

GEMEINDE BANDENITZ

AMT HAGENOW-LAND

**Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 6
für das Gebiet „An der B 321 / Kreuzung Neu Zachuner Straße“**

MAI 2006

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2.	Planungsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Erfordernis der Planaufstellung	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand.....	6
6.	Planinhalt	6
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.	Verkehrerschließung	7
6.3.	Technische Ver- und Entsorgung.....	8
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
7.1.	Grundlagen	9
7.2.	Bestandsbeschreibung.....	10
7.3.	Eingriffsbewertung	11
7.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	12
7.5.	Beschreibung der Maßnahmen	14
8.	Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken	16
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	17
10.	Städtebauliche Daten.....	17
11.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V	17

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137)
- 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. Dezember 1990 (BGBl. 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60) incl. aller rechtsgültigen Änderungen,
- e) die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVBl. M-V S. 205) und
- f) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Bandenitz haben auf ihrer Sitzung am 27.04.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 in der Ortslage Bandenitz gefasst.

Als Kartengrundlage dient die Katastervermessung des Vermessungsbüros Richers und Müller aus Hagenow, Stand 2004, im Maßstab 1:1.000, die auf 1:500 vergrößert wurde.

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

Die Standorte der einzelnen Bäume und Gehölzflächen wurden nachträglich mit dem Maßband eingemessen.

2. Geltungsbereich

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



*Geltungsbereich des Bebauungsplanes M. ca. 1:2.000
(Foto ist eingenordet)*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt südlich der Bundesstraße B 321 Schwerin – Hagenow (mit Anbindung an die Autobahn A 24 Berlin – Hamburg) in der bebauten Ortslage von Bandenitz unmittelbar am Kreuzungsbereich der Neu Zachuner Straße (Kreisstraße Nr.30). Von beiden Straßen existieren Zufahrten auf das Grundstück.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Bandenitz Flur 1 die Flurstücke 92/9; 92/10; 92/13 und 92/14. Die Fläche ist ca. 1,3 ha groß.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Verkehrsflächen der Bundes- bzw. Kreisstraße begrenzt, die durch seitliche Grünstreifen mit Baumbestand geprägt sind. Westlich schließen sich die Flächen der benachbarten Tankstelle und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden grenzt das Areal ebenfalls an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die eingezäunte Fläche ist zu den landwirtschaftlichen Flächen mit einer immergrünen Hecke umgeben.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die einbezogenen Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche integriert wurden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortslage Bandenitz, die durch eine bandartige Bebauung parallel zur Bundesstraße geprägt ist, besitzt im Umfeld des B-Planes verschiedene Nutzungen. Die bestehende Nutzungsmischung im Gebäudebestand weist neben Wohnungen verschiedene Kleingewerbebetriebe, eine Tankstelle, ein Autohaus und einen Campingwagenverleih und –verkauf aus.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001 ist die Entwicklung der Ortslage als gemischte Baufläche vorgesehen.

Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung vorhandener Siedlungsbereiche mit den bestehenden verkehrlichen Anschlüssen zu den Hauptverkehrsstraßen.

Geplant ist ein Mischgebiet mit Wohnungen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört. Die zur Überplanung vorhandenen Flächen und Nutzungen existieren bereits weitestgehend.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung des Mischgebietes geschaffen werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bandenitz liegt im Landkreis Ludwigslust, ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, ca. 30 km nordwestlich der Kreisstadt Ludwigslust und ca. 10 km nördlich von Hagenow.

In der Gemeinde leben ca. 511 Einwohner (Statistisches Landesamt M-V, Stand 2003). Die Gemeinde besitzt eine Fläche von 1.736 ha.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm** von 1996 für Westmecklenburg liegt Bandenitz mit seinen Ortsteilen Bandenitz, Besendorf und Radelübbe an der überregionalen Entwicklungsachse Schwerin-Hagenow-Boizenburg-Hamburg und ist in räumlicher Ordnung für das Oberzentrum Schwerin als Endpunkt der südwestlichen Siedlungsachse ausgewiesen. Die Gemeinde gehört zum Amt Hagenow - Land.

