

**Amt Banzkow
Landkreis Parchim**

Satzung

der Gemeinde Banzkow über den Bebauungsplan Nr. 9 „Störblick“

für das Gebiet der Gemarkung Banzkow, Flur 1, Flurstücke 516/4 und teilweise 516/9 - westlich der Alten Landstraße

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf- Planungs- GmbH

Obotritenring 17
19053 Schwerin

Telefon 0385 – 760 14-0
Telefax 0385 – 734 296

stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Allgemeines	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Planungsgrundlagen	4
2.	Geltungsbereich	5
3.	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Bestand.....	7
6.	Planinhalt	8
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.	Verkehrerschließung	10
6.3.	Technische Ver- und Entsorgung.....	10
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
7.1.	Bestandsbeschreibung.....	12
7.2.	Eingriffsbewertung	13
7.3.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	14
7.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	14
7.5.	Beschreibung der Maßnahmen	18
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	21
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	22
10.	Städtebauliche Daten.....	23
11.	Örtliche Bauvorschrift – Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V ..	23

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlage

Schalltechnische Untersuchung von GEO Projekt Schwerin vom 21.04.2005

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 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. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Banzkow haben auf ihrer Sitzung am 20.10.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Störblick“ in der Ortslage Banzkow gefasst.

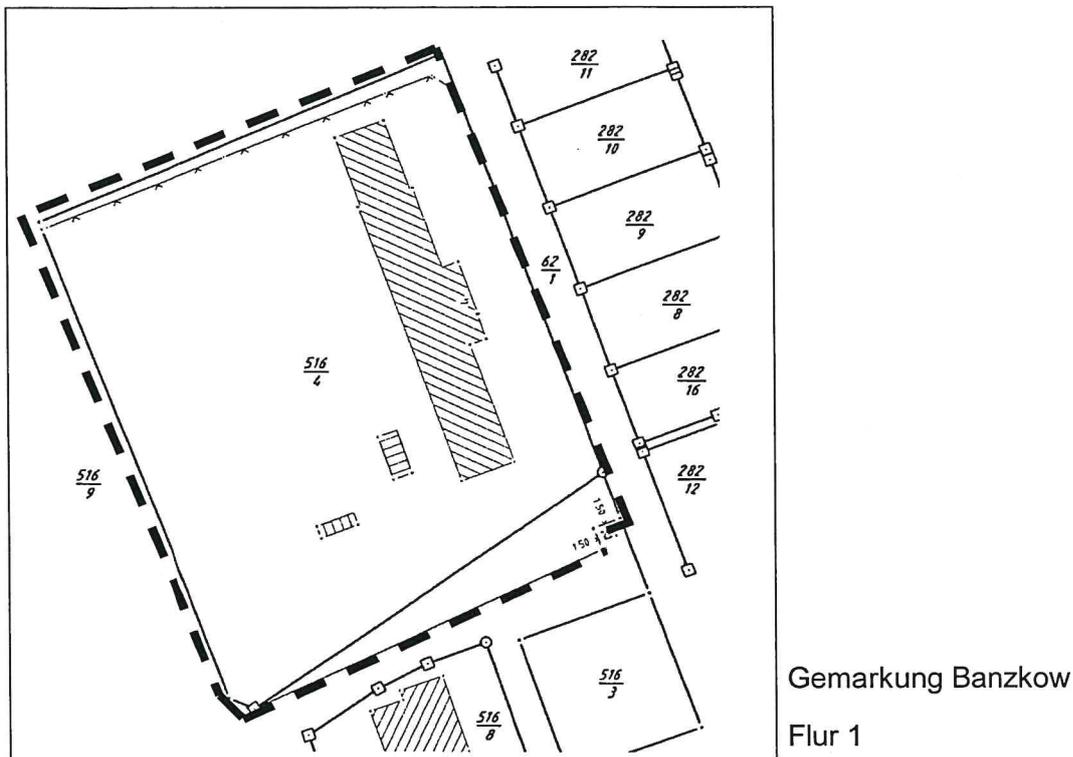
Als Kartengrundlage dient die Vermessung im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüros Bannuscher & Meißner aus Wittenförden.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und die Straßen sowie die Elemente wie Wege und Nutzungsartengrenzen sowie den Gehölzbestand nach.

Als Höhenbezugspunkt wurde der Höhenpunkt in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches mit 10,00 m angenommen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt unmittelbar westlich an die Alte Landstraße. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Eigenheimstandort (B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Plater Landstraße“) bildet er die baulich – räumliche Abgrenzung der Ortslage Banzkow an der Alten Landstraße in Richtung Plate und in Richtung Stör.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Banzkow, Flur 1, das Flurstück 516/4 sowie teilweise das Flurstück 516/9. Die Fläche ist ca. 1,0 ha groß. Im Zuge der Abgrenzung des Plangebietes erfolgen Flächenausgleiche zwischen der Gemeinde Banzkow und dem Eigentümer des Flurstückes 516/4.

Das Plangebiet wird im Westen durch Weideflächen für Pferde begrenzt. Im Norden grenzen an den Weg in Richtung Stör eine Wiesenfläche, der Containerstellplatz sowie Weideflächen für Pferde. Im Süden wird das Gebiet durch den öffentlichen Weg zum Sportplatz begrenzt. An diesen Weg schließen sich die Kindertagesstätte und das altersgerechte Wohnen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Alte Landstraße begrenzt, an die sich unmittelbar ein Eigenheimstandort anschließt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flurstücke und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gelände des ehemaligen Chematec – Betriebes wird nicht mehr in der ehemals ausgewiesenen Form gewerblich genutzt. Hier soll sich eine nichtstörende gewerbliche Fläche entwickeln. Auf den hinteren und seitlichen ehemaligen Betriebsflächen befinden sich noch Nebengebäude, Betonteile, Aufschüttungen u.a., die nicht mehr erforderlich sind, und das Ortsbild negativ beeinflussen.

