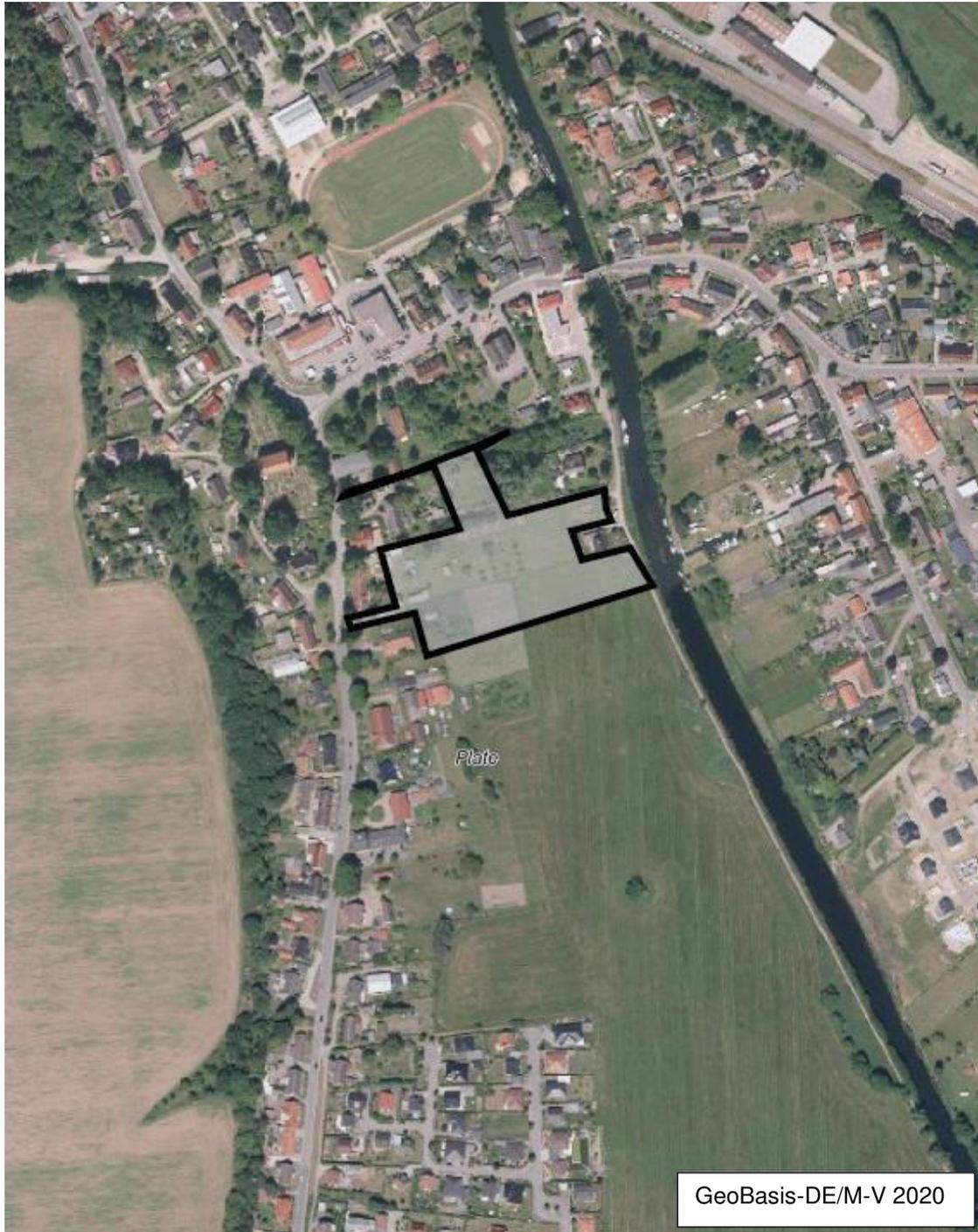


GEMEINDE PLATE AMT CRIVITZ



Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg" in Plate

Begründung

Endfassung

Januar 2022

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Plate für das Gebiet „Plater Burg“ in Plate - Gemarkung Plate, Flur 2, die Flurstücke 208/2, 209/5, 209/2 und 210/15 sowie teilweise die Flurstücke 208/1 und 211

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2. Territoriale Einordnung	4
1.3. Verfahren, Plangrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3. Kommunale Planungen	6
3. Plangebiet	7
3.1. Lage und Geltungsbereich	7
3.2. Eigentumsverhältnisse	8
3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur	8
3.4. Topografie und Anlagenbestand	8
3.5. Grün- und Freiraumstruktur	9
4. Städtebauliches Konzept	9
5. Planinhalt	10
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr	12
5.5. Grünflächen / Anpflanzgebote	15
5.6. Technische Ver- und Entsorgung	16
5.7. Örtliche Bauvorschriften	17
6. Umweltbelange	18
6.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	18
6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	18
6.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	19
6.4. Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass	27
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	28
7.1. Auswirkungen	28
7.2. Einwirkungen	30
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	30
9. Nachrichtliche Übernahmen	30
10. Städtebauliche Daten	31
11. Hinweise	31

gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Der Bedarf an Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau besteht in der Gemeinde Plate weiterhin, sowohl für junge Familien als auch für altersgerechte Wohnformen.

Die Gemeinde Plate liegt im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin, verkehrsmäßig gut über die Kreisstraßen 112 und 113 an die ca. 10 km entfernte Stadt Schwerin angebunden. Über die Bahnstrecke bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Schwerin und Parchim.

Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sporteinrichtungen, Einkaufsmärkten, Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Plate hat sich seit 2015 stabilisiert.

Einwohnerentwicklung laut Statistischem Landesamt M-V jeweils zum 31.12.:

2005	3.627 Einwohner
2010	3.395 Einwohner
2015	3.315 Einwohner
2016	3.323 Einwohner
2017	3.343 Einwohner
2018	3.324 Einwohner
2019	3.308 Einwohner
2020	3.324 Einwohner

Die Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kindereinrichtung, Einkaufsmärkte, Ärzte u.a. sowie für die im Gemeindegebiet ansässigen Handwerksbetriebe erforderlich. Um diese Einwohnerzahl zu halten, ist eine mittel- bis langfristige Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde zu sichern.

Die Gemeinde Plate hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf Angebote für junge Familien in den drei Ortsteilen Plate, Peckatel und Consrade konzentriert. Vermehrt besteht aber auch die Anfrage nach Wohnformen für altersgerechtes Wohnen. Ältere Einwohner in der Gemeinde können ihre z.T. großen Grundstücke nicht mehr bewirtschaften, wollen jedoch in der Gemeinde wohnen bleiben. Daher sollen Standorte für altersgerechtes Wohnen entwickelt werden, die zeitnah zur Verfügung stehen und möglichst so in die Dorfstruktur eingefügt werden, dass diese gut erreichbar sind und sich in der Nähe der Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. Hierfür bieten sich in der Ortslage Plate die Flächen südlich der Störstraße zwischen Banzkower Straße und Stör (Stichstraße Störstraße) an. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war hier bisher keine bauliche Entwicklung absehbar. Aktuell ergibt sich mit dem Bebauungsplan Nr. 22, der unmittelbar an die Bebauung auf der südlichen Seite der Störstraße anschließt, die Möglichkeit einer Wohnbauflächenentwicklung mit Angeboten für altersgerechte Wohnformen. Berücksichtigt wird dabei eine straßenmäßige Weiterentwicklung in Richtung Süden sowie eine Wegeverbindung von der Banzkower Straße zur Stör.

Die Gemeinde Plate hat das ihr im Rahmen der Abstimmungen im Stadt-Umland-Raum Schwerin zugestandene Wohnungsbaupotenzial bis 2020 noch nicht ausgeschöpft, so dass neue Wohnungsbaustandorte entsprechend des Bedarfs ausgewiesen werden sollen. Die Bauflächenentwicklung in Plate südlich der Störstraße war bereits seit 1998 im wirksamen Flächennutzungsplan dokumentiert.

1.2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Plate mit den Ortsteilen Plate, Consrade und Peckatel liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim, ca. 10 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 35 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.206 ha. In der Gemeinde leben 3.324 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Crivitz zugeordnet. Nördlich grenzen die Landeshauptstadt Schwerin und die Gemeinde Raben Steinfeld, westlich die Gemeinde Lübesse (Amt Ludwigslust-Land), südlich die Gemeinde Banzkow (Amt Crivitz) und östlich die Gemeinde Sukow (Amt Crivitz) an das Gemeindegebiet.

Das Gemeindegebiet ist über die Kreisstraßen 112 und 113 gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über die Bahnstrecke bestehen regelmäßige Anbindungen nach Schwerin und Parchim.