Sie befindet sich im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Außerdem ist sie Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbeansiedlungen.

Die Gemeinde verfügt seit 2001 über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan**. Im März 2006 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung ihres Flächennutzungsplanes gefasst. Eine Änderung sieht dabei die Erweiterung der gemischten Baufläche parallel zur Neu Zachuner Straße bis in die Tiefe der Aufstellungsfläche für die Camping- und Wohnanhänger vor.

Es existiert außerdem eine rechtskräftige Innenbereichssatzung für die Ortslage Bandenitz. Damit sind Aussagen zur Beurteilung Innen- und Außenbereich möglich.

Die Ortslage von Bandenitz weist ein gewisses städtebauliches Gewicht auf. Eingeschossige Wohn- und Nebengebäude mit überwiegender traufständiger Gebäudestellung entlang der Bundesstraße bilden eine kompakte Bebauungsstruktur, die von eingeschossigen Gewerbebauten, Parkplätzen, Nutzgärten und Wiesenflächen, überwiegend auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, eingefasst sind.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) entwickelt. Da die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht rechtskräftig ist, muss er durch die zuständige Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

Entsprechend des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Bebauungsplanung (UVPG, i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001) trifft für dieses Vorhaben keine UVP – Pflicht zu, und es ist keine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Das Vorha-

ben ist entsprechend Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG unter „18.7 Städtebauprojekt“ einzustufen; es ist mit ca. 1,3 ha kleiner als die maßgebliche Grundfläche. Da das Verfahren zum B-Plan gemäß § 233 Abs.1 BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich.

5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit einzeln stehenden Gebäuden bebauten Gebiet, die mehrheitlich eingeschossig sind und unterschiedliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

Die westlich angrenzende Bebauung der Tankstelle wird durch ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und durch ein Werkstattgebäude mit flach geneigtem Satteldach und Putzfassade geprägt. Die weiterhin entlang der Bundesstraße stehenden Wohn- und Gewerbebauten sind ehemalige Büdnereien mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach, auf deren rückwärtigen Grundstücken Nebengebäude untergebracht sind. Teilweise wird auf den Grundstücken Gartennutzung und Kleintierhaltung betrieben.

Im Süden und Westen schließen sich an das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Nördlich und östlich des Plangebietes begrenzen Verkehrsflächen das Areal. Der Geltungsbereich besitzt drei Zu- und Ausfahrten auf die angrenzenden Straßen. Nördlich der Bundesstraße schließt sich eine Kleingartenanlage an.

Die an der Neu Zachuner Straße vorhandene Baumreihe ist als geschützte Allee nach dem LNatSch festgesetzt worden (siehe auch Punkt 7). Ansonsten ist der Geltungsbereich durch vorhandenen Bestand - zwei eingeschossige Gebäude mit teilweise versiegelten Hofflächen auf den Flurstücken 92/10 und 92/14 und privaten Grünflächen - vorgeprägt. Diese Anlagen sollen im Zuge der Neuausweisung erhalten bleiben. Ebenso auch die sich an die Siedlungsfläche anschließende Grünfläche auf dem Flurstück 92/9.

Das Baugebiet ist an das unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht 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.

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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 ist im Bebauungsplan für das Baufeld als MI - „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Damit nimmt das Gebiet Bezug auf den Bestand in der bebauten Ortslage von Bandenitz und untersetzt als verbindlicher Bauleitplan die ausgewiesene Nutzung „gemischte Baufläche“ des Flächennutzungsplanes.

Mit der Einordnung in diesen Gebietscharakter soll auch für die künftigen Grundstücke diese Entwicklung möglich sein. Um aber die vorhandene Struktur zu sichern, werden die im Gebiet nach BauNVO zulässigen und ausnahmsweise möglichen Vergnügungsstätten hier nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Störanfälligkeit sind in Mischgebieten höhere Immissionen zulässig wie in allgemeinen Wohngebieten (benachbarte Tankstelle ist hier z.B. auch zulässig), allerdings sind die von der gebietstypischen Nutzung ausgehenden Störungen von der Nachbarschaft hinzunehmen. (siehe auch Punkt 8)

Im Plangebiet sollen neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude einschließlich Lager sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe möglich sein. Dazu sind großzügige Baugrenzen festgelegt worden. Um den für die Ortslage typischen Hauscharakter aufzunehmen, wurde die offene Bauweise mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m festgesetzt.