Über den ländlichen Wegebau wurde in den letzten Jahren die Alte Landstraße befestigt. Der Eigenheimstandort östlich der Alten Landstraße bis an die Straße der Befreiung wurde bebaut. Hinter der Kindertagesstätte entstand ebenfalls in den letzten Jahren der Komplex des altersgerechten Wohnens.

Durch die Neubebauung/Neuordnung der ehemaligen Chematec - Betriebsfläche soll das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage weiter aufgewertet und baulich abgerundet werden.

Die Standortvorteile bestehen in der Sicherung der gewerblichen Fläche und der Abrundung der Funktion Wohnen, in der Nutzung der vorhandenen technischen und verkehrlichen Erschließung sowie den günstigen Wegebeziehungen zu wichtigen Einrichtungen.

Geplant ist eine eindeutigen Zuordnung der Bereiche für Wohnbauflächen und für gewerbliche Flächen, so dass insgesamt der Charakter einer gemischten Baufläche bestehen bleibt.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden und für Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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 hatte per 31. Dezember 2003 2.277 Einwohner. Zum Gemeindegebiet mit ca. 2.780 ha Fläche gehören die Ortslagen Banzkow und Mirow.

Entsprechend des **Regionalen Raumordnungsprogramms (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. Die Gemeinde Banzkow gehört zum Ordnungsraum Schwerin und stellt in der östlichen Siedlungsachse einen Siedlungsschwerpunkt für Wohnen dar.

Mit der Teilfläche „Wohnen“ im Bebauungsplan Nr. 9 „Störblick“ wird laut „Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim“ von Januar 2001 ein weiterer Teil des bis zum Jahr 2010 vorgegebenen Entwicklungsrahmens für die Eigenentwicklung genutzt, der damit nicht überschritten wird.

Durch die Aktivierung der ehemals gewerblich genutzten Baufläche werden das vorhandene Wirtschaftspotential gesichert und wirtschaftliche Entwicklungen an dem Standort ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt die Zielsetzungen des RROP für den ländlichen Zentralort Banzkow um.

Die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Banzkow ist seit dem 13. Februar 2004 rechtskräftig. Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist darin als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde so gegliedert, dass in einem Teil die Wohnnutzung überwiegt und in dem anderen Teil die gewerbliche Nutzung. Insgesamt ist der Charakter einer gemischten Baufläche gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Das Plangebiet grenzt östlich der Alten Landstraße an ein mit Einfamilienhäusern bebautes Gebiet, die mehrheitlich eingeschossig sind und unterschiedliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

Die Alte Landstraße ist asphaltiert. Es verlaufen entlang der Straße Fernmeldekabel, Gas-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen.

Die südlich angrenzende Bebauung wird durch das zweigeschossige Gebäude „altersgerechtes Wohnen“ und die eingeschossige Kindertagesstätte geprägt. Auch hier sind unterschiedliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen vorhanden. Zwischen dieser Bebauung und dem Plangebiet führt ein unbefestigter Weg zu dem Sportplatz. Der Weg ist durch ein Tor begrenzt, dass nur zu bestimmten Veranstaltungen geöffnet wird. Entlang des Weges befinden sich z.T. erhaltenswerte Laubbäume.

Östlich grenzt eine Wiesen- und Weidefläche bis zu der ca. 120 m entfernten Störwasserstraße an.

Nördlich des Plangebietes führt eine Betonstraße bis zu dem Containerstellplatz. Die Fläche zwischen Alter Landstraße und Containerstellplatz ist eine Wiesenfläche. An den Containerstellplatz schließt sich in Richtung Stör eine Weidefläche für Pferde an.

Auf dem Flurstück 516/4 befinden sich entlang der Alten Landstraße das ehemalige Chematec - Betriebsgebäude, dahinter zwei Nebengebäude und eine Betonfläche. Das Betriebsgebäude wird von verschiedenen Betrieben genutzt – Klempner, Büros. Die hinter dem Gebäude liegenden Baulichkeiten sollen im Zuge der Neubebauung entfernt werden. Das gesamte Betriebsgelände wird durch einen Zaun begrenzt, der an der Alten Landstraße mit drei Toren versehen ist. Die Hauptzufahrt erfolgt durch das südliche Tor. Dieses Tor wird entfernt. Die Straße ist 5,00 m breit, dazu ein 1,50 m breiter, überfahrbarer Gehweg bis zum Eingang des Gebäudes. Danach führt die Straße in einer Breite von 5,00 m hinter das Gebäude und endet in einer 9,00 m breiten Fläche. Straße und Gehweg sind in Betonstein gepflastert und von der Belastung her für LKW ausgelegt.

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes (Flurstück 516/4) befindet sich ein Trafo. Das Flurstück wird als separates Grundstück rausgemessen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG.

Das Betriebsgelände wird entlang des Zaunes der Alten Landstraße von einer Weißdornhecke begrenzt. Südlich des Betriebsgebäudes befindet sich als Abgrenzung zum Weg/Kindertagesstätte eine Aufschüttungsfläche. Westlich des Trafos befinden Einzelbäume. Im Bereich der Nebengebäude befinden sich 11 Pappeln. Die Flächen bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden als Weiden genutzt.

Da Flurstücksgrenzen und Zaun im Norden und im Süden nicht übereinstimmen, erfolgen entsprechende Flächenaustausche zwischen der Gemeinde (Eigentümer der nördlich und südlich angrenzenden Wegparzellen) und dem privaten Eigentümer des Flurstücks 516/4.

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

Im Plangebiet verlaufen von der Alten Landstraße zu dem Gewerbegebäude unterirdische Fernmelde- und Gasleitungen als Hausanschlussleitungen.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Sollten jedoch Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens angetroffen werden, ist dies der Immissions- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Parchim anzuzeigen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet gilt als nicht kampfmittelbelasteter Bereich. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Um der im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „gemischte Baufläche“ zu entsprechen, wurde das Plangebiet so gegliedert, dass die Gleichrangigkeit der Hauptnutzungen **Wohnen** und **Gewerbe** gegeben ist. Die Gliederung erfolgte nach der besonderen Art der baulichen Nutzung in **allgemeines Wohngebiet** und in **Gewerbegebiet (eingeschränkt)**.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet wird, aber gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes berücksichtigt werden.