Nördlich und südlich der Ortslage Plate sowie östlich der Ortslage Consrade erstreckt sich das LSG „Lewitz“ (Parchim) beidseitig der Störwasserstraße.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Plate haben auf ihrer Sitzung vom 24.08.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plater Burg“ in Plate für die Wohnungsbauentwicklung gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gudat aus Schwerin von Juli 2020 – Höhenbezug DHHN 92. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 22 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682),

- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221) und
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Plate liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Wertzahl liegt im Bereich des Bebauungsplangebietes für Acker bei 24 und für Grünland bei 35. Das Umwandlungsverbot wird somit durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Gemeinde Plate ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Das Gebiet der Gemeinde Plate gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

In der Karte des RREP WM ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

Mit der Erarbeitung des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2020 wurde für den Stadt-Umland-Raum Schwerin eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung geschaffen, die mit der Unterzeichnung der Bürgermeister am 09.04.2018 zur Verbindlichkeit gebracht wurde. Gemäß vorgenanntem Konzept steht der Gemeinde Plate noch ein Entwicklungspotenzial von 33 Wohneinheiten zur Verfügung. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung entspricht damit den Festlegungen des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2020.

Der Bebauungsplan Nr. 22 berücksichtigt die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung:

- Es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung zwischen der Banzkower Straße und der Störstraße im Hauptort Plate.

- Mit der geplanten Bebauung von ca. 25 Wohneinheiten ab 2021 ist die Einhaltung des Wohnungsbaupotenzials bis 2030 gegeben.
- Die Acker- und Grünlandwertzahlen liegen unter 35.
- Landwirtschaftliche Belange sind durch die Überplanung von ca. 3.000 m² landwirtschaftlich genutzter Flächen des Feldblocks DEMVLI096AC10069 betroffen, aber aufgrund der geringen Flächengröße nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Für Plate stellen der Planbereich sowie die südlich anschließenden Flächen die für den künftigen Wohnungsbau prioritären Entwicklungsflächen dar, da sich diese in der Nähe der bestehenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (zentrumsnah) befinden, an die bestehende Bebauung anschließen und die Ortslage hier sinnvoll abrunden.
- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Trinkwasserschutzzonenvorschriften sind im Planvollzug zu beachten, sprechen aber nicht grundsätzlich gegen die Ausweisung eines Wohngebietes auf Ebene der Bebauungsplanung.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen und auch in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 in der gemischten Baufläche zwischen der Banzkower Straße und der Störwasserstraße, südlich der Störstraße. Da sich beidseitig der Störstraße das „Ortszentrum“ mit Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kirche, Raiffeisenbank u.a. konzentriert, wurde dieser Bereich als gemischte Baufläche eingestuft. Dabei erstrecken sich die bestehenden Wohnfunktionen innerhalb der gemischten Baufläche entlang der Banzkower Straße und der Störwasserstraße, mit geplanten verbindenden gemischten Bauflächen dazwischen.

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die geplante Flächennutzung für diesen Bereich als Wohnbaufläche gemäß Bebauungsplan Nr. 22 „Plater Burg“ nicht der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als „gemischte Baufläche“ entspricht, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert (3. Änderung). Weil in diesem Bereich in der Banzkower Straße und der Störstraße fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, erfolgt die Ausweisung der Wohnbaufläche flächig zwischen der Banzkower Straße und der Störstraße. Die Südseite der Störstraße mit den unterschiedlichen Nutzungen - Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Raiffeisenbank, Gaststätte, Pfarrhaus und Pfarscheune sowie Wohngebäuden - bleibt als gemischte Baufläche bestehen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plater Burg“ geändert (3. Änderung).

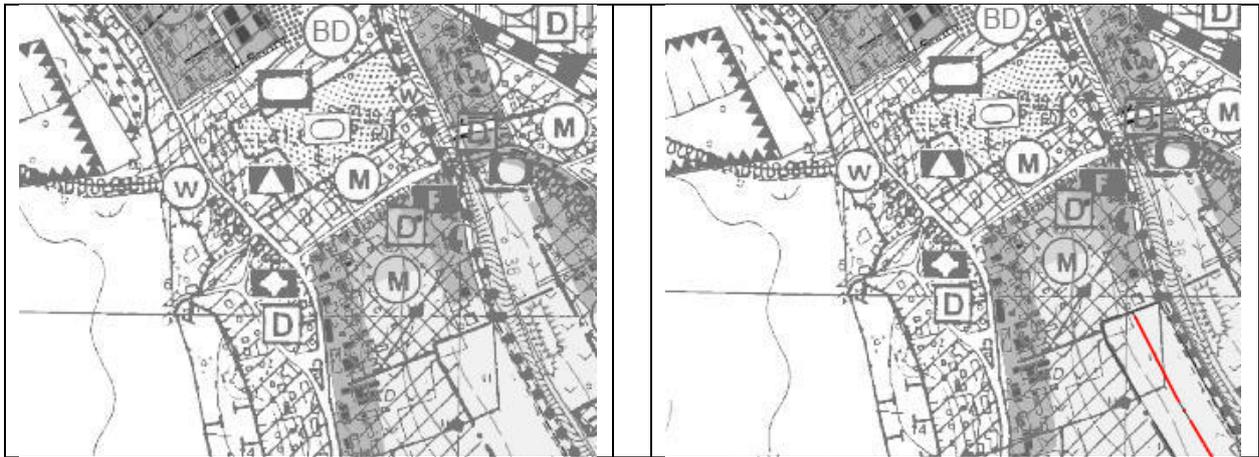


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und 2. Änderung Flächennutzungsplan (mit Änderung 50m Gewässerschutzstreifen)

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

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

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das Ortszentrum südlich der Störstraße an. Es liegt zwischen der Banzkower Straße im Westen und der Störstraße im Osten.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Teilabschnitt des geplanten Fußweges (Teilfläche aus Flurstück 211) zwischen der Banzkower Straße bis Höhe Raiffeisenbank begrenzt. Westlich bilden die rückwärtigen Grundstücke Banzkower Straße Nr. 4, 8 und 10 sowie die Straßenanbindung an die Banzkower Straße die Geltungsbereichsgrenze. Im Südosten führt der Geltungsbereich bis an die Störstraße (parallele Führung zur Störwasserstraße) und den Wohngrundstücken Störstraße 13a und 13b sowie im Nordosten bis an eine Grünfläche heran. Die südliche Grenze bildet die Flurstücksgrenze des Flurstücks 208 (Banzkower Straße Nr. 10).

Nördlich grenzen die Grundstücke der Störstraße mit Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr, Raiffeisenbank, Gaststätte, Pfarrhaus und Pfarscheune an, östlich Störstraße und Störwasserstraße. Pfarrhaus und Pfarscheune sind als Einzeldenkmale gelistet. Im Westen grenzen die Wohngrundstücke Banzkower Straße Nr. 4, 6, 8 und 10 an, wobei das Gebäude Banzkower Straße 10 einschließlich der Grundstücksmauer entlang der Banzkower Straße als Einzeldenkmal eingetragen sind. Im Süden sind Wiesenflächen vorhanden.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3.2. Eigentumsverhältnisse

