbleibenden krautigen Flächen werden in mehrjährigen Abständen durch Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten.

Auf der Fläche A werden vier Gehölzgruppen mit einer Größe von ca. 30, 30, 50 und 50 m² angelegt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 80 Stück, davon 10 Baumgehölze.

Anlage von Hecken mit langjähriger Aushagerung

(betrifft Festsetzungen n. § 9 (1a) BauGB auf den Flächen B, C und D)

Vorhandene Erdwälle, mit Höhen von 1,4 bis 1,6 m und einer Breite am Wallfuß von 5 bzw. 9 m, sollen mit Heckengehölzen bepflanzt werden. Als Gehölzarten sind die Sträucher Holunder, Schwarzdorn, Weißdorn, Brombeere, Roter Hartriegel, Salweide, Feldahorn, Hundsrose und Faulbaum (jew. Str. verpflanzt, 3-4 Tr., 60-100 cm) zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen werden in der Aufwuchsphase gegen Verbiss geschützt und bei Bedarf gewässert.

Im Fußbereich der Wälle sind beiderseits Säume von 1 m (Wallbreite 5 m) bzw. 2 m (Wallbreite 9 m) Breite von Gehölzpflanzungen auszunehmen und als Gras-Staudensaum der Sukzession zu überlassen.

Auf der Fläche B (Wall, Breite 5 m) werden auf ca. 3/5 der Fläche Heckensträucher angepflanzt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 60 Stück.

Auf der Fläche C (Wall, Breite 9 m) werden auf ca. 5/9 der Fläche Heckensträucher angepflanzt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 105 Stück.

Auf der Fläche D (Wall, Breite 9 m) werden auf ca. 5/9 der Fläche Heckensträucher angepflanzt. Bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² ergeben sich insgesamt 75 Stück.

9.5.3 Hinweise zu sonstigen Maßnahmen im Gebiet des Bebauungsplans

Behandlung des Oberbodens

Der kulturfähige Oberboden von Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu bergen und DIN-gerecht zwischenzulagern. Baustellenlager in den Grünflächen bzw. den Traufbereichen der Bäume auf Fläche 11 sind nicht statthaft.

Behandlung des Oberflächenwassers

Die Niederschlagswässer des Gebietes sind dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Möglichkeit der Versickerung bzw. Abführung in die Kanalisation ist von den Entscheidungen der Fachbehörden abhängig.

Landschaftsbild

Mit der Anpflanzung der Eichenreihe (siehe Maßn. zu Fläche 12) ist die Erhaltung der positiven Ortsrandfernwirkung zu erreichen.

Parkplätze

Die Stellplatzfläche 2 ist mit teilversickerungsfähigem Material (Rasenpflaster) anzulegen.

Wege

Die Gehwege (Rundwege) außerhalb der Nahbereiche der Zufahrtstraße und der Stellplätze sowie außerhalb der Zugänge zu den Sportplätzen sind mit wassergebundener Wegedecke oder ggf. als Graswege anzulegen.

Grünflächen

Siehe unter Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen 3, 4, 5, 7, 9 und 12.

10. Umweltschutz

In unmittelbarer Nähe der Sportflächen befinden sich keine schützenswerten Nutzungen hinsichtlich Lärmbeeinträchtigungen. Der Eigenheimstandort südlich der Schule ist ca. 150 m entfernt vom Sportplatz, abgeschirmt durch das Schulgebäude und das Schulgelände.

Das einzelne Wohngebäude (Flurstück 73/2) befindet sich ca. 100 m südöstlich der geplanten kleineren Sportfläche und ca. 150 m entfernt vom Sportplatz, abgeschirmt auch noch durch das Gebäude der Sporthalle und der straßenbegleitenden Gehölzpflanzung. Zum anderen liegt dieses Grundstück ca. 9 m tiefer als die Sportflächen.

Aufgrund der großen Abstände zur Wohnnutzung und der Tatsache, dass nachts kein Sportbetrieb erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen durch den Sportbetrieb zu erwarten sind.

Die 20-kV-Freileitung befindet sich außerhalb der als Sport- und Parkflächen genutzten Bereiche, so dass Auswirkungen durch Elektrosmog nicht zu erwarten sind.

Um den Sportplatz nach Westen gegen Wind zu schützen, wird ein ca. 3 m hoher Wall auf der Länge des Sportplatzes errichtet. Nach Norden / Nordosten läuft dieser Wall außerhalb der Zaunbegrenzung aus.

11. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	44.080 m ²
Gemeinbedarf	740 m ²
Grünflächen	20.940 m ²
- Sportplatz	16.370 m ²
- Kleinfeld	1.250 m ²
- Park	3.320 m ²
Sport- und Spielanlagen	1.980 m ²
Verkehrsfläche	5.130 m ²
- Straße	920 m ²
- Stellplätze	1.570 m ²
- Wege	2.740 m ²
Sonstige Grünflächen	13.090 m ²
- Erhalt Bäume / Sträucher	1.060 m ²
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10.910 m ²
- Anpflanzen Bäume	1.120 m ²
Aufschüttung (Wall)	2.200 m ²

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde Banzkow.

Banzkow, 09.10.2001



.....
Bürgermeisterin