Die Bauweise bestimmt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Baufeld 2 als WA - „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ausgeschlossen werden aufgrund der geringen Größe dieses Baufeldes und der Zielstellung eines „ruhigen Wohnens“ die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es ausreichende Angebote in Banzkow.

Ausgeschlossen werden aufgrund der Lage dieses Bebauungsplangebietes angrenzend an vorhandene Wohnnutzung, an das altersgerechte Wohnen und an die Kindertagesstätte sowie der geringen Größe des Baufeldes die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise

zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zur Kreisstraße besteht.

Es sollen max. 7 Baugrundstücke entstehen. Um den für diesen Bereich der Ortslage typischen Hauscharakter aufzunehmen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Gebäude sollen in Anlehnung an die umgebende Bebauung maximal ein Vollgeschoss haben.

Durch die Festsetzung der westlichen Baugrenze wird etwa die hintere Bauflucht des altersgerechten Wohnens aufgenommen. Die Baugrenzen im übrigen Baufeld berücksichtigen die Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu dem vorhandenen bzw. angrenzenden Baumbestand.

Aufgrund der geplanten Größe der Grundstücke von ca. 1.000 m² wird eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl wurde ausgeschlossen.

Zur Erreichung eines geordneten Ortsbildes entlang der Straße „B“ sind in dem Baufeld 2 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Straße „B“ und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Baufeld 1 als GEe - „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen wurden die Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) eingeschränkt. Durch die hier festgesetzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird eine Abstufung zu den angrenzenden Wohngrundstücken im Bebauungsplangebiet selbst als auch zu dem angrenzenden Wohngebiet östlich der Alten Landstraße vorgenommen.

Weiterhin werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze dahingehend eingeschränkt, dass nur solche zulässig sind, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach der des Gewerbebetriebes. Selbständige Lagerplätze, wie z. B. Holz- oder Schrottplätze, sind damit ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausbaugrad der Alten Landstraße und die unmittelbare Nähe der Wohnbebauung schließen eine Tankstelle, die tags und nachts stark durch den Kfz-Verkehr frequentiert wird, aus.

Aus Gründen der Vorhaltung und der Ausnutzung des Gewerbebestandes und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird, resultierend aus der vorhandenen Bebauung, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge ist auf max. 87 m begrenzt. Ansonsten gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

Auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet verzichtet. In diesen Gebieten sind häufig Werkhallen anzutreffen, die nicht in einzelne Geschosse unterteilt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde daher in Anlehnung an das vorhandene Gewerbegebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m festgesetzt.

Mit dem Ziel, das zur Verfügung stehende Bauland möglichst intensiv nutzen zu können, aber auch gleichzeitig zu berücksichtigen, dass sich dieses eingeschränkte Gewerbegebiet in einer Dorflage befindet, wurde die Grundflächenzahl mit max. 0,7 festgesetzt. Durch den § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Möglichkeit gegeben, diese GRZ von 0,7 durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. bis max. 0,8 zu überschreiten.

Zur Erreichung eines geordneten Ortsbildes entlang der Alten Landstraße sind in dem Baufeld 1 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Alten Landstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

6.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Alte Landstraße, die als Verbindungsstraße zwischen der Straße der Befreiung (K 30) und der Ortslage Plate (Anschluss an die Kreisstraße 13) im Rahmen des ländlichen Wegebaus errichtet wurde. Die Straße ist im Bereich der Anbindung des Plangebietes 6,00 m breit. Ein straßenbegleitender Gehweg führt von der Straße der Befreiung bis zur Einfahrt in das Bebauungsplangebiet. Die Alte Landstraße soll bis zum Ende des Plangebietes bzw. bis zur Zufahrt Richtung Stör in dieser Straßenbreite ausgebaut und auch der Gehweg bis hier weitergeführt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „A“, die bis zur Gebäudecke eine Breite von 5,00 m hat. Diese Straße führt bis an das Ende des vorhandenen Gewerbegebäudes. Die Straße ist mit Betonsteinen gepflastert und von der Belastung her für LkW ausgebaut. Die Erschließung für die gewerbliche Baufläche erfolgt weiterhin über diese bestehende Straße. Nutzbar sind für eine direkte Anbindung von der Alten Landstraße die beiden bestehenden Tore mittig und an der nordöstlichen Ecke des Zaunes. Innerhalb des Baufeldes 1 befinden sich bereits 7 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter der ansässigen Betriebe. Erweiterungen sind innerhalb des Baufeldes möglich.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über eine neue Straße „B“, die im Kurvenbereich der Straße „A“ weiterführt. Die Straße „B“ wird bis zur Verbindung zur Straße „A“ in einer Breite von 4,75 m befestigt. Für die verbleibende Stichstraße ist eine Breite von max. 3,50 m ausreichend. Als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist der Verbindungsstich zwischen den beiden Straßen „A“ und „B“ zu nutzen.

Die Straßen A und B bleiben Privatstraßen. Daher wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens zwei Stellplätzen pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Öffentliches Parken ist innerhalb des Straßenraumes der Straße „A“ möglich.

6.3. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Es werden weitestgehend die vorhandenen Anschlusspunkte auf dem Gelände genutzt. Gemäß § 33 LWaG sind Arbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, vom Unternehmer vorher der Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundsätzlich können in der TWSZ III der Wasserfassung Banzkow Einschränkungen hinsichtlich der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) möglich sein. Daher ist zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde eine Anzeige erforderlich.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgen Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz in der Alten Landstraße.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 19. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Löschwasser kann über den vorhandenen Saugbrunnen in der Alten Landstraße bereitgestellt werden (Höhe Kindereinrichtung). Dieser deckt ebenfalls die Löschwasserversorgung für das bestehende Wohngebiet „Plater Landstraße“ ab. Am Ende des Weges zur Stör (ca. 120 m entfernt) befindet sich zusätzlich eine öffentliche Löschwasserentnahmestelle.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann bei Bedarf über das vorhandene Netz der E.ON Hanse AG abgesichert werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

An der südwestlichen Ecke des Gewerbegebäudes befindet sich ein Abwasserschacht. Der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung kann hier erfolgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Trinkwasserschutzzone III sind zu berücksichtigen.

Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für das Teilstück der Straße „A“ von der Alten Landstraße und für die Straße „B“ erfolgt der Bau einer Straßenentwässerung, die über einen Notüberlauf in die Regenwasserleitung in der Alten Landstraße bei einem überdurchschnittlichen Regenwasseranfall entwässern kann.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

Die Beräumung der Nebengebäude und der Fundamentreste erfolgt entsprechend den Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim.

Erdarbeiten

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen.
Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand der Ortslage Banzkow. Im Osten verläuft die „Alte Landstraße“, dahinter liegt ein Wohngebiet. Im Norden grenzen Freiflächen mit der örtlichen Sammelstelle für Recyclingstoffe, Heckenpflanzungen und Pferdeweiden an. In Richtung Störwasserstraße grenzen ebenfalls Pferdeweiden an. Nach Süden schließen sich Bebauung und Freiflächen der KITA und eines Heimes für betreutes Wohnen an.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Bestand geprägt durch ein ca. 85 m langes eingeschossiges Gewerbegebäude mit Erschließungsstraße und weiteren befestigten Freiflächen (Gehweg, Parkplatz). Straßenseitig davor befindet sich Scherrasen. An der Grundstücksgrenze zur „Alten Landstraße“ und nach Norden verläuft eine lückige freiwachsende Weißdorn-Strauchhecke.

Im Westteil erstreckt sich eine große zusammenhängende, als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche. Dort befinden sich drei Nebengebäude / Fundamentflächen. Der Baumbestand, bestehend aus älteren, hochgewachsenen Pappeln und einigen jüngeren Stieleichen, wurde im einzelnen aufgenommen (siehe Tabelle 1).

Entlang der südlichen Grenze auf den Nachbargrundstücken sind jüngere Spitzahorn- und Eichenbäume als wegebegleitende Baumreihe angepflanzt worden.

Tab. 1: Bestandsübersicht der Bäume im Geltungsbereich

Lfd. Nr ¹	Baumart	u Stamm [cm]	Höhe [m]	Ø Krone [m]	Vitalität ²	Bemerkung	Baumschutz ³
1	Hybridpappel	220	20	16	2		X
2	Hybridpappel	190	25	15	2	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	X
3	Hybridpappel	110	12	11	3		X
4	Hybridpappel	94	12	10	3		X
5	Hybridpappel	157	25	16	2	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	X
6	Hybridpappel	224	25	14	2	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	X
7	Hybridpappel	215	25	13	2	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	X
8	Hybridpappel	94	15	8	2		X
9	Hybridpappel	126	15	10	2		X
10	Hybridpappel	157	20	12	3		X
11	Hybridpappel	188	20	13	3		X
12	Stieleiche	31	4	3	3		-
13	Stieleiche	96	8	12	2		X
14	Hybridpappel	79	12	8	3		X
15	Stieleiche	31	5	4	2		-
16	Stieleiche	31	4	5	2		-

¹ siehe Bestandsplan,

² Visuelle Kurzeinstufung der Vitalität: 1 = gesunder, vitaler Baum mit dichter Belaubung, ohne nennenswerte äußere Schäden am Holzkörper bzw. ohne nennenswerte Totholzanteile in der Krone, 2 = weitgehend gesunder, vitaler Baum, mit mäßig dichter Belaubung und geringen Schäden am Holzkörper bzw. mit nennenswertem Totholzanteil im Feinstbereich, 3 = eingeschränkt vitaler Baum, mit größeren Lücken in der Belaubung und Schäden am Holzkörper bzw. erheblichem Totholzanteil im Fein- und Starkastbereich, 4 = in der Baumkrone weitgehend abgestorben

³ Geschützte Bäume lt. Baumschutzverordnung des LK Parchim vom 12.01.1996.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Böden und Biotope haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung und ihrer auf Teilflächen gegebenen anthropogenen Veränderung eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Für das Landschaftsbild hat der straßennahe Bereich mit dem Gebäude eine geringe, der landschaftsseitige Bereich mit der Baumgruppe und dem Grünland eine mittlere Wertigkeit.

7.2. Eingriffsbewertung

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Die zusätzliche Überbauung, Befestigung und Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche 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. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope, einschließlich vorhandener Bäume (Abnahme / Rodung), und Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der Biotope umfasst die Zerstörung von Scherrasen und Intensivgrünland zugunsten der Herstellung von Verkehrsflächen, Gewerbebauflächen und Eigenheimgrundstücken (zu den Bäumen siehe weiter unten). Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium zerstört oder erheblich gemindert. Im Bereich der künftigen unbefestigten Freiflächen können Bodenfunktionen in Teilen erhalten oder regeneriert werden. Das Landschaftsbild der bislang teilweise landwirtschaftlich geprägten Ortsrandsituation wird v.a. durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper und die Fällung der Bäume in Richtung einer bebauten Siedlungsfläche verändert.

Von den in Tab. 1 (Kap. 7.1) aufgeführten Bäumen sollen mit Ausnahme der Stieleiche Nr. 13 alle gefällt werden. Insbesondere die bis zu 25 m hohen Pappeln (Baumart mit hoher Windbruchgefährdung wegen des flachen Wurzelsystems) stellen bereits derzeit eine potenzielle Gefahrenquelle für das vorhandene Gewerbegebäude dar und sind bei einer geschätzten Reststandzeit von 10 bis 20 Jahren nicht geeignet, als Großgrün in dem geplanten Wohngebiet zu verbleiben. Die übrigen zu fällenden Bäume fallen nicht in den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996 (geringer Stammumfang); viele weisen Wuchsschäden bzw. eine verminderte Vitalität auf.