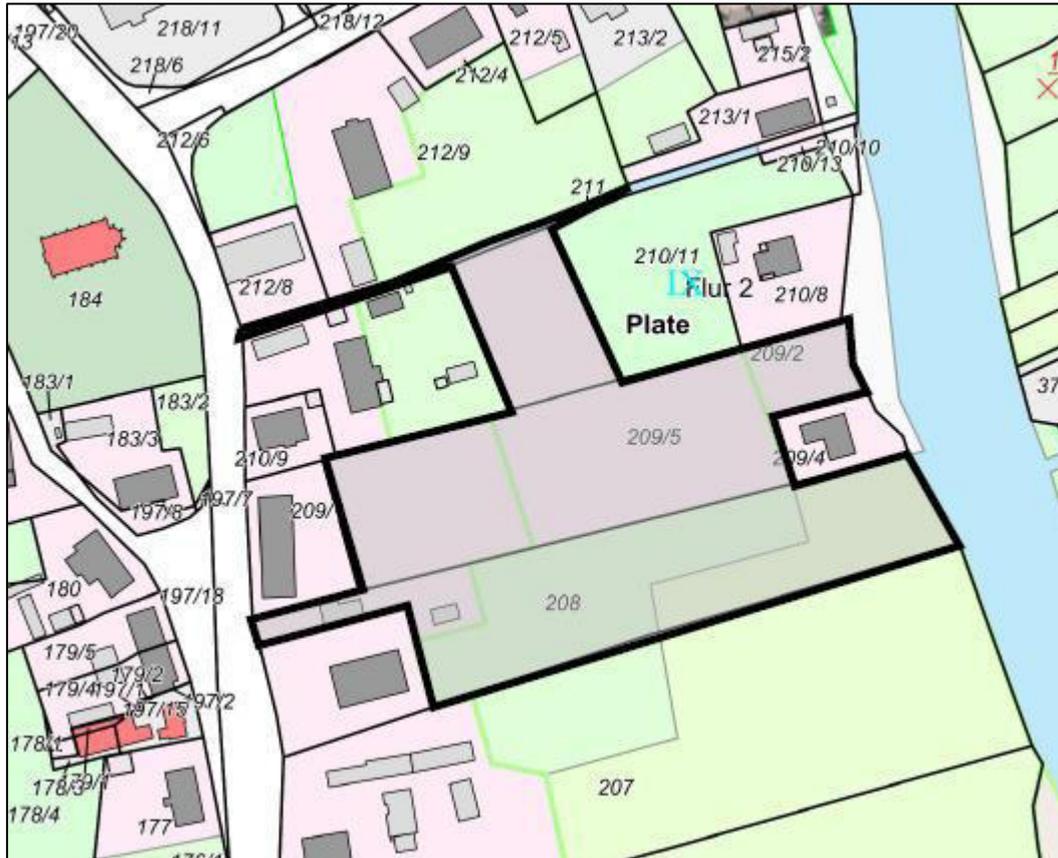


Abbildung 2: Übersicht zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 umfasst in der Gemarkung Plate, Flur 2 die Flurstücke 208/2, 209/5, 209/2 und 210/15 sowie teilweise die Flurstücke 208/1 und 211 (Weg). Das Wegeflurstück 211 befindet sich Eigentum der Gemeinde Plate, die übrigen Flurstücke sind in Privateigentum. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die Kreisstraße 112 (Banzkower Straße), Eigentümer Landkreis Ludwigslust-Parchim. Auch der Fußweg schließt an die Banzkower Straße an.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Gegenwärtig ist keine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz von der Banzkower Straße (Kreisstraße 112) gegeben. Von der östlichen Seite ist eine befestigte Zufahrt von der Störstraße zwischen den beiden Wohngrundstücken Störstraße 13a und 13b vorhanden. Das Graben-/Wegeflurstück 211 ist zurzeit nicht nutzbar, da es überwiegend zugewachsen ist.

Die Ortslage Plate ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen in der Banzkower Straße (Gas-Niederdruckleitung der HanseGas GmbH, Telekommunikationsleitungen der Telekom). In der Störstraße liegen die Hausanschlüsse für die Grundstücke Störstraße 13a und 13b.

Freileitungen sind nicht vorhanden. Unterirdische Leitungsbestände sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Das Gelände fällt auf den Flurstücken 209/5 und 208/2 von Westen mit 41,35 m in Richtung Störwasserstraße auf 39,06 m. Auf dem Flurstück 210/15 fällt das Gelände in Richtung Osten um max. ca. 60 cm (Höhen zwischen 39,62 m und 40,24 m). Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92.

Auf den Flurstücken 209/5 und 208/2 sind Nebengebäude vorhanden, die abgebrochen werden. Die Zäune zwischen den Flurstücken und auf dem Wegeflurstück 211 werden entfernt. Auf dem Flurstück 209/5 befinden sich im Westen ein Schacht und eine Grube (Höhe 41,61), die zurückgebaut werden.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Ein Teilabschnitt der denkmalgeschützten Mauer an der Banzkower Straße 10 wird durch die geplante verkehrliche Zuwegung unterbrochen.

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Flächen werden aus einer Mischung von ehemaliger Obstwiese, Zierrasen, Ziergarten, Hoffläche mit Nebengebäuden und Gehölzflächen genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland des Feldblocks DEMVLI096AC10069 betroffen.

Es steht überwiegend sandiger Boden an.

4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines ortskernnahen Wohnstandortortes, der insbesondere auch ältere Einwohner ansprechen soll, die die Vorteile der kurzen Wege zu den Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen nutzen können. Dazu ist ein ruhiges Wohnen zwischen der Banzkower Straße und der Störstraße möglich. Es bestehen ebenfalls kurze Wege zur Störwasserstraße und dem Treidelpfad entlang der Störwasserstraße, so dass auch Erholungs- und Freizeitaktivitäten wohnortnah gegeben sind.

Es werden folgende Zielstellungen angestrebt:

- Entwicklung eines ortskernnahen Wohngebietes mit Standort für Arztpraxis
 - Ein Bereich wird dem altersgerechten Wohnen vorbehalten. Hier sollen ebenerdige und barrierefreie Wohnungen in reihenhausähnlicher Form mit kleinen Garten- und Nutzflächen entstehen.
 - Auf den übrigen Baufeldern sind variable Grundstücksgrößen möglich. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 550m² und 1370 m².
 - Der Wohnstandort wird von der Banzkower Straße verkehrlich erschlossen. Da keine Anbindung an die Störstraße erfolgt, gibt es keinen Durchgangsverkehr.
 - Wegeverbindungen zwischen der Banzkower Straße zur Stör sind zu berücksichtigen.
 - Für eine spätere bauliche Entwicklung in Richtung Süden, ist eine Straßenführung vorzusehen.
 - Es sind vornehmlich eingeschossige Gebäude vorgesehen.
 - Für die Hauptgebäude werden die Dachneigungen und die Dacheindeckungen vorgegeben, so dass sich die Bebauung in die umgebende Bebauung einfügt.
 - Berücksichtigung umliegender Baudenkmale über grünordnerische und gestalterische Festsetzungen
-

5. Planinhalt

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

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Allgemeine Wohngebiete

Da der Standort vordringlich für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1 bis WA 5) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für die damit nicht zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nichtstörenden Handwerksbetriebe gibt es ausreichend Flächenangebote im Gemeindegebiet.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da dem Wohnen Vorrang zu geben ist, ist ein allgemein flächenintensiver Gartenbaubetrieb an dem Standort nicht möglich. Für Tankstellen fehlt der direkte Bezug zu den übergeordneten Straßen. Ebenfalls benötigen nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung meist größere Flächen, und es kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung (Verkehr, Betriebslärm) kommen. Für diese Nutzungen gibt es ebenfalls Flächenangebote im Gemeindegebiet bzw. im Amtsbereich. Gemäß § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder können ggf. auch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet werden. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind mit einem häufigen Urlauber- und Fahrzeugwechsel verbunden, die benachbarte Grundstücke beeinträchtigen können, auf denen ausschließlich gewohnt wird. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind damit als Unterart der Beherbergungsbetriebe bzw. nicht störenden Gewerbebetriebe im geplanten Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermöglicht die Festsetzung von einzelnen Flächen, die ausschließlich für Wohngebäude zugunsten von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen sind. Die Flächen im WA 1 sollen der Schaffungen von Wohnungen für alte Menschen, auch mit Pflegeangeboten, vorbehalten sein. Dies wird mittels textlicher Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Aus den Wohnbedürfnissen alter Menschen ergeben sich spezifische Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Wohnungen. Dementsprechend sollen im WA 1 ebenerdige und barrierefreie Wohnungen entstehen. Aufgrund der Anordnung des WA 1 im Norden des Plangebietes mit fußläufiger Anbindung an das Ortszentrum sind kurze Wegeverbindungen zu den Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen gegeben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können im Bebauungsplan Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke sowie für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße bestimmt werden. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 520 m² festgesetzt, um dem städtebaulichen Konzept Rechnung zu tragen und einer zu hohen Bebauungsdichte und unerwünschten Nachverdichtungen entgegenzuwirken. Die maximale Größe von Wohnbaugrundstücken wird auf 900 m² begrenzt. Das Höchstmaß orientiert sich ebenfalls am

städtebaulichen Konzept und dem in diesem Rahmen erarbeiteten Parzellierungsentwurf. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen, insbesondere auch in Hinblick auf das begrenzte Wohnbauentwicklungspotenzial der Gemeinde, größere Parzellen vermieden werden. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um ungewollte Härtefälle zu vermeiden.

Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzbereiches des denkmalgeschützten Bauernhauses, Banzkower Straße 10 unterliegt die Bebaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 4 Einschränkungen. Zum einen wurde als Reaktion auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mit dem geänderten Entwurf das Baufeld im Umgebungsschutzbereich zurückgenommen, so dass dieser Bereich (westlich der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2) für die zulässigen Hauptnutzungen nicht verfügbar ist. Zum anderen wurde für diesen Bereich (nicht überbaubare Grundstücksfläche) die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen näher bestimmt (siehe Kapitel 5.3).