Die Gebäude sollen in Anlehnung an die umgebende Bebauung höchstens ein Vollgeschoss haben. Zusätzlich wurde eine Firsthöhe mit max. 8,00 m festgesetzt.

Die Baugrenzen berücksichtigen weitestgehend den Großbaumbestand entlang der Straßen und die bestehenden Grünflächen. Die Baugrenzen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten die Abstände zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Nebenanlagen zur Unterbringung von technischer Infrastruktur sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird entsprechend § 17 der BauNVO eine Grundflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.

6.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die bestehenden drei Zufahrten von der Bundes- bzw. Kreisstraße. Diese Zufahrten sind durch die entsprechenden Baulasträger gesichert.

Alle weiteren Erschließungen erfolgen innerhalb des Baufeldes und werden als Umfahrten und Hofflächen der Grundflächenzahl zugerechnet.

Gesondert ausgewiesen ist im südlichen Geltungsbereich eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.v.m. § 2 Abs. 8 Satz 1 LBauO M-V für nichtmotorisierte Anlagen. Die Zufahrt hierzu erfolgt ausschließlich über das Baufeld mit der Anbindung über die Kreisstraße 30. Die geplanten max. 110 Stellplätze, pro Stellplatz werden ca. 40 m² angenommen, dienen ausschließlich dem Abstellen von Anhängern. Dabei wird die bestehende Grünfläche im Bestand erhalten, es erfolgt keine Versiegelung, lediglich die Rasenfläche wird mehrfach im Jahr gemäht. Im Punkt 7 sind dazu gesonderte Festsetzungen enthalten.

Diese Parkplatzfläche ist Teil der in der 1. Änderung des F-Planes ergänzten gemischten Baufläche.

6.3. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser bestehen Anschlüsse am vorhandenen Trinkwassernetz der Gemeinde Bandenitz.

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 westlich in der Ortslage befindlichen Feuerlöschteich (Folienteich), der als Entnahmestelle für die Freiwillige Feuerwehr dient, bereitgestellt werden. Die Entfernung von ca. 300 m wird eingehalten.

Elektroenergie

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

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung wird über Ölheizungen gesichert.

Fernmeldeversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserableitung der bestehenden Bausubstanz erfolgt über Kleinkläranlagen als Einzellösungen. Für das Baugebiet wird diese Form auch weiterhin gelten, da ein zentraler Anschluss der Ortslage an eine zentrale Kläranlage noch nicht vorgesehen ist. Eine funktionierende Kleinkläranlage existiert im Geltungsbereich.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist aufzufangen und dem Wasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Hierzu existiert an der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Grünflächen ein offener Graben, von dem aus die Ableitung in nördliche Richtung in das Regenwassersystem der Ortslage erfolgt.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust.

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.

Während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung der Objekte hat eine geordnete Abfallentsorgung zu erfolgen.

Unbelastete Bauabfälle sind wiederzuverwerten. Verunreinigte bzw. schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von den sonstigen Verwertungsabfällen zu entsorgen.

Altlasten

Ein Altlastverdacht besteht für die Fläche nicht. Sollten Anzeichen für Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Erdarbeiten

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen.

Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Beim Einbau von Recyclingmaterial sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1. Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des IBA-Gebietes MV 040 „Ackerlandschaft nördlich Ludwigslust“ (Ornithologische Arbeitsgemeinschaft M-V, Hrsg. (2002): Important Bird Areas in Mecklenburg-Vorpommern). Die vom OAMV ausgewiesenen IBA haben derzeit eine hohe Bedeutung bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Plänen und Vorhaben, weil sich die Bundesrepublik Deutschland in einem Vertragverletzungsverfahren mit der EU über Defizite bei der Ausweisung von EU-Vogelschutzgebieten befindet. Bis zu einer Entscheidung über die abschließende Bewertung geeigneter Gebiete sind die IBA als wesentlicher Teil einer potenziellen Gebietskulisse für die Ausweisung der Vogelschutzgebiete anzusehen. Planungen und Vorhaben, die in diesem Zeitraum zu einer Beeinträchtigung von nach fachlichen Kriterien geeigneten („faktischen“) Vogelschutzgebieten führen, können rechtliche Sanktionen von Seiten der EU nach sich ziehen. Der Bebauungsplan ist deshalb dahingehend zu überprüfen, ob er sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben wesentlich auf die gebietsspezifischen Ziele des Vogelschutzes auswirken kann. Besteht die Möglichkeit einer wesentlichen Auswirkung, ist der Plan einer angemessenen Prüfung der Verträglichkeit zu unterziehen.

Für den vorliegenden B-Plan ist nicht davon auszugehen, dass er sich wesentlich auf das IBA auswirken kann. Eine gesonderte Prüfung der Verträglichkeit ist nicht vorgesehen. Gründe dafür sind:

- Die Einbeziehung des Bereichs Neu-Zachun bis Bandenitz in den IBA-Vorschlag gründet sich u.a. auf Feststellungen des Ortolans bei der OAMV-Kartierung 1994-98 und bei der Transrapid-Kartierung 1995 (OAMV 2002, SCHELLER 2000). Lebensräume des Ortolans bilden in diesem Bereich sandige Ackerflächen mit Hecken, Baumreihen und kleineren Feldgehölzen. Siedlungsbereiche werden von der Art i.d.R. nicht bewohnt.
- Der Geltungsbereich liegt an der Grenze des IBA, die hier entlang der B 321 durch die Ortslage Bandenitz verläuft. Aufgrund der kleinmaßstäbigen, wenig differenzierten Abgrenzung der IBA können v.a. in den Randbereichen Flächen enthalten sein, die nicht schutzwürdig sind. Davon ist im vorliegenden Fall auszugehen.
- Der Geltungsbereich umfasst vorhandene Siedlungsfläche und Intensivgrünland in der Ortslage von Bandenitz, direkt angrenzend an klassifizierte Straßen.
- Von der Zielart des IBA, dem Ortolan, präferierte Biotope sind örtlich im Geltungsbereich nicht vorhanden.

- Die Festsetzung des Mischgebietes im Bereich vorhandener Bauflächen sowie die Stellplatzflächen haben keine neuartigen oder das vorhandene Maß übersteigenden, gebietsübergreifenden Auswirkungen, Emissionen oder Gewässerbenutzungen zur Folge.

An der Neu Zachuner Straße ist südseitig eine Baumreihe aus Eichen und Birken vorhanden, die nach § 27 LNatG geschützt ist. Die Kronen- und Wurzelbereiche der Bäume reichen in den Geltungsbereich des B-Plans hinein. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich bzw. im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Großlandschaft 50 „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden subatlantische Stieleichen-Buchenwälder im Übergang zu Grundwasserbedingten Birken-Stieleichen und Stieleichen-Buchenwäldern.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Bandenitz. Am südwestlichen Rand des oberen Sudetals ist die Sanderlandschaft im Vorland der Frankfurter Randlage der Weichselkaltzeit flachkuppig ausgeprägt. Die natürlich anstehenden Böden sind Sande (örtlich übergehend in Geschiebemergel/ -lehme der Grundmoräne der Saaleeiszeit), aus denen sich Sand-Braunerden und unter Wassereinfluss Braunerde-Gleye gebildet haben. Die mittlere Geländehöhe im Geltungsbereich liegt bei 35 m HN, die Wasserstände der Fließgewässer im näheren Umfeld liegen bei 30-32,6 m HN.

Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei 2 bis 5 m. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter „gering geschützt“ (hohe Grundwassergefährdung).