Zusätzlich ist entsprechend einer Vor-Ort-Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Amt Banzkow die Abnahme von 4 Jungbäumen im südlichen Randbereich, unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Die Fällung ist erforderlich, weil unter Erhalt des schutzwürdigen Baums Nr. 13 bei effizienter Flächenausnutzung die Baugrenze für ein geplantes Wohngebäude südlich der vorhandenen Halle bis auf drei Meter an die Grundstücksgrenze heranrücken muss. Dort bestünde dann für die Bäume kein ausreichender Entwicklungsraum mehr.

Die vorgenannten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind erheblich und nachhaltig (auf Dauer angelegt). Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Höhe der zulässigen Baukörper übersteigt aber nicht die

Höhe des vorhandenen Gebäudes, so dass weiterreichende, gebietsübergreifende erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

7.3. 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.

Der Minderung von Auswirkungen auf den Boden und das Landschaftsbild dient die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit GRZ 0,3, ohne Überschreitung, bei dem Allgemeinen Wohngebiet sowie die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,7 m im Gewerbegebiet (Orientierung am Bestand).

Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Die Verkehrsflächen wurden im Zuge der Entwurfsdiskussion so verändert, dass bei der gebotenen Erreichbarkeit aller geplanten Baugrundstücke der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten wird. Zwischen dem Wohn- und dem Gewerbegebiet wird straßenbegleitend ein Grünstreifen mit Gehölzen angelegt.

Zur Erreichung eines geordneten Ortsbildes entlang der Alten Landstraße sind in dem Baufeld 1 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Alten Landstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Die gut entwickelte Stieleiche (Baum Nr. 13) ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zu den zu erhaltenden Bäumen am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit den Baugrenzen ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Die Bauausführung ist so zu terminieren, dass die Baufeldfreimachung mit zerstörenden Eingriffen in die Vegetationsbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März vorgenommen werden (§ 34 (3) LNatG). Während der Brutzeit vom 15.03. bis 15.08. ist der Schutz der Tierwelt besonders zu beachten.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

7.4.1. Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) 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 der Geltungsbereich.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung (Tab. 2).

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
GIM	Intensivgrünland	1983	-	1	Baufeld I, vollversiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	2231
OE	hier: Nebengebäude, Abriss	65	-	<1	Baufeld I, vollversiegelt	0	0,0	0,75	0,0	0
GIM	Intensivgrünland	4778	-	1	Baufeld I, Garten- und Hoffläche, unversiegelt	0	1,0	0,75	1,0	3584

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
OG	Gewerblicher Großformatbau	1153	-	<1	Baufeld II, vollversiegelt	0	0,0	0,75	0,0	0
OVP	Parkplatz, versiegelt	206	-	<1	Baufeld II, vollversiegelt	0	0,0	0,75	0,0	0
PER	Zierrasen	667	-	<1	Baufeld II, vollversiegelt	0,5	1,2	0,75	1,0	600
PER	Zierrasen	506	-	<1	Baufeld II, Grünfläche	0	0,7	0,75	0,0	0
OVL	Straße, versiegelt	962	-	<1	Straße A, vollversiegelt	0	0,0	0,75	0,0	0
OVF	Fußweg, versiegelt	50	-	<1	Fußweg, versiegelt	0	0,0	0,75	0,0	0
PEB	Beet, Rabatte	92	-	<1	Beet, Rabatte	0	0,3	0,75	0,0	0
OVP	Parkplatz, versiegelt	6	-	<1	Parkplatz versiegelt	0	0,0	0,75	0,0	0
GIM	Intensivgrünland	380	-	1	Straße B, vollversiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	428
GIM	Intensivgrünland	92	-	1	Straße B, Begleitgrün	0	1,0	0,75	1,0	69
OE	hier: Nebengebäude, Abriss	16	-	1	Straße B, Begleitgrün	0	0,0	0,75	0,0	0
GIM	Intensivgrünland	391	-	1	Hecke zwischen Straße A und B	0	1,0	0,75	0,5	147
OE	hier: Nebengebäude, Abriss	32	-	<1	Hecke zwischen Straße A und B	0	0,0	0,75	0,0	0
PHZ	Siedlungshecke (Alte Landstraße)	185	-	1	Hecke, Erhalt	0	1,5	0,75	0,0	0
PHZ	Siedlungshecke (nord)	72	-	1	Hecke, Erhalt	0	1,5	0,75	0,0	0
PEU	Freifläche Siedlungsbereiche	87	-	1	Erhalt, kleinere Teilflächen	0	1,0	0,75	0,0	0
OS	Trafogebäude	36	-	<1	Erhalt	0	0,0	0,75	0,0	0
	Summe:	11759								7057

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

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

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

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.v.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.v.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der intensiven Nutzung wurden die Einstufungen im unteren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotope sind durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1. Für den Bereich des abzutragenden Gebäudes entsteht kein Kompensationserfordernis (Wirkfaktor 0).

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

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

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 7.057 (Flächenbasis in m²).

Die geplante Nutzung eines Teils der Grundstücksfläche als Gartenland, Rasen usw., die Flächen für Straßenbegleit- und Gewerbegrün (insgesamt 5.393 m²) werden mit einem Faktor von 0,3, die Begrünung des Streifens zwischen den Planstraßen A und B mit einer Hecke (423 m²) wird mit einem Faktor von 1,2 (KWZ 1,5 x LF 0,8 = 1,2) mindernd auf das Kompensationserfordernis angerechnet (kompensationsmindernde Gestaltungsmaßnahme entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess).

Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis:

			7.057
abzügl.	423 x 1,2		476
abzügl.	5.393 x 0,3	=	1.618
			<u>4.963</u>

7.4.2. Umfang notwendiger Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung

Der Ermittlung des Umfangs an Ersatzpflanzungen für die im Geltungsbereich geplanten Baumfällungen sind die Bemessungsgrundlagen des § 8 Baumschutzverordnung LK Parchim zugrunde zu legen (siehe nachfolgende Tabelle). Bäume, die nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, bleiben unberücksichtigt.

Die Ersatzbemessung für die abzunehmenden Bäume wurde entsprechend der Vor-Ort-Abstimmung am 01.02.2005 mit dem Amt Banzkow und dem Umweltamt vorgenommen. Der Ersatzumfang begründet sich dadurch, dass ausnahmslos nicht standortheimische Hybridpappeln betroffen sind, die überwiegend nur noch mittlere Reststandzeiten von 10-20 Jahren haben, zum Teil verminderte Vitalitäten und Wuchsschäden aufweisen bzw. eine potenzielle Gefährdung des vorhandenen Gebäudes bewirken. Weiterhin sollen als Ersatz entsprechend hochwertige Straßenbäume gepflanzt werden, die perspektivisch einen deutlich höheren Wert als die hier zu fällenden Hybridpappeln haben werden. Es ergibt sich ein Ersatzumfang von 35 neu zu pflanzen standortheimischen Bäumen mit 16-18 cm Stammumfang in Baumschulqualität.

Nach § 8 (5) Baumschutzverordnung könnte im Einzelfall anstelle einer Baumpflanzung eine Pflanzung einheimischer Sträucher oder Hecken im gleichen Wertumfang zugelassen werden. Der Wert der Baumpflanzungen entspricht unter Berücksichtigung von Aufwendungen einer fachgerechten Pflanzung und dreijährigen Pflege Kosten von ca. 200 € / Baum oder einem durchschnittlichen Flächenäquivalent von 52,5 / Baum (25 m² x KWZ 3 x LF 0,7 = 52,5).

Tab. 3: Ermittlung des Ersatzumfangs für die zu fällenden Bäume

Lfd. Nr. ¹	Baumart	u Stamm [cm]	Bemerkung	Ersatzumfang ^{2,3}
1	Hybridpappel	220		4
2	Hybridpappel	190	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	4
3	Hybridpappel	110	Verminderte Vitalität, Unterstand	2
4	Hybridpappel	94	Verminderte Vitalität, Unterstand	2
5	Hybridpappel	157	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	3
6	Hybridpappel	224	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	4
7	Hybridpappel	215	Potentielle Gefährdung Gewerbegebäude	4
8	Hybridpappel	94		2
9	Hybridpappel	126		2
10	Hybridpappel	157	Verminderte Vitalität	3
11	Hybridpappel	188	Verminderte Vitalität	4
14	Hybridpappel	79	Verminderte Vitalität	1
	Summe			35

¹ siehe Bestandsplan,

² Anzahl Ersatzbäume,

³ Anforderungen: Hochstamm, standortgerechte Art, Baumschulqualität, 16-18 cm Stammumfang.

Zusätzlich sind 4 Bäume zu pflanzen als Ersatz für zu fällende Bäume an der südlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs.

7.4.3. Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) im Geltungsbereich:

- Bepflanzung Grünstreifen zwischen den Planstraßen A und B mit Sträuchern und Rasen
- Anpflanzung von 8 Straßenbäumen (Winterlinden) auf dem Grünstreifen zwischen den Planstraßen A und B

b) im sonstigen Gemeindegebiet:

- Anpflanzung von 17 Straßenbäumen (Winterlinden) an der „Alten Landstraße“ nördlich Ortsausgang Banzkow, Gemarkung Banzkow, Flur 1, Flurst. 62/1
- Anpflanzung von 10 Straßenbäumen (Sandbirken) am Radweg zwischen Plate und Sukow auf dem Gebiet der Gemeinde Banzkow, Gemarkung Banzkow, Flur 1, Flurst. 139, 142/1, 227
- Anpflanzung von Sträuchern und Sukzession auf dem gemeindeeigenen Flurstück 328, Gemarkung Banzkow, Flur 2. Durch diese Maßnahme werden Biotopfunktionen verbessert und bisher anthropogen beeinflusste Böden dauerhaft einer naturnahen Entwicklung zugeführt, d.h. konkret durch das Bauvorhaben betroffene Funktionen wiederhergestellt.
- Anpflanzung von 4 Straßenbäumen (Winterlinden) auf der gemeindeeigenen Wegeparzelle 139/2, Flur 2, Gemarkung Mirow.

Die Anpflanzung der Bäume dient dem Ausgleich für die im Geltungsbereich zu fällenden Bäume entsprechend dem oben ermittelten Umfang der Ersatzpflanzung:

• Geltungsbereich	Winter-Linden, 8 Stück
• Alte Landstraße	Winter-Linden, 17 Stück
• Radweg / Straße Plate – Sukow	Sand-Birken, 10 Stück
• <u>in Mirow</u>	Winter-Linden, 4 Stück
	Summe: 39 Stück

Die Bewertung der flächenbezogenen Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell. Die Begrünung im Geltungsbereich wurde bereits mindernd angerechnet (Kap. 7.4.1).

Tab. 4: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern Flurstück 328, Fl. 2, Gem. Banzkow	Acker	Hecke, Sukzession	2500	2	3,0	0,7	5250

¹ Flächenbezeichnung

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

⁵ LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

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

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernis werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählte Kompensationswertzahl 3,0 liegt im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsrandbereich mit 70 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,70).

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

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

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 5.250.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 4.963, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 5.250, Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

7.5. Beschreibung der Maßnahmen

Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 1 und 2 zwischen den Planstraßen A und B mit Sträuchern und Rasen

Auf den Grünflächen Nr. 1 und Nr. 2 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine dreireihige Strauchhecke (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, versetzte Anordnung, Arten zu mehreren in Gruppen) mit Sträuchern entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Reihen sind straßenparallel mittig auf dem Grünstreifen anzuordnen. Die Fläche ist im übrigen mit Gebrauchsrasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen der Biotope, Böden und des Landschaftsbildes. Ziel ist die Entwicklung eines gehölzbewachsenen Grünstreifens als Lebensraum und landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes.

Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Planstraße B folgenden herbstlichen Pflanzperiode auszuführen.

Anpflanzung von Straßenbäumen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 1 und 2

In den privaten Grünflächen Nr. 1 und 2 sind 8 Winterlinden in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, in Reihe, in der Mitte der geplanten Strauchpflanzung anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich für Baumabnahmen im Geltungsbereich. Ziel ist die Entwicklung von Großbäumen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes.

Die Anpflanzung ist zusammen mit der vorangehenden Maßnahme spätestens in der auf die Fertigstellung der Planstraße B folgenden herbstlichen Pflanzperiode auszuführen.

Anpflanzung von Straßenbäumen an der „Alten Landstraße“, Flurstück 62/1, Flur 1, Gemarkung Banzkow

Im Straßenbegleitgrün der „Alten Landstraße“ sind 17 Winterlinden in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander und zu vorhandenen Bäumen beträgt 12 m. Die Pflanzungen sind in Lücken des Bestandes entsprechend Pflanzplan vorzunehmen. Der Abstand der Bäume zur befestigten Fahrbahn beträgt mindestens zwei Meter.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich für Baumabnahmen im Geltungsbereich. Ziel ist die Entwicklung von Großbäumen zur Erneuerung der Allee an der „Alten Landstraße“.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Abnahme der Bäume im Geltungsbereich folgenden herbstlichen Pflanzperiode durchzuführen.

Anpflanzung von Straßenbäumen am Radweg Plate-Sukow, Flurstücke 139, 142/1, 227, Flur 1, Gemarkung Banzkow

Im Straßenbegleitgrün der Straße Plate-Sukow, zwischen Fahrbahn und südlich verlaufendem Radweg sind 10 Sandbirken in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander und zu vorhandenen Bäumen beträgt – in Anlehnung an bereits dort vorgenommene Pflanzungen - mindestens 8 m. Die Pflanzungen sind in Lücken des Bestandes, beginnend vom Waldgebiet Neddlerad her, entsprechend Pflanzplan vorzunehmen. Die Pflanzung erfolgt in der Flucht der vorhandenen Bäume.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich für Baumabnahmen im Geltungsbereich. Ziel ist die Entwicklung von Großbäumen zur Vervollständigung der Baumreihe.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Abnahme der Bäume im Geltungsbereich folgenden herbstlichen Pflanzperiode durchzuführen.

Anpflanzung von Straßenbäumen im Straßenbegleitgrün auf der Wegeparzelle 139/2, Flur 2, Gemarkung Mirow

Im Straßenbegleitgrün der Wegeparzelle 139/2 sind 4 Winterlinden in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander und zu vorhandenen Bäumen beträgt mindestens 10 m.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich für zusätzliche Baumabnahmen am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Ziel ist die Entwicklung von Großbäumen als Teil einer geschützten Allee.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Abnahme der Bäume folgenden herbstlichen Pflanzperiode durchzuführen.

Sukzession und Anpflanzung von Sträuchern zur Entwicklung einer Hecke und zur Renaturierung auf dem Flurstück 328, teilweise, Flur 2, Gemarkung Banzkow

Auf dem genannten Flurstück ist eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.500 m² festzusetzen. Ackerseitig ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern entsprechend Flurstücksplan und Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den Außengrenzen ist ein 2 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig. Durch die Festsetzung des Saumes sind ausreichende Grenzabstände der Anpflanzung sichergestellt. Im übrigen ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen der Biotop, Böden und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Feldhecke und einer Brachfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Fläche zur Regeneration der natürlichen Bodenfunktionen und zur Belebung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Herstellung des ersten Wohngebäude-Rohbaus im festgesetzten Wohngebiet folgenden herbstlichen Pflanzperiode umzusetzen. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Banzkow, sie wird an den Vorhabenträger verpachtet.

Pflanzenliste für Anpflanzungen von Heistern und Sträuchern (Grünflächen 1+2; Hecke Flurst. 328)

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:		Flächen 1+2	Hecke	
Hartriegel	-	Cornus sanguinea	40 St.	20 St.
Haselstrauch	-	Corylus avellana	40 St.	20 St.
Heckenkirsche		Lonicera xylosteum	40 St.	36 St.
Hundsrose	-	Rosa canina	- St.	36 St.
Kriech-Rose	-	Rosa arvensis	- St.	28 St.
Kreuzdorn	-	Rhamnus cartharticus	- St.	20 St.
Schlehe	-	Prunus spinosa	- St.	20 St.
Schneeball, Gewöhnlicher	-	Viburnum opulus	40 St.	- St.
Schneeball, Wolliger		Viburnum lantana	- St.	28 St.
Schwarzer Holunder		Sambucus nigra	- St.	28 St.
Steinweichsel		Prunus mahaleb	- St.	28 St.
Summe:			160 St.	264 St.

Bauweise der Zufahrten und Stellflächen

Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Anforderungen bei der Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen

Um die aufgeführten Entwicklungsziele der Maßnahmen zu erreichen, sind insbesondere die im folgenden genannten Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beachten:

a) Strauchpflanzungen:

- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- Pflanzung mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung),
- abnahmefähiger Zustand nach DIN 18916 bei Durchtrieb in der auf die Pflanzung folgende Vegetationsperiode und Ausfall an Pflanzen < 5 % bei Sträuchern,
- Entwicklungspflege mindestens drei Jahre mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu acht mal pro Jahr kalkulieren, mind. 50l/m² und Bewässerungsgang),
- Gehölzpflanzung in der Aufwuchsphase (fünf Jahre) mit Verbisschutzzaun einzäunen. Danach Zaun entfernen.

b) Baumpflanzungen

- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- Baumscheibe (1 m²) mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung),
- Baumverankerung mit Dreibock und Kokosstrick bei Pflanzung fachgerecht herstellen, regelmäßig überprüfen und nach Ende der Pflege entfernen,
- Verbisschutz mit Klappmanschette,
- Fachgerechter Kronenschnitt ist während der Entwicklungspflege sowie zur Erzielung des Lichtraumprofils vorzunehmen,
- Entwicklungspflege mindestens drei Jahre mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit; Bewässerung in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit mind. 100l/Baum und Bewässerungsgang kalkulieren,
- Abnahme bei Hochstämmen ohne Ausfall und ohne erhebliche Stamm- oder Kronenschäden, Nachpflanzen von Verlusten und geschädigten Bäumen,
- Pro Baum ist ein unversiegelter Wurzelraum von 12 m² freizuhalten.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Wohn- und gewerbliche Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Die Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ fügen sich in die angrenzenden Bereiche östlich und südlich des Planungsgebietes ein. Für das Gewerbegebiet wurden entsprechende Einschränkungen festgesetzt, so dass negativen Beeinflussungen auf das Wohngebiet östlich der Alten Landstraße ausgeschlossen sind.

Einwirkungen

Das geplante Wohngebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind.

Die Umgebung des Vorhabens östlich der Alten Landstraße ist durch Wohnbebauung mit Nutzgärten geprägt. Südlich schließt sich das Gelände der Kindertagesstätte und des altersgerech-

ten Wohnens an. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Westlich und nordwestlich schließen sich Weideflächen für Pferde an, die die angrenzende Wohnnutzung nicht negativ beeinflussen können. Die sich westlich an das altersgerechte Wohnen anschließende Bolz-/Sportplatzfläche wird nur für vereinzelt im Jahr stattfindende Veranstaltungen genutzt, z.B. Badewannenregatta, Osterfeuer. Diese Veranstaltungen sind auf bestimmte Tage und Tageszeiten begrenzt, so dass sie für die Anwohner hinnehmbar sind. Nächtliche Veranstaltungen finden hier nicht statt, so dass insbesondere die Nachtruhe gesichert ist.

Nördlich grenzt die Containerstellanlage an. Die Entsorgung erfolgt tagsüber in einem Abstand von zwei Wochen. Ein Nutzungskonflikt ist nicht gegeben. Der Abstand zwischen Trafo und Wohnbaufläche beträgt 17,00 m, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

In ca. 200 m Entfernung befindet sich am gegenüberliegenden Ufer der Stör ein Pumpwerk der Agrargenossenschaft Plate. Da mit Geräuschbelastungen zu rechnen ist, erfolgte eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage von Geräuschmessungen. Das Pumpwerk wird für die Beregnung der Ackerflächen genutzt. Die eine in Betrieb befindliche Pumpe wird über einen Dieselmotor angetrieben, der in einem Container installiert ist. Das Wasser wird über Rohrleitungen aus dem Störkanal gehoben und über Rohrleitungen zu den Bewässerungsanlagen transportiert. Der Beregnungszeitraum umfasst i.d.R. die Monate Mai, Juni und Juli, dabei nahezu durchgängig 24 h/d. An der östlichen Grenze des Pumpwerkes sind Lärmschutzwände aus Holz vorhanden. Aus den Messergebnissen wurden Beurteilungspegel ermittelt, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Zeitraum	Immissionsrichtwert TA Lärm	Beurteilungspegel L_r
werktags 6.00-22.00 Uhr	55 dB(A)	40 dB(A)
sonntags 6.00-22.00 Uhr	55 dB(A)	41 dB(A)
nachts 22.00-6.00 Uhr	40 dB(A)	38 dB(A)

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 516/4 der Gemarkung Banzkow, Flur 1, ist Privateigentum. Das Flurstück 516/9 ist Gemeindeeigentum. Durch den Eigentümer des Flurstückes 516/4 wurde das einbezogene Teilstück des Flurstückes 516/9 erworben.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet und außerhalb werden durch den Eigentümer des Flurstückes 516/4 realisiert. Die Kosten werden auf die Grundstücke umgelegt. Die Straßen „A“ und „B“ werden nicht öffentlich gewidmet. Sie verbleiben in Privateigentum.

Zur Sicherung der Umsetzung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Vertrag zwischen der Gemeinde Banzkow und dem Investor abzuschließen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11.720 m ²
Bauflächen gesamt	9.360 m²
• Baufeld Allgemeines Wohngebiet	6.830 m ²
• Anzahl Eigenheimgrundstücke	7
• durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 975 m ²
• Baufeld eingeschränktes Gewerbegebiet	2.530 m ²
Straßenverkehrsfläche gesamt	1.610 m²
• Straßenverkehrsstraße „A“	1.120 m ²
• Straßenverkehrsfläche „B“	490 m ²
Grünflächen gesamt	750 m²
• Hecke – Bestand	260 m ²
• Restflächen	60 m ²
• Hecken – Flächen A und B	430 m ²

11. Örtliche Bauvorschrift – Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Störblick“ im Ortsteil Banzkow soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen und Dachfarben für die Wohngebäude festgesetzt. Dächer von Doppelhäusern sind in einem Erscheinungsbild zu gestalten.

Oberflächen der Fassade

Das Oberflächenmaterial der Fassaden bestimmt wesentlich das Straßen- oder Ortsbild. Auch die Farbe der Fassade, als Bestandteil der Oberfläche, spielt dabei eine Rolle. Fassaden von Doppelhäusern sind in einem Erscheinungsbild zu gestalten.

Sonstige Anlagen

Auch für die sonstigen Anlagen gibt es Regelungsbedarf, da auch von ihnen gestalterische Wirkungen ausgehen können. Um die störende Wirkung von Mülltonnen und Gas- oder Öltanks im Vorgartenbereich und im einsehbaren Bereich von der Straße zu mildern, wurden entsprechende Festsetzungen zu den Standorten getroffen.

Banzkow, 19.04.2006.....



.....
Die Bürgermeisterin