Sonstige Sondergebiete

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird nördlich angrenzend zur Haupterschließungsstraße ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hiermit soll der betreffende Standort konkret für Anlagen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung gesichert werden. Insbesondere soll damit ein Standortangebot für eine Arztpraxis geschaffen werden, die im allgemeinen Wohngebiet nur in Räumen zulässig wäre. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes ermöglicht diesbezüglich eine nutzungsspezifischere Steuerung zugunsten der Arztpraxis und ergänzender medizinischer Versorgungseinrichtungen. Zulässig sind Medizinische Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Arzt-, Therapie- und Beratungspraxis), mit der Hauptnutzung im funktionalen Zusammenhang stehende Einrichtungen (z. B. Sanitätshaus, Apotheke, Büro- und Geschäftsräume), der Hauptnutzung zugeordnete Wohnungen sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der geplanten Grundstücksgrößen zwischen 530 m² und 880 m² sowie einer altersgerechten Wohnbebauung im WA 1 wird die **Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 festgesetzt**. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke erreicht. Für das sonstige Sondergebiet „Medizinische Versorgung“ ist ein höherer Grad der Überbauung zu erwarten und aufgrund der begrenzten Größe des Sondergebietes (ca. 1370 m²) auch erforderlich, um eine adäquate Ausnutzung des Baugrundstücks mit Hauptnutzung, ergänzenden Nutzungen sowie den erforderlichen Stellplätzen zu ermöglichen. Die **Grundflächenzahl im Sondergebiet wird daher auf 0,6 festgesetzt**. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
-

(für die allgemeinen Wohngebiete bis auf 0,6, für das Sondergebiet bis auf 0,8) überschritten werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 4 eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß zulässig. Für das WA 4 wurde mit dem geänderten Entwurf die zulässige maximale Geschossigkeit auf II angehoben, da durch die Berücksichtigung des Umgebungsschutzbereiches des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10 in einem Streifen von 10 m ab westlicher Grenze des WA 4 die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen wurde. Durch die Anhebung der zulässigen maximalen Geschossigkeit wird trotz Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet. Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig. Im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung (bis max. 48°) die Höhenentwicklung von Gebäuden damit hinreichend bestimmt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in den Baugebieten die **offene Bauweise** festgesetzt. Im Baufeld WA 1 sollen altersgerechte Wohnungen entstehen. Geplant sind bis zu drei ebenerdige und barrierefreie Wohnungen pro Wohngebäude mit kleinen Garten- und Nutzflächen in reihenhausähnlicher Form. Eine Grundstücksbildung je Wohnung ist jedoch nicht vorgesehen, daher entsprechen die geplanten Hausformen nicht dem planungsrechtlichen Begriff der Hausgruppe (Reihenhaus). Im Baufeld WA 1 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen sind ausgeschlossen. Um in den übrigen Baufeldern WA 2, 3, 4 und 5 eine lockere Bauungsstruktur zu erreichen, sind hier nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig. Im sonstigen Sondergebiet ist aufgrund der geplanten Nutzung des Grundstücks als Hausform nur das Einzelhaus zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baugebieten durch Baugrenzen definiert.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden in der Regel in einem Abstand von 3,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Da Sichtbehinderungen im Straßenraum ausgeschlossen werden sollen, sind Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den öffentlichen Erschließungsstraßen nicht zulässig. Um die öffentlichen Wege Ö 1 und Ö 2 (hier auch Zufahrt für Grundstücke) durch Nebenanlagen, Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze nicht einzuengegen, erfolgt hier ebenfalls der Ausschluss zwischen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports für den im Umgebungsschutzbereich des denkmalgeschützten Bauernhauses, Banzkower Straße Nr. 10 näher bestimmt. So ist die Zulässigkeit hier an das Erteilen der denkmalrechtlichen Genehmigung gebunden (§ 7 DSchG M-V).

5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung von der Banzkower Straße. Die Planstraße A führt Richtung Osten, biegt dann nach Norden ab, um sich wenig später in Form eines Wendehammers aufzuweiten und als weiterführende Stichstraße auch den nördlichen Teil des Plangebietes (WA 1) zu erschließen. Von der Haupteerschließungsstrasse zweigen zwei weitere Stichstraßen ab, die eine ergänzende Erschließungsfunktion für WA 2 und den östlichen Bereich des WA 5 übernehmen. Die Planstraße B, die zwischen WA 4 und WA 5 nach Süden von der Planstraße A abzweigt, war im ursprünglichen städtebaulichen Konzept nicht für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlich. Sie sollte zunächst nicht ausgebaute Freihaltetrasse fungieren, um die Möglichkeit zur Erschließung künftiger Wohnbauentwicklungsflächen in südliche Richtung offenzuhalten. Mit dem geänderten Entwurf wurde als Reaktion auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unter anderem das Baufeld im allgemeinen Wohngebiet WA 4 neu bemessen, um eine zur Planstraße B orientierte Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Dementsprechend soll auch die Planstraße im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden, so dass hier Grundstückszufahrten der angrenzenden Parzellen des WA 4 und WA 5 realisiert werden können.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgte in Abstimmung mit der Erschließungsplanung, um sicherzustellen, dass sich der Plan hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung vollziehen lässt und sich die ausgewiesenen Verkehrsflächen durch verkehrstechnisch richtig bemessene Verkehrsanlagen ausgestalten lassen. Wesentliche Grundlagen für die Straßenausbauplanung bildeten die Anzahl der im Plangebiet geplanten Wohneinheiten (25 WE) sowie die im Plangebiet vertretenen Nutzungsarten (vorrangig Wohnen, Arztpraxis). Im Abschnitt der Planstraße A zwischen Banzkower Straße und 90° Kurve im Osten beträgt die Straßenraumbreite 6,50 m. Der Ausbau der Verkehrsfläche ist hier auf einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Diese Ausbaubreite kann auch für eine künftige Erschließung südlicher Wohnbauentwicklungsflächen in der Planstraße B (Freihaltetrasse) realisiert werden. Im Abschnitt zwischen Kurve und Wendehammer vergrößert sich der Straßenraumquerschnitt auf 8,25 m (4,75 m Verkehrsfläche, 2,50 m parallel angeordnete Parkflächen und 2 x 0,50 m Bankett/Grünstreifen). Dieser Abschnitt endet in einem Wendehammer, der so bemessen ist, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge) hier wenden können.

Von dem Wendehammer führt die Planstraße A als ca. 50 m langer und 4,50 m breiter Stich bis zu der im Norden verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche Ö 1, für die die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt wurde. Dieser Fußweg mit Anschluss an die Banzkower Straße im Westen und die Störstraße im Osten ermöglicht kurze Wege ins Ortszentrum und zu den dort vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Von der Planstraße A in Richtung Störwasserstraße ist die öffentliche Verkehrsfläche Ö 2 mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hierüber wird das in Richtung Osten letzte Baugrundstück im WA 5 erschlossen und eine fußläufige Verbindung zur Störstraße geschaffen. Ebenso dient sie als Trasse für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen und Löschangriffe der Feuerwehr. Ausgehend von der geplanten Löschwasserentnahmestelle an der Störwasserstraße bildet die Verkehrsfläche Ö 2 in Verbindung mit Planstraße A eine direkte Verbindung zu den Baugebieten im Plangebiet sowie zu den dahinterliegenden Wohnbauflächen an der Banzkower Straße. Für die genannten Funktionen ist die geplante Breite von 3,50 m ausreichend bemessen. Kfz-Durchgangsverkehr sollte hier vermieden und durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung sichergestellt werden.

Die private Verkehrsfläche P 3 mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dient der inneren Erschließung des WA 2, speziell den nördlichen Baugrundstücken, die nicht an die Planstraße A grenzen. Um auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der geplanten Parzellierung hinzuwirken, erfolgt die konkrete Lagefestsetzung bereits auf Ebene der Bebauungsplanung und nicht im Planvollzug.

Die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Banzkower Straße wurden für eine Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h geprüft. Die Sichtfelder für die Annäherungssicht können im Bereich der Einmündung nicht freigehalten werden, da die Bäume auf Privatgrund die Sicht behindern. Die freizuhaltenden Sichtfelder für die Anfahrtsicht in untergeordneten Knotenpunktzufahrten werden eingehalten. Es ist erforderlich, dass die Fahrzeugführer an der Sichtlinie

vor dem Gehweg anhalten. Dieses wird mit entsprechender Beschilderung (VZ 206) gewährleistet.

Ein- und Ausfahrten / Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ermöglicht ebenfalls Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zu Ein- und Ausfahrtsverboten.

Da die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Banzkower Straße erfolgen soll, werden entlang der Störstraße Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 betrifft dies das an die Störstraße grenzende Baugrundstück im WA 3. Zulässig ist hier nur eine Grundstückszufahrt im Bereich des hier bereits bestehenden befestigten Zufahrtstrichters. Dementsprechend wurde hier eine Einfahrt in der Planzeichnung festgesetzt.

Des Weiteren grenzt eine öffentliche Grünfläche an das öffentliche Straßen- bzw. Wegeflurstück 206/4. Entsprechend der dazugehörigen textlichen Festsetzung sind hier nur eine landschaftsgärtnerische Gestaltung sowie die Pflanzung von Gehölzen zulässig. Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrverbots hat insofern klarstellenden Charakter, dass Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind und damit im Sinne des Plankonzeptes auch nicht als landschaftsgärtnerische Anlagen oder Gestaltungselemente zu werten sind.