Geltungsbereich und landschaftliches Umfeld haben bei großräumiger Betrachtung eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie eine mittlere bis hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und den Schutz des Landschaftsbildes.

7.2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Einmündungsbereichs der Neu Zachuner Straße auf die B 321. Er wird langjährig durch einen Caravan-Vertrieb genutzt. In der Flucht der die Bundesstraße begleitenden Bebauung der Ortschaft Bandenitz befinden sich Nutzgebäude, befestigte und unbefestigte Freiflächen, die als Ausstellungsfläche dienen, sowie Grünflächen mit Zierteich, Zierstrauchpartien und Koniferenpflanzungen. In der Grünfläche straßenseitig vor dem Nebengebäude stehen vier Stammkörper alter Kopflinden, von denen mindestens einer stark windwurfgefährdet ist. (Die Bäume in den Grünflächen der Siedlungslage wurden nicht gesondert aufgenommen.)

Im angrenzenden südlichen Teilbereich ist Intensivgrünland (Scherrasen) vorhanden, das durch junge Koniferenhecken eingefasst wird.

Die Baumreihe an der Neu Zachuner Straße aus Eichen und Birken wurde als Gehölzbestand mit der Trauffläche aufgenommen. Der Einzelbaumbestand wurde detailliert aufgenommen (siehe Tabelle 1). Es ist wertvoller Altbaumbestand u.a. mit zwei Alteichen an der Neu-Zachuner Straße und einer alten Hainbuche vorhanden.

Das anstehende Gelände weist einen hohen Grundwasserstand auf.

Tab. 1: Bestandsübersicht der Bäume im Geltungsbereich

Lfd. Nr. ¹	Baumart	Höhe [m]	Ø Stamm [m]	Ø Krone [m]	Hinweise zum Wuchs / zur Vitalität ²
1	Stieleiche	15	0,7	12,0	Starkastabbrüche, vermutlich Hohlstamm, VKI 3
2	Stieleiche	25	1,0	18,0	Starkastausbrüche, vermutlich Hohlstamm, VKI 2-3
3	Stieleiche	5	0,1	3,0	Jungbaum, VKI 1
4	Hainbuche	12	0,4	10,0	VKI 2
5	Sandbirke	15	0,4	12,0	VKI 2-3
6	Sandbirke	15	0,4	12,0	VKI 2-3

¹ siehe Bestandsplan und Planzeichnung, ² VKI = Vitalitätsklasse

7.3. Eingriffsbewertung

Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst im Baufeld MI die Festsetzung bereits bestehender Nutzungen als Mischgebiet. Die GRZ von 0,6 ist bereits durch die bestehende Nutzung ausgeschöpft. Die vorhandenen Grünflächen sollen erhalten werden und sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im angrenzenden, derzeit als Grünland genutzten Bereich soll eine 4.500 m² große Fläche für die Ausstellung von Caravan-Wohnanhängern genutzt werden. Dabei wird der Grasbewuchs erhalten, indem die Stellflächenanordnung regelmäßig gewechselt wird.

Die in Tabelle 1 aufgeführten Bäume sowie die geschützte Baumreihe an der Neu Zachuner Straße sollen erhalten werden. Diese Bäume sind als zum Erhalt festzusetzen und dürfen nicht durch Baumaßnahmen oder Nutzungen beeinträchtigt werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Bau und die wesentliche Veränderung von Verkehrsflächen im Außenbereich 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 entsprechend der Anforderung des Umweltamtes die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

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.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht entfernt, geschädigt oder in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden.

Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich sollen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der geplanten Stellflächen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen bzw. zu der geschützten Baumreihe sichergestellt.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Tiere, /Pflanzen/Biotope und Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche in geringem Maße weitergehend beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen umfassen v.a. folgende Aspekte der Schutzgüter:

- Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotope: weitere Minderung der temporären Nutzbarkeit der Fläche als Nahrungshabitat für wildlebende Tiere,
- Boden: zusätzliche Bodenverdichtung durch Befahren mit bzw. durch Abstellen von Kfz und Anhängern,
- Landschaftsbild: zusätzliche technische Überprägung einer Siedlungsrandfläche, die Auswirkung wird durch die vorhandene Randeingrünung gemindert.

Die entstandenen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

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 (Tabelle 2).

Der nördliche Teilbereich (MI) und die Grünflächen im Randbereich des südlichen Teilbereichs bleiben als Bestandsdurchlauf bei der Bilanzierung unberücksichtigt.

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. Da keine Versiegelung geplant ist, entfallen diesbezügliche Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Größe wurde das zu beplanende Grünlandbiotop in Zonen von 0 bis 50 m bzw. von 50 bis 200 m Entfernung von Störquellen (Straßen, bebaute Grundstücke) eingeteilt. Die siedlungsnahen Bereiche sind durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75), der Bereich von 50 bis 200 m vom Siedlungsrand ist mäßig beeinflusst (KF = 1,0).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) wird entsprechend der Stellungnahme der Naturschutzbehörde mit 0,3 angerechnet. Bei Erhalt des Grünlandbiotops entstehen nur geringe Beeinträchtigungen. Der Eingriff ist vollständig reversibel.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Code ¹	Biototyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
GIM	Intensivgrünland, Scherrasen	1250	-	1	Stellplatzfläche für Anhänger, Scherrasen	-	1,5	1,00	0,3	562
GIM	Intensivgrünland, Scherrasen	3250	-	1	Stellplatzfläche für Anhänger, Scherrasen	-	1,5	0,75	0,3	1097
		4500			Summe:					1659

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

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

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

Aus der Tabelle 2 ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 553.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Nutzung als Stellplatz sind die Anpflanzung einer Hecke am südöstlichen Randbereich der Stellplatzfläche und die Anpflanzung heimischer, großkroniger Laubbäume auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Durch diese Maßnahmen können Auswirkungen auf Biotope und Böden sowie auf das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen werden nach dem Mecklenburger Modell wie folgt bewertet (Tabelle 3).

Tab. 3: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotop ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Fläche für Stellplätze	Intensivgrünland / Scherrasen	10 großkronige Laubbäume	250 ⁷	2,0	3	0,7	563
Randbereich Stellplatzfläche, Fläche zum Anpflanzen	Intensivgrünland / Scherrasen, Koniferenhecke	Vierreihige Strauchhecke mit Staudensaum, Breite 7,5 m, Länge 75 m	562	2,0	3,0	0,7	1180
Summe:							1743

¹ Flächenbezeichnung

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

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

⁷ 25 m² je Baum.

² Zielbiotop 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 Kompensationserfordernisses werden aus den

Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählte Kompensationswertzahl liegt im mittleren Bereich der Spanne.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Geltungsbereich mit 70 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7).

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

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

Aus der Tabelle 3 ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 1.743.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 1.659, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.743, Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

7.5. Beschreibung der Maßnahmen

1) Anpflanzung von Sträuchern

In der Privaten Grünfläche Nr 5 ist eine vierreihige, freiwachsende Hecke (ohne Schnittmaßnahmen) mit Sträuchern entsprechend Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt im Reihenverband in Gruppen von je drei bis vier Pflanzen einer Art, bei einem Reihenabstand von 1 und einem Abstand in der Reihe von 1,5 m. Feldseitig seitig ist ein 3 m breiter, stellplatzseitig ist ein 1,5 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) zu entwickeln. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig. Eine Mahd des Saumes einmal pro Jahr nach der Vegetationsperiode (im Oktober) ist zur Sauberhaltung und zur Vermeidung der Verbuschung zulässig. Es ergibt sich eine festzusetzende Gesamtfläche für die Maßnahme von 75 m x 7,5 m.

Ziel ist die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke als Regenerations- und Lebensraum sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild. Die Maßnahme dient der Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Um die aufgeführten Entwicklungsziele zu erreichen, sind insbesondere die im folgenden genannten Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beachten: Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November, spätestens in der auf die Erlangung der Rechtskraft des B-Plans folgenden herbstlichen Pflanzperiode, 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 folgenden Vegetationsperiode und Ausfall an Pflanzen < 5 %, Entwicklungspflege drei Jahre mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz wuchs (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu achtmal pro Jahr kalkulieren, mind. 50l/m² und Bewässerungsgang).

Pflanzliste für Strauchpflanzung

Im Plangebiet sollen in den Flächen zum Anpflanzen folgende standortheimische Laubholzarten in den genannten Qualitäten und Stückzahlen verwendet werden:

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:

Weißdorn	-	Crataegus monogyna	25 St.
Schlehe	-	Prunus spinosa	25 St.
Hartriegel	-	Cornus sanguinea	25 St.
Hasel	-	Corylus avellana	25 St.
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum	25 St.
Hundsrose	-	Rosa canina	25 St.
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus	25 St.
<u>Brombeere</u>	-	<u>Rubus fruticosus</u>	<u>25 St.</u>
Summe:			200 St.

2) Anpflanzung von Bäumen

Im Geltungsbereich werden folgende Baumanpflanzungen festgesetzt. Die Bäume sind anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- auf der Stellplatzfläche: 10 Stück einheimische Laubbäume, großkroniger Arten entsprechend Pflanzenliste.

Ziel ist die Entwicklung eines mit der angestrebten baulichen Entwicklung zu vereinbarenden sowie für den dörflichen Bereich typischen Baumbestandes auf der Stellplatzfläche. Die Maßnahme soll auch dazu beitragen, die Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild zu verbessern.

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

- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- pro Baum einen unversiegelten Wurzelraum von mindestens 12 m² freihalten,
- bei der Pflanzung den Boden in der Pflanzgrube verbessern,
- Baumscheibe (mind. 1 m²) mulchen,
- die Baumkronen bei der Pflanzung und während der Pflege fachgerecht bescheiden,
- die Bäume an Dreiböcken mit Kokosstrick-Bindungen verankern und mit Verbißschutz versehen,
- abnahmefähiger Zustand nach DIN 18916 bei Durchtrieb in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode ohne Ausfall an Pflanzen,
- Entwicklungspflege drei Jahre mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz wuchs (Gras bzw. Stauden),
- Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu achtmal pro Jahr kalkulieren, mind. 50l/m² und Bewässerungsgang).

Die Anpflanzung der Bäume ist spätestens in der auf die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Pflanzenliste für Anpflanzungen von Bäumen

Baum, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Winterlinde	-	Tilia cordata

3) Sonstige Maßnahmen

Die unter Kap. 7.3. genannten Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Minderung von Auswirkungen sind umzusetzen.

8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Mischnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke zu erwarten.

Die Nutzung „Mischgebiet“ fügt sich in die angrenzenden Bereiche entlang der Dorfstraße ein.

Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch überwiegende Wohnbebauung mit Kleingewerbe, und Nutzgärten, Wiesen sowie teilweiser individueller Kleintierhaltung geprägt. Westlich angrenzend befindet sich eine Tankstelle. Das geplante Gebiet unterscheidet sich somit von der Nutzung her nicht vom umgebenden Baugebiet. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Das geplante Gebiet ist Immissionsbelastungen durch die angrenzenden Straßen ausgesetzt. Dabei existieren für die Belegung der Kreisstraße 30 von Bandenitz nach Neu Zachun keine amtlichen Angaben des Straßenbauamtes Schwerin. Nach Erfahrungswerten gehen von dieser Straße keine unzumutbaren Auswirkungen aus.

Für die B 321 wurden die Immissionswerte mittels überschlägiger Berechnungen nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau geprüft. Es ist der Beurteilungspegel für die nördlich vorbeiführende Bundesstraße (minimale Entfernung ca. 25 bzw. 55 m, ungehinderte Schallausbreitung, innerhalb der Ortslage) ermittelt worden.