Mittels textlicher Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Anzahl der Grundstückszufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) von der Planstraße A festgelegt sowie deren maximale Breite (4 m) begrenzt. Im Sinne der geplanten Ausgestaltung des Straßenraumes werden damit ausreichend Flächen gesichert, um Parkflächen innerhalb der Verkehrsfläche umsetzen zu können und Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraumes durch eine ungeordnete Entwicklung von Grundstückszufahrten zu vermeiden bzw. zu mindern. Die Festsetzung gilt lediglich für Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5. Im WA 1, das für altersgerechte Wohnungen vorbehalten ist und am Ende der Planstraße A liegt, sind pro Baugrundstück mehrere Wohneinheiten geplant. Dementsprechend soll hier hinsichtlich der Grundstückszufahrten bzw. Zufahrten zu den Stellplätzen Flexibilität gewahrt bleiben. Ebenso wird von der Festsetzung nicht das Sondergebiet „Medizinische Versorgung“ erfasst. Da hier mit erhöhtem Quell- und Zielverkehr zu rechnen ist, würde sich die Festsetzung einer 4 m breiten Zufahrt hier negativ auf Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit auswirken, da dies bspw. keinen Begegnungsverkehr bei der Ein- und Ausfahrt ermöglichen würde.

Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Vorgaben § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. In allgemeinen Wohngebieten beschränkt sich die Zulässigkeit auf den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) können sie grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Diesbezüglich sind jedoch die entsprechenden textlichen Festsetzungen zu beachten, durch die die Zulässigkeit näher bestimmt bzw. eingeschränkt wird. Da § 12 BauNVO nur die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt, kann auf dieser Grundlage nicht eine bestimmte Zahl anzulegender Stellplätze festgesetzt werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 sollen aber entsprechende Festlegungen für den ruhenden Verkehr getroffen werden, um den durch die vorliegende Planung zu erwartenden Bedarf innerhalb des Plangebietes zu decken, den ruhenden Verkehr weitgehend auf die privaten Baugrundstücke zu lenken und den öffentlichen Verkehrsraum diesbezüglich zu entlasten. Gemäß § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Die Landesbauordnung (LBauO M-V) eröffnet mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 die Möglichkeit, (auch durch einen Bebauungsplan) örtliche Bauvorschriften über die Zahl der herzustellenden Stellplätze zu erlassen. Dies erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Bedarfsermittlung.

Aufgrund der in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten geplanten Parzellengrößen von ca. 530 bis 900 m² ist davon auszugehen, dass eine der baulichen Nutzung entsprechende bedarfsgerechte Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken (flächenmäßig) möglich ist. Für Einfamilienhäuser, die im Plangebiet die überwiegende Art der geplanten Bebauung darstellen, kann dabei erfahrungsgemäß von einem Bedarf von 2 Stellplätzen pro Wohngrundstück ausgegangen werden.

Im WA 1 sind altersgerechte Wohnungen in reihenhausähnlicher Form mit kleinen Garten- und Nutzflächen vorgesehen. Hier wird der Bedarf auf 1 Stellplatz pro Wohnung eingeschätzt. Für das gesamte WA 1 ergibt sich daraus nach derzeitigem Kenntnisstand ein Bedarf von 9 Stellplätzen (3 Gebäude mit je 3 Wohneinheiten).

Das sonstige Sondergebiet „Medizinische Versorgung“ ist prioritär als Standortangebot für eine Arztpraxis vorgesehen. Bei Einrichtungen dieser Art ist mit teils erheblichen Besucherverkehr zu rechnen. Für die Bedarfsermittlung geben beispielsweise die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)¹ eine Orientierung. Hier wird für Arztpraxen von einem Bedarf von 1 Stellplatz je 20-30 m² Nutzfläche (mind. aber 3 Stellplätze) ausgegangen, wobei hier von einem 75%igen Besucheranteil ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Angestellte der Praxis und der Zulässigkeit zugeordneter Wohnungen im Sondergebiet wird ein Bedarf von 10 Stellplätzen für das Sondergebiet gesehen.

In Ergänzung zu den Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sollen in der Planstraße A weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden. Die Bemessung des im B-Plan festgesetzten Straßenraums erfolgte in Abstimmung mit der Ebene der Erschließungsplanung. Im ersten Abschnitt der Planstraße von der 90° Kurve bis zum Wendehammer ist die Herstellung von 4 Stellplätzen an der Westseite der Planstraße geplant. Im südlichen Abschnitt können unter Berücksichtigung der Kreuzungsbereiche sowie der Grundstückszufahrten bis zu 7 weitere Stellplätze im Straßenraum hergestellt werden.

5.5. Grünflächen / Anpflanzgebote

Östlich an das WA 5 grenzt eine private Grünfläche bis zur Störstraße, die im 50m-Gewässerschutzstreifen liegt. Für diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche am südöstlichen Ende des Geltungsbereiches gelten von der Nutzung her Einschränkungen: Zulässig sind gartentypische Nutzungen der Freiflächen (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) und die Pflanzung von Gehölzen. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen etc..

Angrenzend zur privaten Grünfläche wird bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 206/4 (Betriebsweg an der Störwasserstraße) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) ist die Pflanzung von Gehölzen. Als Ersatz für die Rodung von zwei Bäumen innerhalb des Plangebietes sind hier 3 Ersatzbäume mit einem Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 206/4 (Empfehlung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lauenburg) zu pflanzen.

Um dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen, hier insbesondere dem Umgebungsschutzbereich des Bauernhauses, Banzkower Straße 10 werden Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze der Planstraße soll im Anschluss an die (aufgrund des Teilabbruchs der denkmalgeschützten Mauer an der Banzkower Straße) zu errichtende Mauer (siehe Kapitel 5.7) eine Schnitthecke gepflanzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zur Abgrenzung des Umgebungsschutzbereiches ebenfalls eine Hecke (hier Schnitt- oder freiwachsende Hecke) zu pflanzen.

¹ Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW

5.6. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandenen Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über eine am östlichen Ende der Verkehrsfläche Ö2 an der Stör geplanten Entnahmestelle (siehe Planzeichnung).

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit über das Netz der HanseGas GmbH möglich.

Fernmeldeversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Eine unterirdische Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie ausreichender Planungssicherheit möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00 m innerhalb der Straßen und Gehwege zu berücksichtigen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Bei Interesse seitens der Gemeinde trifft Vodafone eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser kann für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden. Das Niederschlagswasser der Straßen wird in Richtung Stör abgeleitet. Es sind entsprechende Vorreinigungen vorzusehen. Alle Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind erlaubnispflichtig. Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Banzkow befindet, ist bei der Planung der Verkehrsflächenentwässerung die RiStWag einzuhalten.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstoffbehälter gesammelt. Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Absammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Für die Grundstücke, die nicht direkt an der Erschließungsstraße / Wendehammer liegen, sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße / Wendehammer abzustellen. Bei der Festlegung der Sammelstelle für die Abfallbehälter ist darauf zu achten, dass die Wendemöglichkeiten für die Abfallsammelfahrzeuge dadurch nicht eingeschränkt werden.

5.7. Örtliche Bauvorschriften

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort in die umgebende Ortslage einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Neigung und das Eindeckungsmaterial. Es werden daher in Anlehnung an die umgebende Bebauung Vorgaben zur Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer), Dachneigung (25 – 48°) und zur Dacheindeckung (rot bis rotbraun und anthrazitfarben) für die Hauptgebäude getroffen. Friesengiebel werden von den Bauherren oft gewünscht und bilden somit eine zulässige Ausnahme. Im WA 1 werden zugunsten des Denkmalschutzes (nähere Umgebung des Pfarrhofs mit Pfarrhaus, Scheune und Stall, Störstraße 1) nur Satteldächer in naturroten Dacheindeckungen aus Tondachziegeln oder Betondachsteinen zugelassen. Im WA 3 erstreckt sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 auch auf eine Baulücke zwischen den Wohnhäusern Störstraße 13a und 13b. Da hier bereits eines der Häuser mit Reet gedeckt ist, wird für diesen Bereich (im 50m-Gewässerschutzstreifen) auch ein Reetdach zugelassen (vorbehaltlich der Einhaltung der Abstandsvorschriften des § 32 LBauO M-V für Gebäude mit weichen Bedachungen).

Fassaden

Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu erreichen, und auch in Anlehnung an die umgebende Bebauung, werden für die Fassaden der Hauptgebäude Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz (bis zu 30 % der Fassade) zugelassen.

Einfriedungen

Um eine massive Begrenzung der Grundstücke zu vermeiden, werden hier straßenseitig nur max. 1,50 m hohe Einfriedungen zugelassen. Dies gilt auch auf einer Länge von 2 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen. Schnitthecken müssen zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Für freiwachsende Hecken beträgt der Mindestabstand 1,5 m.

Für den Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Banzkower Straße 10 werden gesonderte Vorschriften erlassen. Diese betreffen Einfriedungen des Grundstücks Banzkower Straße 10 sowie Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet WA 4, die im Umgebungsschutzbereich des vorgenannten Baudenkmals errichtet werden sollen. Im Abschnitt von Banzkower Straße bis zur Flucht der westlichen Giebelseite des Bauernhauses ist als Einfriedung des Flurstücks 208/1 eine Bruchsteinmauer mit abdeckender Ziegelrollschicht zu errichten. Die zu errichtende Mauer ist an die unter Denkmalschutz stehende Mauer anzubinden und in Gestalt, Material und Form (Breite ca. 0,50 m, Höhe ca. 0,90 m) an diese anzupassen. Soweit möglich ist das Material des zur Anbindung der Planstraße A an die Banzkower Straße abzureißenden Mauerabschnitts zu verwenden.

Des Weiteren werden Anforderungen hinsichtlich einer denkmalverträglichen Gestaltung der Einfriedungen gestellt bzw. steht deren Zulässigkeit unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Genehmigung. An der Planstraße A sind ergänzend zu der bauplanungsrechtlich festgesetzten Heckenpflanzung nur licht- und blickdurchlässige Maschendraht- oder Stabmattenzäune auf der Südseite der Hecke zulässig, soweit die Zaunhöhe die Endhöhe der Hecke nicht übersteigt. Im WA 4 sind westlich der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2 Grundstückseinfriedungen nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig. Dies gilt auch für Tore in den Durchgängen der anzupflanzenden Hecke.

Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 mindestens zwei Stellplätze und im WA 1 mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für

die Arztpraxis im Sonstigen Sondergebiet „Medizinische Versorgung“ sind mindestens 10 Stellplätze nachzuweisen.

6. Umweltbelange

Die Fläche der Flurstücke 208/1 und 208/2 ist als Ortsrandlage mit Grünland, Zierrasen und Hoffläche; die Fläche der Flurstücke 209/2 und 209/5 als Mischung aus ehemaliger Obstwiese, Zierrasen, Ziergarten, Hoffläche und Gehölzflächen; die Fläche des Flurstücks 210/15 ist als Ziergarten einzustufen.

Das Wegeflurstück 211 ist eine derzeit nicht frequentierte Verbindung zwischen der Kreisstraße 112 und der Stör.

Das Plangebiet grenzt:

- westlich an die Wohnbebauung an der Kreisstraße / die Kreisstraße (Wohngebieterschließung)
- südlich an Hofflächen der Wohnbebauung / Grünland
- östlich an den Weg an der Stör, Wohnbebauung
- nördlich an Hausgärten der angrenzenden Grundstücke

6.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

im 1 km Umkreis

LSG L 22b Lewitz - Landkreis Parchim (jetzt Lkrs. Ludwigslust-Parchim) östlich angrenzend mit dem schmalen Verbindungsband der Stör zwischen dem nördlichen und südlichen Teil.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen / privaten Grünfläche zwischen vorhandener Bebauung und Wasserstraße erfolgt eine Abstufung des räumlichen Eingriffs zum / im offenen Wiesenraum, zusätzlich befindet sich die Annäherung an das LSG im Bereich des erweiterten Aufstellraumes der Schiffe zur Schleuse, d.h. einem zu mindestens in der touristischen Saison anthropogen überformten Bereich.

Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

VSG (SPA) DE 2235-402 Name des Gebietes: Schweriner Seen, in 1800m Entfernung nördlich
GGB (FFH) DE 2535-302 Wälder in der Lewitz, in 2800m Entfernung südlich

gesetzlich geschützte Biotope

keine im Geltungsbereich

keine im 50 / 200m Wirkradius

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Lückige Restallee an der Kreisstraße / Baumreihe um die Kirche

6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden (siehe Umweltbericht).

Für den Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Banzkower Straße 10 soll im Anschluss an die (aufgrund des Teilabbruchs der denkmalgeschützten Mauer an der Banzkower Straße) zu errichtende Mauer eine Schnitthecke gepflanzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zur Abgrenzung des Umgebungsschutzbereiches ebenfalls eine Hecke (hier Schnitt- oder freiwachsende Hecke) zu pflanzen.

6.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung 3: Biototypenkartierung (Kartengrundlage: Gaia MV)

Tabelle 1.1

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
AGO	Obstbaumplantage (ehemalige)	0	1,0
PEG	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
PHX	Siedlungsgebüsch, heimische Arten	1	1,5
PGN	Nutzgarten	0	1,0
PGZ	Ziergarten	0	1,0
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	1,0
OVU (RHU)	Weg nicht versiegelt, ruderalisiert	0	3,0
GIM	Intensivgrünland	1	1,5
Geb	Bestandsversiegelung	0	0,0

Tabelle 1.2 (Flächenübersicht)

Biotop	Fläche	m²	GRZ Σ	Verkehrsfläche	Bestand versiegelt
OVU	Weg befestigt	304,00		304,00	
OVU	Weg Seitenstreifen	34,00			
PGZ	Straße	96,00		96,00	
PGZ	Straße Seitenstreifen	11,00			
PGZ	GRZ (0,4) 0,6	830,00	830,00		
PGZ	Unversiegelt	554,00			
PHX	Straße	86,00		86,00	
PHX	Straße Seitenstreifen	10,00			
PHX	GRZ (0,4) 0,6	262,00	262,00		
PHX	Unversiegelt	175,00			
PEG	Straße	861,00		861,00	
PEG	Straße Seitenstreifen	96,00			
PEG	Straße Rasen	210,00			
PEG	GRZ (0,4) 0,6	2.238,00	2.238,00		
PEG	davon Bestand versiegelt	35,00			35,00
PEG	Unversiegelt	1.515,00			
PGN	GRZ (0,4) 0,6	468,00	468,00		
PGN	Unversiegelt	312,00			
PGN	Straße	228,00		228,00	
PGN	Straße Seitenstreifen	25,00			
ODF	GRZ (0,6) 0,8	845,00	845,00		
ODF	davon Bestand versiegelt	246,00			246,00
ODF	Unversiegelt	273,00			
ODF	GRZ (0,4) 0,6	888,00	888,00		
ODF	dabei Bestand versiegelt	50,00			50,00
ODF	Unversiegelt	626,00			
ODF	Straße	603,00		603,00	
ODF	davon Bestand versiegelt	63,00			63,00
ODF	Straße Seitenstreifen	74,00			
AGO	GRZ (0,4) 0,6	997,00	997,00		
AGO	Unversiegelt	665,00			
AGO	Straße	44,00		44,00	
AGO	Straße Seitenstreifen	5,00			
GIM	Straße	380,00		380,00	
GIM	Straße Seitenstreifen	42,00			
GIM	GRZ (0,4) 0,6	1.040,00	1.040,00		
GIM	Unversiegelt	273,00			
GIM	Grün	1.100,00			
Summe		16.564,00	7.568,00	2.361,00	394,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
AGO	1.711,00	1,0	0,75	1.283,25
GIM	2.835,00	1,5	0,75	3.189,38
ODF	3.309,00	1,0	0,75	2.481,75
Gebäude	394,00	0,0	0,75	0,00
OVU/RHU	338,00	3,0	0,75	760,50
PEG	4.920,00	1,5	0,75	5.535,00
PGN	1.033,00	1,0	0,75	774,75
PGZ	1.491,00	1,0	0,75	1.118,25
PHX	533,00	1,5	0,75	599,63
	16.564,00			15.742,50

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
-----------	---	------------	------------	---

Aufgrund der Lage des Biotops Baumreihen/Baumallee an den Straßen wurde hier bei Bestand-erhalt für die Wirkzone I kein Wirkfaktor festgesetzt.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Verkehrsflächen	2.361,00	0,5	1.180,50
Wohnen	7.568,00	0,5	3.784,00
			4.964,50

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
15.742,50	0,00	4.964,50	20.707,00

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietten ausgesetzt sind.

Tabelle 7

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
20.707,00	0,00	20.707,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:



Abbildung 4: Übersicht zur Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Zietlitz, Flur 1, Flst. 346 tlw. (Kartengrundlage: GAIA MV)