Berechnung des Beurteilungspegels

Angaben: 10.200 KFZ/24 h und 780 SV/24 h – Verkehrsmengenkarte 2002

12.240 KFZ/24 h und 936 SV/24 h – Prognosezeitraum 2010 mit 20 % Schwerverkehr

	Tag	Nacht
M (Verkehrsmenge)	735 Kfz / h	135 Kfz / h
p (LKW-Anteil)	20 %	20 %
I_m (Mittelungspegel)	70,0 dB	62,0 dB
ΔI_v (50 km / h)	- 3,4 dB	- 4,1 dB
ΔI_s (Abstand 1 = 25 m)	- 1,5 dB	- 1,5 dB
ΔI_s (Abstand 2 = 55 m)	- 4,5 dB	- 4,5 dB
ΔI_{sb} (Straßenbelag - Asphalt)	- 0,5 dB	- 0,5 dB
I_r (Beurteilungspegel) – Abst. 1	64,6 dB	56,4 dB
I_r (Beurteilungspegel) – Abst. 2	61,6 dB	52,9 dB
Orientierungswert (MI)	60,0 dB	50,0 dB
Überschreitungen – bei Abst. 1/Abst. 2	+ 4,6 - + 1,6 dB	+ 6,4 - + 2,9 dB

Aufgrund der Funktion der Bundesstraße 321 als Autobahnzubringer wird die Straße auch weiterhin eine übergeordnete Bedeutung besitzen. Innerhalb des vorbelasteten Bereiches lassen sich deshalb auch auf lange Sicht die Orientierungswerte nicht einhalten. Die Berechnungen belegen das.

Es erscheint für das Ortsbild jedoch städtebaulich nicht sinnvoll, Lärmschutzwände oder Wälle zur Straße hin anzuordnen. Besser ist es, die Nutzungen im Mischgebiet so auf der Fläche zu ordnen, dass zur B 321 hin Gewerbe oder Lager untergebracht werden und zur rückwärtigen Baugrenze die Wohnnutzung. Außerdem sind zur Erhaltung der ortstypischen Bebauung folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die auch als Festsetzungen im Teil B – Text – unter Punkt 3 festgeschrieben wurden:

1. Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Baufeldes sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Hauptstraße (B 321) abgewandten Seite (lärm- abgewandt) zuzuordnen.
2. Die im Baufeld zur Hauptstraße hin orientierten Außenbauteile und Fenster der Gebäude sind in den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB auszubilden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Eigentümer der Flurstücke 92/9; 92/10; 92/13 und 92/14 der Gemarkung Bandenitz, Flur 1, sind die Eheleute Lander, die derzeit auf der Fläche ein Gewerbe zum Verkauf und zur Vermietung von Caravanmobilen und Anhängern sowie Zubehörteilen betreiben.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden durch die Flurstückseigentümer realisiert. Hierzu werden gesonderte vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Flurstückseigentümern abgeschlossen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13.000 m²
Baufeld Mischgebiet	5.350 m ²
davon Verkehrsflächen, Hofflächen	ca. 3.000 m ²
Stellplatzfläche	4.500 m ²
Private Grünflächen (einschl. Hecken und Baumreihe)	3.150 m ²

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

- Begründung -

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der B 321 / Kreuzung Neu Zachuner Straße“ im Ortsteil Bandenitz der Gemeinde Bandenitz 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 für die Hauptgebäude festgesetzt.

Oberflächen der Fassaden

Das Oberflächenmaterial der Fassaden bestimmt wesentlich das Straßen- oder Ortsbild. Auch die Farbe der Fassade, als Bestandteil der Oberfläche, spielt dabei eine Rolle. Die Fassadengestaltung ist in Verblendmauerwerk, Fachwerk und Putz zulässig. Diese Materialien passen sich in die umgebende Bebauung ein.

Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen bestimmen das Straßenbild wesentlich mit. Um den Blick zu den Gebäuden offen zu halten, wurde die Höhe der Einfriedungen bis max. 1,20 m festgelegt. Um massive Einfriedungen zu vermeiden, wurde die nicht erwünschte „geschlossene Mauer“ ausgeschlossen.

Sonstige Anlagen

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

Bandenitz, 01.06.2006



.....
Der Bürgermeister