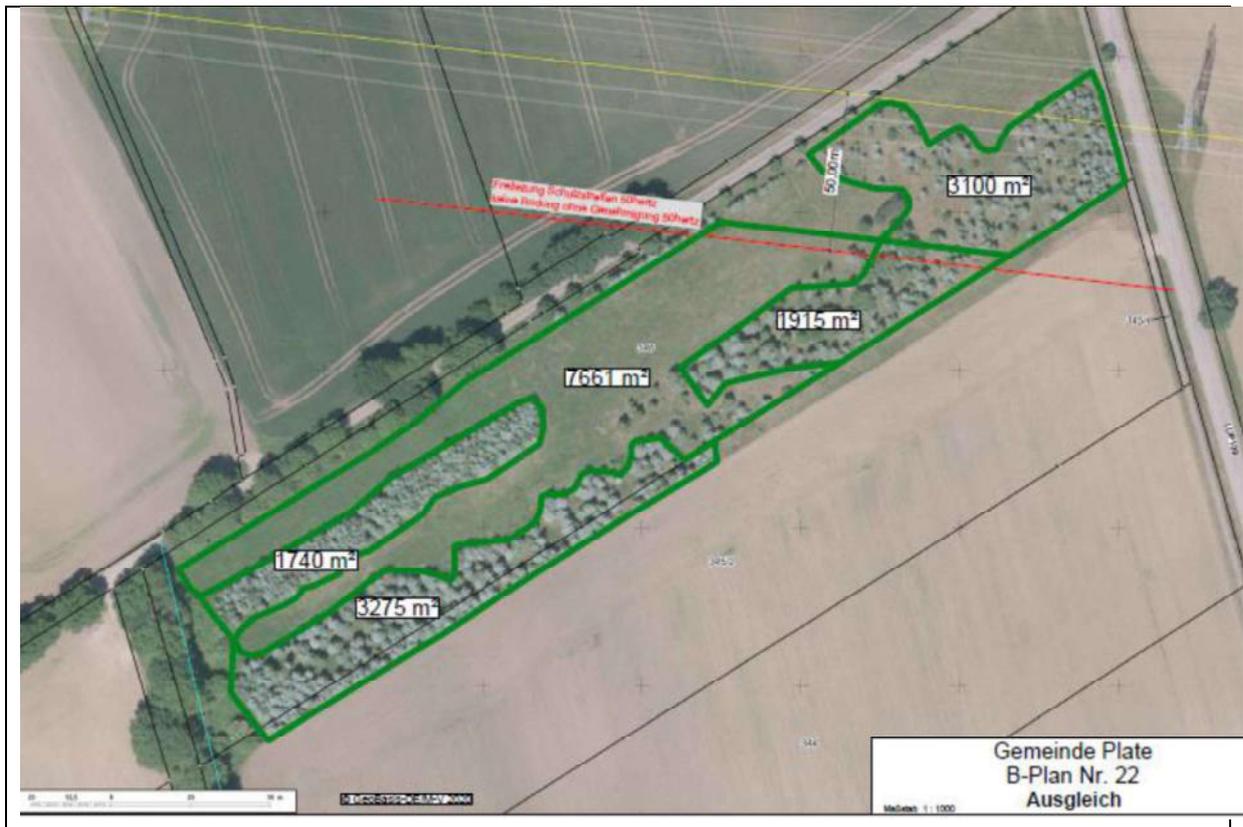


Abbildung 5: Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Zietlitz, Flur 1, Flst. 346 tlw. mit eingetragenen Biotopen (Kartengrundlage: GAIA MV)



Abbildung 6: Biotope entsprechend umweltkarten.mv-regierung.de

Die Fläche ist eine ausgewachsene Weihnachtsbaumplantage mit überwiegend Fichten / Blaufichten (Fällung mit Verbleib der Stubben, aber Erhalt von Kiefern und Laubgehölz) und der vorhandenen Freifläche. Gerodet (aber nicht bilanziert) werden können auch die Schutzflächen unter der Freileitung (*Vor Arbeiten im 50m Freileitungsschutzstreifen ist die Genehmigung von 50hertz einzuholen*) und der 30m Schutzabstand zum Biotop PCH05553.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen Gestattungsvertrag (Eigentümereinverständniserklärung mit Datum vom 6.5.2021 vorliegend), die Sicherung der Durchführung im städtebaulichen Vertrag und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB.

Reste der Weihnachtsbaumplantage sind als Feldgehölz vermerkt.

Beide eingetragenen Biotope

1. PCH05554 als Hecke; Gehölz mit Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
2. PCH05555 als Hecke; Gehölz mit Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

entsprechen in der Artenzusammensetzung (Blaufichte, fehlende Laubgehölze) und Ausprägung (fehlende Sträucher) auf keinen Fall der Definition Feldhecke, auch keinem Feldgehölz. Entsprechend Vororttermin mit der uNB LK LUP (Frau Weihrauch) am 11.08.2020 wird seitens des Landkreises die Löschung der beiden Biotope beim LUNG MV beantragt.

Für die Freiflächen und die Rodungsfläche ist die Waldentwicklung über Sukzession als Ausgleich vorgesehen.

Die Fläche zwischen der Sukzessionsfläche und den Straßenbäumen / dem Biotop / der Fläche unter der Freileitung ist mind. alle 5 Jahre zu mähen, da diese gehölzfrei zu halten ist.

Das Forstamt Friedrichsmoor hat sowohl die ersatzlose Rodung (Weihnachtsbaumplantage, als auch die Erstaufforstungsgenehmigung über Sukzession) auf Voranfrage in Aussicht gestellt.

Arbeiten (wie auch die Errichtung von Wildschutzzäunen) im Schutzstreifen der 380-kV-Freileitung sind mit dem Betreiber (50Hertz Transmission GmbH) abzustimmen.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

4.4 Entsiegelungszuschlag

Keiner

4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

Geplant ist für das Flurstück die Ausweisung einer Sukzession mit Waldentwicklung.

Die Bewertung als Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV. Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018.

Zielbereich 1 Wälder

1.10 Anlage von Wald

2.51 Anlage von Wald durch Sukzession

Beschreibung:

- Keine Ausschlussbereiche entsprechend GLRP
- natürliche Sukzession
- natürliche Waldbildung nicht auf Flächen mit der Gefahr der Ausbreitung von invasiven Arten
- Mindestgröße 0,2 ha i.S. d. LWaldG
- KW: 2,0
- Mögliche Zuschläge: +1,0 bei Nutzungsverzicht (Ausschluss wirtschaftlicher, touristischer und sonstiger Nutzungen, unberührt bleiben die jagdliche Nutzung sowie das allgemeine Betretungsrecht, der phytosanitäre Waldschutz und die Verkehrssicherungspflicht, soweit die Sicherung oder die Wiederherstellung der Sicherheit zwingend erforderlich sind).

Tabelle 8

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Sukzession zu Wald	Zietlitz	11.784,00	2,00	1	23.568,00

Den Leistungsfaktor abmindernde Wirkzonen sind nicht einzustellen, da in der Anlage 5 der HzE ländlichen Straßen und Wegen nur bei Neubau und Ausbau ein Wirkungsbereich zugeordnet wurde.

4.6. Berücksichtigung von Störquellen

Der Wirkungsbereich Freileitung ist mit dem erforderlichen Leitungsabstand berücksichtigt.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 9

EFÄ	KFÄ	Bilanz
20.707,00	23.568,00	2.861,00

Der Eingriff ist ausgeglichen.

6.4. Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

Der Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V wurde gesondert gestellt.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle / Abbildung dargestellt:

Tabelle 10

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Ahorn	190	10	Zwiesel, Wassertopf, unsachgerechter Schnitt	2
2	Kiefer	112	6		1
	Summe				3

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

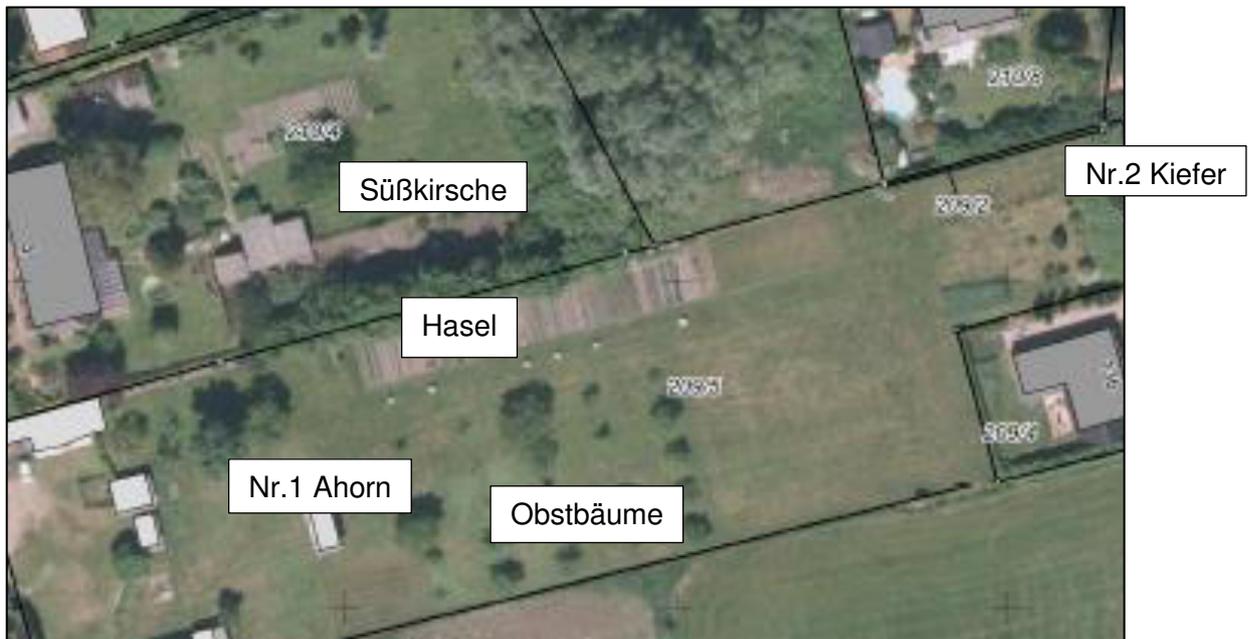


Abbildung 7: Vorhandene Bäume im Plangebiet

Die drei Ersatzbäume sollen auf dem Flurstück 208/2 am östlichen Rand zur Stör in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der sandigen Böden und der zunehmenden Sommertrockenheit sollten als Baumarten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde oder Birke (Empfehlung Forstbotanischer Garten Tharandt) in der Qualität Hst STU 16-18cm gepflanzt werden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Immissionsschutz

Durch das geplante Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Auch hier ist die die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 für All-gemeine Wohngebiete zu sichern.

Zum Schutz der Nachbarschaft innerhalb des Gebietes und der angrenzenden Wohngrundstücke sind die Standorte außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so anzuordnen, dass die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Eine Blendwirkung von Solarmodulen ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind Baudenkmale vorhanden (siehe 9. Nachrichtliche Übernahmen), die durch die vorliegende Planung berührt werden.

Das Bauernhaus Banzkower Straße 10 sowie dessen Einfriedung (Feldstein, Torpfeiler Backstein) sind zur Banzkower Straße hin betroffen. Zu diesem Baudenkmal gehört dem Charakter als ländliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude entsprechend ein Nutzgarten, der noch heute anhand der Obst- und Zierbäume an der Süd- und Ostseite ablesbar ist. Dieser Wirkraum zählt zur direkten Umgebung des Bauernhauses. An der Ostseite rückt das Wohngebiet WA 4 bis auf 5 m an das Bauernhaus heran und damit in den schützenswerten Umgebungsbereich des Baudenkmal hinein. Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ist das Baufeld deshalb abzurücken, so dass mindestens ein Bereich von 15-20 m als Freifläche zum Bauernhaus verbleibt, um eine angemessene Nutzungs- und Erhaltungsperspektive zu gewährleisten.

Für das Bauernhaus ist ein Abrissantrag gestellt worden. Dazu wurde ein Gutachten erarbeitet. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim geht jedoch zum Zeitpunkt des geänderten Entwurfs von einem Erhalt des Baudenkmal aus.

Im Bereich der geplanten Zufahrt von der Banzkower Straße in das Plangebiet ist der Teilabbruch der unter Denkmalschutz stehenden Mauer des Grundstückes Banzkower Straße 10 für die Realisierung der verkehrlichen Erschließung erforderlich. Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege kann der Einkürzung der Mauer zugunsten der Entwicklung der Wohnbauflächen voraussichtlich zugestimmt werden, wenn die Breite der Erschließung auf die minimale erforderliche Breite (4,75 m) reduziert wird. Eine Breite von 4,75 m wird nach erschließungsseitiger Prüfung für die Erschließungsstraße nicht als ausreichend angesehen. Im Plangebiet sind ca. 25 WE geplant. Zudem werden innerhalb des Plangebietes auch andere Nutzungen nach BauNVO ermöglicht (Sondergebiet „Medizinische Versorgung“). Durch die im Sondergebiet geplante Arztpraxis ist ein deutlich höherer Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Zur fußläufigen Anbindung der Arztpraxis ist auf der Südseite der Erschließungsstraße ein straßenbegleitender Fußweg in reduzierter Breite von 1,80 m (statt 2,30 m) von der Banzkower Straße bis auf Höhe des Sondergebietes für die Arztpraxis geplant. Durch die Reduktion der Gehwegbreite werden die Errichtung einer Bruchsteinmauer als Weiterführung der denkmalgeschützten Hofmauer sowie das Anpflanzen einer Hecke zur Einfriedung des Grundstückes Banzkower Straße 10 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ermöglicht. Aus genannten Gründen stellt die Planstraße in der geplanten Breite aus Sicht der Gemeinde das Mindestmaß zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit dar. Dem Umgebungsschutzbereich des Baudenkmal wird aber durch planungsrechtliche Festsetzungen (Abrücken der Baugrenzen im WA 4; nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports; Anpflanzgebote) wie auch durch örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen Rechnung getragen. Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist für die Errichtung von Gebäuden im WA 4, deren Nebengelasse und Freiflächengestaltungen eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Punkt 2 notwendig.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Denkmale Pfarrhof mit Pfarrhaus und Pfarrscheune. Das Baufeld WA 1 befindet sich in deren näherer Umgebung. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind hier die Dachformen geplanter Gebäude, die Materialwahl der Dachdeckung und die Farbfassung der Fassade denkmalverträglich zu gestalten. Im B-Plan werden diesbezüglich spezifische örtliche Bauvorschriften für das Baufeld WA 1 erlassen. Diese regeln Dachform (nur Satteldach zulässig) sowie Dacheindeckung (Tondachziegel oder Betondachsteine in naturrot). Die farbliche Gestaltung der Fassaden bleibt einer entsprechenden Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde auf Ebene des Planvollzugs vorbehalten.

7.2. Einwirkungen

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Plate, zurückgesetzt von der Banzkower Straße, für die eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Die bestehende Bebauung an der Banzkower Straße wirkt lärmindernd. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Für das geplante Wohngebiet, das im Norden, Osten und Westen an bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 gegeben. Folgende Lärmimmissionswerte „Außen“ sollen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme auf BImSchG-Anlagen in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen (Rinderzucht und Biogasanlage der Agrargenossenschaft Plate, Schießstand des Schützenvereins Plate, zur Genehmigung beantragte Windkraftanlagen), deren Bestandsschutz bei allen weiteren Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Da sich bereits die vorhandene Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) zwischen der Banzkower Straße und der Störwasserstraße erstreckt und dies bei der Genehmigung der Anlagen zu berücksichtigen war/ist, ist davon auszugehen, dass der Bestandsschutz durch die Neubebauung (B-Plan Nr. 22) nicht beeinträchtigt wird.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum, ausgenommen der gemeindeeigene Fußweg (Flurstück 211). Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die Banzkower Straße (Kreisstraße 112). Die geplanten öffentlichen Straßen und Wege werden der Gemeinde nach Fertigstellung übergeben. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch Vertrag gesichert.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Der 50m-Gewässerschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es befinden sich bereits drei Wohngrundstücke (Störstraße 13, 13a und 13b) innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Für die Baulücke zwischen den Grundstücken Störstraße 13a und 13b wird eine Wohnbebauung vorgesehen, wobei sich die störseitige Baugrenze an den bestehenden Wohngebäuden orientiert. Da der Bereich der Baulücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB liegt, ist die Errichtung baulicher Anlagen hier gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V zulässig.

Die sich innerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens befindliche Fläche südlich des Grundstücks 13b wird als Grünfläche (private und öffentliche Grünfläche) festgesetzt, in der Nutzung jedoch eingeschränkt. Zulässig sind gartentypische Nutzungen der Freiflächen (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) und die Pflanzung von Gehölzen. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen etc.. Grundstückszufahrten von der Störseite sind unzulässig.

Baudenkmale nach § 2 Abs. 2 DSchG M-V

Im Bereich des Plangebietes befinden sich folgende in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmale:

- Plate, Banzkower Straße 10 - Bauernhaus mit Hofmauer
- Plate, Banzkower Straße 12 - Bauernhof mit Bauernhaus, Querdielenscheune und Hofmauer
- Plate, Störstraße 1 - Pfarrhof mit Pfarrhaus, Scheune und Stall

Die Baudenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Trinkwasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow. Es sind alle Verbote und Nutzungsbeschränkungen dieser Schutzzone zu berücksichtigen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 16.564 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.165 m²
WA 1	ca. 1.687 m ²
WA 2	ca. 3.448 m ²
WA 3	ca. 2.089 m ²
WA 4	ca. 1.400 m ²
WA 5	ca. 2.540 m ²
Sonstiges Sondergebiet	ca. 1.364 m²
Verkehrsfläche	ca. 2.935 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.253 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 683 m ²
Grünfläche	ca. 1.100 m²
Private Grünfläche	ca. 936 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 164 m ²

11. HinweiseAltlasten und Bodenschutz

Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Plangebiet bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bodendenkmalschutz

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Geltungsbereichs bekannten Bodendenkmale muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385-58879647) erhältlich.

Brand- und Katastrophenschutz

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Der Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten sind. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

HanseGas GmbH

Laut Stellungnahme der HanseGas GmbH befinden sich Leitungen im Bereich des Plangebietes. Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

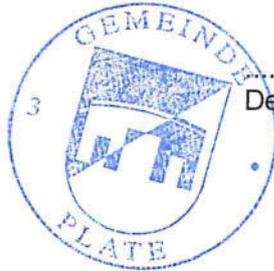
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Die Bestandsunterlagen werden zurzeit überarbeitet.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.
Die im beigefügten Merkblatt aufgeführten Hinweise sind bei Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Plate, 23.02.22



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister