

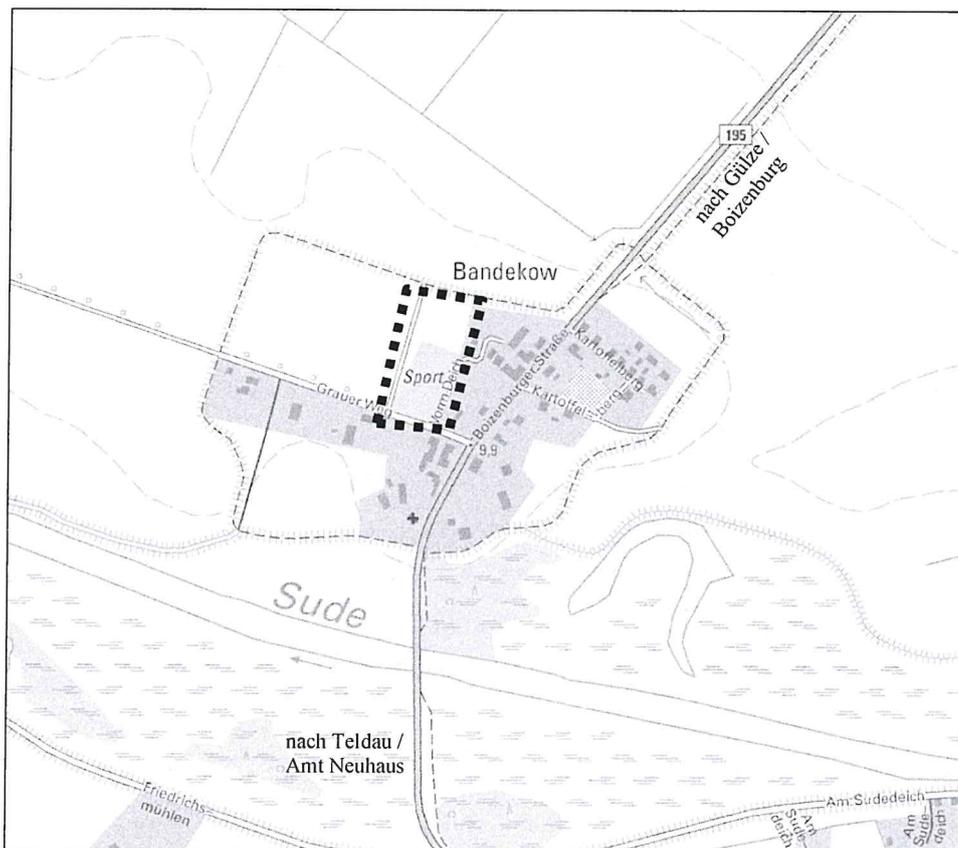
Gemeinde Teldau
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 1
"Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges
und westlich der B 195"

Planverfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Satzungsfassung



Stand November 2021, ergänzt im Januar 2022

Amt Boizenburg-Land, handelnd
für die Gemeinde Teldau
Die Bürgermeisterin
Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit dem Amt Boizenburg-Land durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niklas Braun / B.A. Igor Becker

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung / Landesplanung / Regionalplanung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.0	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.0	Anlass und Ziel der Planung	4
5.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1	Planungskonzeption.....	5
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Gestalterische Festsetzungen	6
6.4	Erschließung.....	7
6.4.1	Verkehrerschließung	7
6.5	Technische Infrastruktur	8
6.5.1	Oberflächenentwässerung.....	8
6.5.2	Trinkwasserversorgung	8
6.5.3	Löschwasserversorgung.....	8
6.5.4	Schmutzwasserentsorgung.....	9
6.5.5	Energieversorgung / Telekommunikation	9
7.0	Sonstige Belange	9
7.1	Altlasten / Munitionsbelastung / Boden- und Grundwasserschutz	9
7.2	Denkmalschutz	11
7.3	Immissionsschutz	11
7.4	Hochwasserschutz.....	12
8.0	Belange von Natur und Landschaft	13
8.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	15
8.2	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	15
8.3	Verträglichkeitsprüfung für das benachbarte FFH-Gebiet DE 2630-301	16
8.4	Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-473.....	17
8.5	Erhaltungsziele für Vogelarten des Grünlandes, der Niederungen und offenen Flächen	18
8.6	Erhaltungsziele für Vogelarten der Gebüsche, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume	18
8.7	Ergebnis der Vorprüfung.....	19
9.0	Flächenbilanz	19
10.0	Planverfahren	20

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des NATURA-2000-Gebietes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ der Gemeinde Teldau, Endbericht Mai 2021, erstellt durch BCS – Building Complete Solution GmbH, Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Paradeplatz 3 in 24768 Rendsburg

Anlage 2: Prüfbogen zur Vorprüfung zur Anwendbarkeit nach § 13b BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ der Gemeinde Teldau, Endbericht Mai 2021, erstellt durch BCS GmbH – Building Complete Solution, Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Paradeplatz 3 in 24768 Rendsburg

Anlage 3: Städtebaulicher Funktionsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“, Stand November 2021, M 1:1.000, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Am Born 6b, 22765 Hamburg

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die im Niederungsgebiet des Elbe-Ursprungstals gelegene Gemeinde Teldau, welche insgesamt 13 Ortsteile umfasst, befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, welche durch die enge Verknüpfung mit der Metropolregion Hamburg im Vergleich zu anderen Planungsregionen Mecklenburg-Vorpommerns eine relativ stabile Entwicklung aufweist. Der Ortsteil Bandekow liegt etwa 7 km südöstlich der Stadt Boizenburg/Elbe im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist dem Amt Boizenburg-Land zugehörig. Er ist eingegrenzt durch die Gemeinden Neu Gülze, Besitz und die Stadt Boizenburg/Elbe. Der Ortsteil Bandekow befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der B 5 entlang der Elbe erstreckt.

Die Gemeinde Teldau ist stets durch die zahlreichen Gewässerläufe von der Schaale über die Sude geprägt, die in Richtung zur Elbe entwässern. Viele Siedlungen sind ursprünglich auf etwas erhöhten Flächen im Elbeursprungstal, auf ehemaligen Sandbänken oder kleineren Dünen entstanden. Aufgrund dieser Lage liegt die gesamte Gemeinde im Bereich, der durch Elbehochwasser gefährdet ist. Daher müssen zahlreiche Ortsteile, wie im Norden des Plangebietes, durch Binnendeiche vor dem Hochwasser geschützt werden.

Teldau und der Ortsteil Bandekow sind über die B 195 mit der Stadt Boizenburg/Elbe verbunden, wo es eine gute Verkehrsverbindung in Richtung Westen nach Hamburg oder in Richtung Osten nach Ludwigslust gibt. Die B 195 führt dann weiter in Richtung Norden zur A 24 mit Verbindungen nach Hamburg, Schwerin oder Berlin.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z. B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so z. B. auch in das Gebiet der Stadt Boizenburg/Elbe und die umgebenen Gemeinden im Amt Boizenburg-Land.

Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. nach Hamburg oder Lüneburg, entschieden.

Die Gemeinde hatte mit Stand vom Dezember 2019 1.016 Einwohner mit Hauptwohnsitz, erstreckt sich über eine Fläche von 2.734 ha und grenzt im Südosten an die zu Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, gehörenden Gemeinde Amt Neuhaus. Das nächstgelegene Grundzentrum im Regionalen Planungsverband stellt die Stadt Boizenburg/Elbe dar. Hagenow fungiert laut RREP WM 2011 als nächstgelegenes Mittelzentrum. Ludwigslust als Mittelzentrum und Teil des Landkreissitzes ist ca. 48 km entfernt.

2.1 Raumordnung / Landesplanung / Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow, nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Gemeinde Teldau dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31). Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Gemeinde Teldau in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Tourismus. Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang gegeben und Zersiedelung vermieden werden. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und in den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S.46ff).

Insbesondere ist das Ziel 4.2 (2) (Z) des LEP M-V für die Aufstellung des B-Plans von Bedeutung. Das Ziel beschreibt die Beschränkung bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentrale Funktionen und auf den Eigenbedarf der Gemeinden (vgl. LEP M-V 2016, S.48). Dasselbe wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit dem Ziel 4.1 (3) (Z) beschrieben und durch die Vorgabe erweitert, dass neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzugliedern sind, wenn im innerörtlichen Gemeindegebiet keine Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Verfügung stehen (vgl. RREP WM 2011, S.55).

Das RREP WM gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Es wurde von der 53. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg mit einer Neufassung des Kapitels 6.5

„Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der ersten Stufe der Beteiligung fand bis zum 30.05.2016 statt.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt die Gemeinde Teldau im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Der Ortsteil Bandekow befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als untere Naturschutzbehörde wahr.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beteiligt und dazu aufgefordert, sich zum Planinhalt zu äußern. Die Planungsabsicht wurden dann nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503,613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt. Daraufhin wurde mit Stellungnahme vom 12.08.2021 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg festgestellt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Flächennutzungsplan

In der derzeit seit dem Jahr 1999 rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teldau ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, als SPE-Fläche und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächendarstellung steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, so dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Da die Planung auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen und damit auch das Planverfahren nach den Regularien des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist keine parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow, nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ ist es daher erforderlich den Flächennutzungsplan anzupassen. Dies geschieht im Nachgang nachdem der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 gefasst wurde, indem der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt wird. Zukünftig wird dann im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teldau das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Teldau und damit auch der Ortsteil Bandekow liegen im Südwesten von Mecklenburg-Vorpommern und sie ist die südlichste Gemeinde des Amtes Boizenburg-Land im Landkreis Ludwigslust-Parchim, direkt angrenzend an die im Nordwesten gelegene Stadt Boizenburg/Elbe. Die Gemeinde Teldau liegt im Niederungsbereich des Elbe-Urstromtales und zeichnet sich durch viele kleine Siedlungsflächen aus. Der Ortsteil Bandekow befindet sich direkt nördlich der Sude auf einer ehemaligen Sandbankfläche. Östlich der Ortslage Bandekow mündet die von Norden kommende Schaale östlich vom Ortsteil Gülze in die Sude, die wiederum nur wenige Kilometer weiter in die Boize mündet, kurz vor dessen Zufluss in die

Elbe. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern.

4.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Teldau beabsichtigt im Rahmen der zulässigen gemeindlichen Eigenentwicklung im Gemeindegebiet Bauland für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat in dem Innenbereich der größeren Ortsteile geprüft, ob dort innerhalb von Baulücken noch Potentiale für weitere Baugrundstücke vorhanden sind. Dieses ist nicht der Fall, so dass aus Sicht der Gemeinde der nicht mehr genutzte Sportplatz am Rande der Ortslage von Bandekow eine gut geeignete Fläche für ein kleines neues dörfliches Wohngebiet darstellt, zumal dieser Bereich bereits baulich vorgeprägt ist.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und mit der Gemeindestraße „Grauer Weg“ und der Abzweigung „Am Deich“ sind die Grundelemente zur zukünftigen Erschließung bereits vorhanden. Die Gemeinde hat daher für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow, nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ beschlossen. Damit wird das Planungsziel verfolgt, westlich des kleinen im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Bandekow in dem ca. 1,4 ha großen Plangebiet ein kleines Wohngebiet für bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen, um hier die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbaugrundstücken zu realisieren und somit dem Ziel 4.2 (2) (Z) des LEP M-V entspricht. Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird auch erreicht, dass im Plangebiet nicht mehr als acht Wohnbaugrundstücke entstehen können.

Innerhalb der einzelnen Ortsteile von Teldau stehen keine Baulücken mehr zur Verfügung, bzw. es gibt keine innerorts liegenden Flächen, die ein Potential für eine Innenentwicklung bieten. Daher darf laut RREP WM Programmsatz 4.1 (3) (Z) die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortslagen erfolgen.

5.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des im Zusammenhang bebauten Bereiches des Ortsteils Bandekow und umfasst die Flurstücke 10, 12 (teilw.), 15 (teilw.), 91 und 92 der Flur 2 der Gemarkung Bandekow bei Boizenburg. Die Fläche ist durch eine grüne Wiese geprägt, die vormals als Sport- und Freizeitfläche des örtlichen Sportvereins genutzt wurde. Bis zur geplanten Bebauung des Flurstückes galt diese Fläche auch als Festwiese für den Ortsteil.

Der höchste Punkt des natürlichen Geländes befindet sich mit 10,01 NHN in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches, wobei der gesamte Straßenverlauf des Grauen Weges von West nach Ost von 10,01 NHN bis 9,75 NHN verläuft. In Richtung Norden verläuft das Gelände leicht abfallend. An der Stelle, wo die Planstraße A später verlaufen soll steigt das Gelände wieder auf 9,81 NHN und verläuft dann in Richtung Norden zum Deich hin abfallend bis 8,52 NHN.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Binnendeich, der um den gesamten Ortsteil Bandekow führt und zum Hochwasserschutz bei möglichem Wasseranstieg der Sude dient. Die Deichkrone ist mit einem befahrbaren Weg versehen, wobei auf den Deichböschungen Gras wächst. Diese und weitere durchgrünte Deichanlagen prägen somit auch das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und der Region. Im Süden verläuft die Straße „Grauer Weg“, welche als Erschließungsstraße des Plangebietes dient, aber auch eine der zwei Hauptstraßen im Ortsteil ist. Entlang des Grauen Weges verläuft eine Baumallee, die in westliche Richtung zu landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen führt. Südlich des Grauen

Weges befinden sich weitere Wohnnutzungen und die Kapelle Bandekow, die ein eingetragenes Baudenkmal ist.

Die Bundesstraße B 195 befindet sich östlich des Plangebietes, führt in nördliche Richtung zum Stadtteil Bahnhof in Boizenburg, wo die Anknüpfung an den überregionalen Verkehr über die Bahnstrecke Hamburg-Berlin besteht. Mit einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten für Kraftfahrzeugen besteht über die B 195 eine schnelle Verbindung in die Stadt Boizenburg/Elbe. In südliche Richtung führt die B 195 über die Ortsteile Vorderhagen und Sprengelshof der Gemeinde Teldau in den Landkreis Lüneburg zur nächstgrößeren Gemeinde Amt Neuhaus. Zwischen der B 195 und dem Plangebiet befindet zum größeren Teil begrünte Fläche mit einem Wohnhaus. Entlang der B 195 in nördliche Richtung befinden sich im Ortsteil Bandekow an beiden Straßenseiten weitere Wohnnutzungen, wobei direkt nordöstlich angrenzend sich eine durchmischte genutzte Fläche befindet. Die dortigen Gebäude werden zum einen zum Wohnen, andererseits auch für Gewerbe genutzt. Zusätzlich befinden sich dort noch weitere kleine Hallen, die der dortigen Kfz-Werkstatt zugehörig sind.

Auf der Westseite des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Zwischen der Ackerfläche und dem Plangebiet verläuft ein Schotterweg, welcher zum Deich führt. Dieser Weg bietet ein Potential des Ausbaus zur Erschließung der Fläche aus westlicher Richtung.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungskonzeption

Im Sinne einer sparsamen Erschließung des neuen Wohngebietes wurden die vorhandene gemeindliche Verkehrsfläche als Grundbestandteil der Entwurfskonzeption genutzt. Im Osten befindet sich auf dem Flurstück 12 die bisherige Sackgassenstraße „Vorm Deich“. Auf der Westseite befindet sich auf dem Flurstück 91 ein landwirtschaftlicher Weg, der im Norden über den dort vorhandenen Ringdeich führt. Beide Wege schließen im Süden an die Straße „Grauer Weg“ an. Beide Verkehrsflächen werden auf 12,0 m verbreitet und ca. 110,0 m nördlich des Grauen Weges miteinander verbunden, so dass eine Ringstraße entsteht.

Aufgrund der Verkehrsflächenbreite ist es problemlos möglich die befestigten Fahrbahnbereiche so zu planen, dass auch in den Eckbereichen die für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge Radien baulich hergestellt werden können.

Die Verkehrsflächenbreite ergibt sich dadurch, dass neben der befestigten Fahrbahn auf der Seite zum Baufeld 1 eine fahrbahnbegleitende Grünfläche entsteht, wo insgesamt 23 klein- bis mittelkronige Straßenbäume gepflanzt werden, die dem Baugebiet einen dorftypischen „grünen Rahmen“ geben.

Innerhalb des neuen Straßenringes befindet sich das 5.818 qm große Baufeld 1 und nördlich des Straßenringes befindet sich das bis zum Deichfuß reichende 3.420 qm große Baufeld 2. Beide Baufelder werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, hier für das Baufeld 1 von 900 qm und für das Baufeld 2 von 1.200 qm, wird sichergestellt, dass insgesamt nicht mehr als 8 Baugrundstücke realisiert werden können. In dem als Anlage beigefügtem rechtsunverbindlichen städtebaulichen Lageplan ist eine solche Grundstücksaufteilung beispielhaft dargestellt.

Auf der Ostseite des Baufeldes 2 wird eine größere Fläche des gemeindeeigenen Flurstückes 92 bereits durch die Eigentümer des Flurstückes 10 und 11 genutzt. Hier ist geplant in 8,0 m Tiefe ein ca. 415 qm großes Grundstück abzutheilen und dem Flurstück 10 und 11 zuzuordnen.

Im Norden des Baufeldes wird südlich des Deichfußes eine 447,3 qm große Fläche festgesetzt, die aus Gründen der Deichsicherheit und der Möglichkeit zur Deichverteidigung frei von baulichen Nebenanlagen und Gehölzen bleiben muss.

Durch die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge gebaut werden darf, und der Festsetzung, dass höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig sind, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes hergestellt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 stellt zusätzlich sicher, dass hier ein dörfliches, ortstypisches und stark durchgrüntes Baugebiet entsteht. Aufgrund der geringen GRZ besteht hier dann auch die Möglichkeit den ökologischen Ausgleich, der durch die Versiegelung der Gebäude geschaffen werden muss, auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

In der südöstlichen Ecke des Baufeldes 2 wird ein ortsprägender Baum zum Erhalt festgesetzt, welcher nach Abgang an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch neue Anpflanzungen zu ersetzen ist. Auf der Nordseite des Grauen Weges werden 7 Bäume zum Erhalt festgesetzt, da diese ebenfalls den ortstypischen Charakter prägen.

Da die Gemeinde Teldau das Ziel hat, den globalen Klimazielen mit diesem Bebauungsplan zu entsprechen, gilt die Empfehlung der Gemeinde, dass beim Neubau der Häuser nachhaltige Bauweisen, ressourcenschonender Umgang und klimaeffiziente Anlagen berücksichtigt werden. Daher ist es von der Gemeinde auch gewollt, dass Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Gebäude platziert werden. Um jedoch den potentiellen Bauherren keine verbindlichen Festsetzungen in dieser Hinsicht auferlegen zu wollen, wird dieser Planungswille der Gemeinde als Empfehlung ausgesprochen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit insgesamt 9.240 qm Größe zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um den überwiegenden Charakter eines Wohngebietes zu schaffen, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bestimmte sonst regelhaft zulässige Nutzungen ausgeschlossen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weiterhin wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen hier auch als Ausnahmen nicht zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Zulässigkeit von II Vollgeschossen. Damit die für die dörfliche Lage untypischen sogenannten „Toscanahäuser“ nicht entstehen, wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1.3 bestimmt, dass der Bau eines 2. Vollgeschosses nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig ist. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. In der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird festgesetzt, dass die maximale Höhe der Wohngebäude im Baufeld 1 von 18,5 m NHN und im Baufeld 2 von 19,0 m NHN betragen dürfen. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an den Höhen benachbarter Häuser und an dem von Norden aus abfallendem Gelände. Damit liegt die Firsthöhe im Plangebiet etwa 9,0 m über der Höhe des gewachsenen Bodens.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Es werden insgesamt drei gestalterische Festsetzungen getroffen, wodurch mit einem Minimum an Festsetzungen erreicht werden soll, dass hier keine „Bunte-Kuh-Siedlung“ entsteht, sondern die Neubauten sich in die ortsübliche Baugestaltung einfügt.

So wird festgesetzt, dass die Hauptdächer der Wohngebäude eine Mindestdachneigung von 22° haben müssen. Dieses gilt vor allem für Wohngebäude, wo die Bauherren auf eine spätere Ausbaumöglichkeit verzichten und sich auf eine eingeschossige Bebauung beschränken wollen. Mit der Festsetzung, dass ein 2. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° gebaut werden darf, wird verhindert, dass ein „richtiges“ 2. Vollgeschoss entsteht und dann darauf noch ein Dachaufbau erfolgt.

Prägend für ein Baugebiet sind auch Dachmaterial und Dachfarben. So wird in der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, dass beim Bau von Hauptdächern auf dem Hauptgebäude Ton- oder Betondachsteine zu verwenden sind und diese in den Farben Rot, Braun, Anthrazit, Schwarz oder in Mischungen dieser Farben. Es ist zwar nicht verbindlich im Teil B festgesetzt, jedoch ist es auch möglich und zulässig, dass die Hauptdächer als Reetdächer und Grün-, bzw. Grasdächer gebaut werden können. Beim Bau von Reetdächern dabei ist der größere Mindestabstand zu benachbarten Häusern zu beachten.

Bei den Außenwandmaterialien wird festgesetzt, dass der Bau von Blockbohlenhäusern nicht zulässig ist, da dieses für ein Wohnhaus am Rande der Elbmarsch eine völlig untypische Bauweise ist. Ortstypisch sind vor allem Ziegelaußenwandmaterialien in den Farben Rot, Braun oder als Mischfarbe.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche des Grauen Weges erschlossen, welche von der B 195 abzweigt. Die östlich angrenzende Bundesstraße 195 weist im Bereich Teldau eine Verkehrsstärke von 1.063 Kfz/24 h (Stand 2018) als DTV-Wert auf. Die Zählstellen im Ortsteil Amholz ermittelte einen Schwerverkehrsanteil von 8,3 %. Die Auslastung der B 195 in dem Abschnitt Teldau verteilt sich gleichmäßig auf die beiden Richtungen Boizenburg und Dömitz. Dieser DTV-Wert bedeutet, dass der maximale Stundenwert bei ca. 106 Kfz/h liegt, was für eine Bundesstraße ein relativ geringer Wert ist. Aufgrund der asphaltierten Fahrbahn und der Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h liegen die Immissionswerte für Verkehrslärm selbst an den Häusern direkt an der B 195 noch unter den Richtwerten nach DIN 18005-2 für WA-Gebiete, so dass es auch für das neue Wohngebiet keine Probleme bezüglich der Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm der B 195 gibt. Darüber hinaus ist die normale Verkehrslage im Bereich Bandekow an einem Werktag durchgehend fließend und es lässt sich kein stockender Verkehr im Morgen- sowie Feierabendverkehr feststellen. An der Verkehrsfläche „Grauer Weg“ wird gegenüber dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet im Baufeld 1 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um zu erreichen, dass die dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke jeweils nur zum Straßenring der Planstraße erschlossen werden.

Im Plangebiet werden die bestehenden Wege, welche sich am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden, zum Ausbau aufgegriffen. Dabei wird ein Straßenring (Vorm Deich) mit einer Breite der Verkehrsfläche von 12,0 m angelegt. Diese ist in eine 5,0 m bis 5,50 m breite Fahrbahn, begleitend von einem äußeren Grünstreifen mit einer Breite von 1,50 m und einem inneren Grünstreifen mit einer Breite von 2,0 m. An den inneren Grünstreifen wird ein weiterer Grünstreifen mit einer Versickerungsmulde mit einer Breite von 3,50 m angelegt, auf dem entlang der Planstraße ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt wird. Damit wird das ortsprägende grüne Landschaftsbild bestärkt und es erfolgt eine Anknüpfung an die bestehende Baumreihe am Grauen Weg. Die Planstraße dient somit nicht nur der technischen Erschließung, sondern auch der direkten verkehrlichen Erschließung der 8 geplanten Grundstücke. Hierbei haben die potentiellen Anlieger die Möglichkeit einzelne private Wege von den Garagen, Stellplätzen oder Carports zur Planstraße anzulegen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier für den landwirtschaftlichen Verkehr, damit weiterhin für die Landwirte die Möglichkeit besteht ihre Ackerflächen hinter dem Deich zu erreichen.

Zudem gilt folgender Hinweis in Bezug auf die konkrete Erschließungsplanung und den späteren Straßenbau:

- Das jeweilige zuständige Fachbüro muss mit dem FD 33 - Bürgerservice/Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Kontakt treten, um mit der Verkehrsbehörde die Thematik der Verkehrsbeschilderung abzustimmen.

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großen Baugrundstücke und des relativ geringen Versiegelungsgrades durch die GRZ von nur 0,3, verbleibt auf den Baugrundstücken ausreichend Fläche, das dort anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

6.5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Teldau und damit auch des neuen Baugebietes erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Trinkwasserbeschaffungsverbandes (TWBV) Sude-Schaale, welches in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wird.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

6.5.3 Löschwasserversorgung

Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich vier Löschwasserentnahmestellen, wo der Minstdurchmesser der Leitungen >100 mm (ab H100) beträgt, da nur dieser Durchmesser die notwendige Durchflussmenge zur Löschwasserversorgung erreicht. Bei drei Entnahmestellen

erfolgt die Entnahme aus einem Saugbrunnen und bei einer erfolgt die Entnahme aus einem Unterflurhydranten. Alle vier Löschwasserentnahmestellen befinden sich innerhalb eines 150 m Radius vom Plangebiet, so dass die Löschwasserversorgung für das Flurstück 92 gesichert ist

6.5.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Bau von Kleinkläranlagen für jedes Baugrundstück. Bei einem ausreichend großen Grundstück ist auch die Anlage einer Pflanzenkläranlage möglich. Die regelmäßige Klärschlamm Entsorgung erfolgt dann vom Abwasserzweckverband (AZV) Sude-Schaale.

6.5.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Leitungsnetz der WEMAG.

Die Verkehrsfläche der Planstraße ist ausreichend breit, dass dort in den Randflächen weitere Telekommunikationsleitungen verlegt werden können. Im unterirdischen Straßenraum des Grauen Weges befindet sich Anschlussstellen der Telekom Deutschland GmbH. Hierzu gelten folgende Hinweise, die auf Ebene der Erschließungsfachplanung zu berücksichtigen sind:

„In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist, daher muss sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.“

7.0 Sonstige Belange

7.1 Altlasten / Munitionsbelastung / Boden- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch ist es als Altlastenverdachtsfläche registriert. Das Plangebiet ist auch nicht als deklariert.

In Bezug auf Altlasten gilt folgender Hinweis:

„Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern

(Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.“

Unabhängig davon gelten weitere folgende Auflagen und Hinweise welche dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz entsprechen und auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz beruhen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.
- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen

(wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

7.2 Denkmalschutz

Etwa 120 m südlich des Plangebietes befindet sich die Kapelle Bandekow aus dem Jahre 1402 als bauliches Einzeldenkmal sowie ein Kriegerdenkmal aus dem Jahre 1934 für die Gefallen des 1. Weltkrieges. Ca. 160 m östlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof des Ortsteils Bandekow mitsamt Gedenkstätte für die Opfer von Krieg und Gewalt.

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft befinden sich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B 195. Der Beginn der Bundesstraße ist in Zarrentin und das Straßenende ist in Wittenberge. Da die Bundesstraße durch drei Bundesländer führt (Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Brandenburg) besteht hier die Möglichkeit eines durchquerenden Verkehrs durch PKWs und LKWs. Aufgrund der relativ geringen Frequentierung innerhalb dieses Streckenabschnittes haben die immissionsschutzrechtlichen Belange geringen Einfluss auf das Plangebiet.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Grundstück, welches eine Mischnutzung darstellt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Wohnnutzung und eine gewerbliche Nutzung in Form einer Kfz-Werkstatt. Aufgrund der räumlichen Distanz und der Gebäude, die zwischen dem Emissionsort und dem Plangebiet liegen und als Lärmschutz dienen, besteht kein erkennbarer Einfluss auf das Plangebiet.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Ackerfläche. Da diese Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt wird, ist davon auszugehen, dass zur Erntezeit besonders in den Sommermonaten, auch am Wochenende, eine höhere Immissionsbelastung herrschen könnte. Daher ist hier von höheren Lärm-, Schall-, Geruchs- und Staubimmissionen auszugehen. Da diese Emissionen der saisonalen Arbeit zugeordnet werden, besteht hier kein erkennbarer Einfluss auf das Plangebiet.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass die die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend sind.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Bei Bau von Photovoltaikanlagen muss gesichert sein, dass keine Blendwirkung der PV-Module entsteht, daher sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Die K 15 verfügt im Bereich des Plangebiets über eine geringe Verkehrsbelastung, weshalb die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Zudem gelten folgende Hinweise:

- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
- Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
- Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet im Ortsteil Bandekow der Gemeinde Teldau wird durch den Ringdeich vor Hochwasserereignissen der ca. 300 m entfernten Sude geschützt. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Flutpolders Gothmann-Bandekow unmittelbar hinter dem Ringdeich. Bei Sude-Wasserständen ab 9,60 m NHN (gemessen am Pegel Sudeabschlussbauwerk in Boizenburg) wird Wasser zur Hochwasserentlastung in diesen Flutpolder abgeleitet.

„Häuser und sonstige Gebäude dürfen mit Rücksicht auf die Deichverteidigung und eine mögliche spätere Deichverstärkung und -erhöhung nur in angemessenem Abstand von der

landseitigen Grenze des Deichs errichtet werden." (siehe DWA 507-1 „Deiche an Fließgewässern" Ziffer 10.2.3). Daher wurde aufgrund des Deichschutzes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine ca. 447 qm große Fläche mit einem Abstand vom Deichfuß bis zu 10 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung I/4. aufgenommen, dass jeglicher Bau in dieser Fläche unzulässig ist, sei es Hauptgebäude, Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen. Des Weiteren wurde die textliche Festsetzung I/6. aufgenommen, um auch die mögliche Pflanzung von Bäumen und Gehölzen in dieser Fläche auszuschließen. Mit diesen Festsetzungen wird somit sichergestellt, dass der notwendige Bereich zum Deichschutz komplett unbebaut und unbepflanzt bleibt.

Daher gelten weitere folgende Hinweise für die Ebene der Hochbau- und Realisierungsplanung:

Vorläufige Berechnungsergebnisse des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ergeben, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen das zur Bebauung geplante Gebiet um bis zu 2 m (11,7 m NHN) überflutet werden könnte. Auch bei Wasserständen unter dem Bemessungsniveau ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Baugebietes direkt hinter dem Deich ist immer mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Die potentiellen Bauherren haben das mit dem Hochwasser verbundene Risiko daher selbst zu tragen. Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe bzw. Sude können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Teldau bei Boizenburg Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges“ wird gemäß § 13 b BauGB nach den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, so dass keine Umweltprüfung erfolgt und kein Umweltbericht erstellt wird.

Der Bereich der Gemeinde Teldau bei Boizenburg direkt an der B 195, und damit der gesamte Ortsteil Bandekow, befindet sich im Gebiet des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern, Entwicklungszone. Damit übernimmt die Verwaltung des Biosphärenreservates die Funktion der unteren Naturschutzbehörde.

Das SPA-(Vogelschutz-)Gebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbtal“ grenzt im Westen und Norden an das Plangebiet an.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Sport- und Erholungsfläche, als Stellplatz für Kraftfahrzeuge, mitsamt Einfahrten der östlich angrenzenden Grundstücke, und als Ablageort für Mischabfälle genutzt.

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich einige Vorrichtungen für die Ausübung des Reitsports sowie von Ballsportarten. Die Sportanlagen werden allerdings nicht regelmäßig genutzt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich mehrere Laubbäume, welche ein Teil der Alleebepflanzung des südlich verlaufenden „Grauen Weges“ ausmachen (siehe Abbildung 1).

Im Nordosten des Plangebietes, an der Grenze zum Nachbargrundstück, befinden sich mehrere Laub- und Nadelbäume. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Ablageort für Mischabfälle (März 2021). Diese Mischabfälle bestehen überwiegend aus Gartenabfällen (Laub, Gras, Äste, etc.) und teilweise aus Resten von Möbelstücken und Paletten.

Nördlich und östlich des Ablageortes für Mischabfälle haben sich kleinräumige Gehölzstrukturen gebildet, welche, in Zusammenhang mit den Gartenabfällen, potentielle Lebensräume für Kleintiere bilden und zudem als Nistplätze für Bodenbrüter dienen können (siehe Abbildung 2).

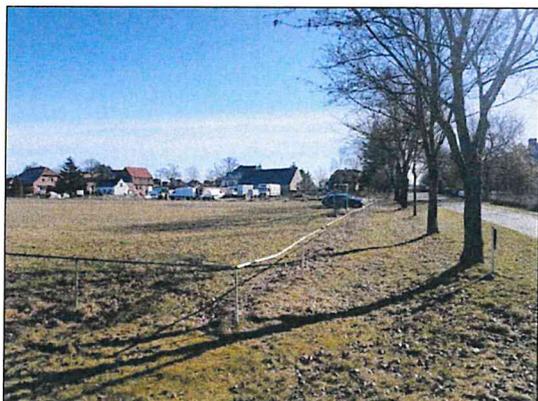


Abb. 1: Alleebepflanzungen, Grauer Weg



Abb. 2: Ablageort Mischabfälle, Gehölzstrukturen

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Binnendeich als Bauwerk zum Hochwasserschutz. Die Deichkrone liegt bei einer Höhe von 11,4 NHN, das heißt ca. 3,0 m über der Höhe des Baufeldes 2. Dieser Hochwasserschutzwall umschließt den Ortsteil Bandekow vollständig und verhindert somit die Überschwemmung des Ortsteils bei Hochwasser der Sude (siehe Abbildung 3).

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches aufgrund seiner Struktur als Fledermausquartier genutzt werden könnte (siehe Abbildung 4).



Abb. 3: Blick vom Hochwasserschutzwall



Abb. 4: Potentielles Fledermausquartier

Gemäß der Stellungnahme des Biosphärenreservatamtes Schaalsee-Elbe im Rahmen der eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der NATURA-2000-Gebiete seitens der BCS GmbH – Building Complete Solution, Rendsburg durchgeführt und die Ergebnisse dieser Untersuchung in einem Gutachten zusammengefasst. Diese Ergebnisse werden nun im Folgenden dargestellt.

8.1 Anlass und Aufgabenstellung

[...]

FFH-Gebiete sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, abgekürzt FFH-Richtlinie). Sie bilden zusammen mit EU-Vogelschutzgebieten das europäische Naturschutzgebietsnetz ‚NATURA-2000‘.

Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie bilden mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk NATURA 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Die beiden Richtlinien dienen daher dem Ziel, den sowohl von der Europäischen Union als auch von den Mitgliedstaaten in der Konvention über biologische Vielfalt (Rio 1992) beschlossenen Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen.

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz). Vor Beginn der Planaufstellung wurde eine Abschätzung möglicher Auswirkungen vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Im Zuge der Ausarbeitung der Planung sollte dieses detaillierter begründet und nachvollziehbar dargelegt werden.

[...]

8.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet [...] liegt mit Rechtskraft des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2015 im Geltungsbereich des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M.-V. Die Verordnungen zum Naturpark „Mecklenburgisches Elbetal“, zum Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ sowie den darin liegenden Naturschutzgebieten wurden aufgehoben.

Die Vorschriften NATURA-2000-Gebiete

- EU Vogelschutzgebiete DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“,
- FFH Gebiet DE 2630-301 „Elblandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg“

gelten unverändert.

[...]

Die möglichen Wirkfaktoren, die für FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen generell relevant sind können, werden nach FROELICH & SPORBECK 2002 in folgende Wirkfaktorenkomplexe zusammengefasst. [...]“ (Sommer, 2021)

Die folgenden Faktorenkomplexe werden im Gutachten als nicht relevant betrachtet:

- Flächenbeanspruchung, Flächenumwandlung, Nutzungs- und Bestandsänderungen
- Zerschneidung, Barrierewirkung, Areal- und Habitatsverkleinerung
- stoffliche Emissionen
- Einleitungen
- akustische Wirkungen
- optische Wirkungen

- Veränderungen des Meso- und Mikroklimas
- Gewässerbau
- Grundwasserveränderungen

Die umfangreicheren Erläuterungen zur Erklärung der Nicht-Relevanz der einzelnen oben genannten Wirkfaktoren sind dem Gutachten zu entnehmen. Dort heißt es weiterhin:

Relevante Wirkungen:

- Flächenbeanspruchung, Flächenumwandlung, Nutzungs- und Bestandsänderungen [im Wirkungsbereich des SPA-Gebietes]: Bezogen auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ sind diese Wirkfaktoren durch die direkte Grenzlage relevant. Die in Anspruch zu nehmenden Ausgangsbiotope sind von allgemeiner Bedeutung, ohne Habitateignung für bodenbrütende Vögel, Amphibien oder Reptilien. Dicht gewachsene, artenreiche Hecken oder alte, große Bäume mit Höhlen oder Spalten sind nicht vorhanden. Der bestehende Baumbesatz ist zwischen 10 und 15 Jahren alt. Für baum- und höhlenbewohnende Vögel, Horst- und Koloniebrüter, Fledermäuse oder einige an alten Bäumen vorkommenden Käferarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (wie Heldbock oder Eremit) sind die Bestandsstrukturen nicht geeignet. Mit Umsetzung der Planung gehen kein Gebäudeabbruch und keine Dachrekonstruktion einher. Gebäude sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. An relevanter Wirkung verbleibt die Flächeninanspruchnahme die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen wie zum Beispiel Anpflanzungen zu kompensieren ist.

[...]

8.3 Verträglichkeitsprüfung für das benachbarte FFH-Gebiet DE 2630-301

Das Gebiet umfasst das struktur- und artenreiche untere Flusstal von Sude und Schaale im Elbe-Urstromtal mit einer großen Anzahl seltener und gefährdeter Feucht- und Trockenbiotope, sowie die Überschwemmungsflächen der Sude mit einem Gebietsumfang von ca. 1.650 ha. Es führt von Süden an die Ortslage Bandekow heran. Die bebaute Ortslage Bandekow erstreckt sich zwischen der nördlichen Begrenzung des Schutzgebietes und dem zu betrachtenden Plangebiet.

Für das FFH-Gebiet sind die folgenden Erhaltungsziele festgelegt. Schutzzweck ist der Erhalt- und die günstige Entwicklung dieser Lebensraumhabitate:

- Erhaltung der Fließgewässer und Auendynamik der Sude und ihrer Nebenflüsse, insbesondere Erhaltung des Einflusses der Frühjahrs- und Sommerhochwässer, von natürlichen Erosions- und Sedimentationsvorgängen.
- Erhaltung von Erlen-Eschen – und Weichholzauenwäldern (91E0) und Mitteleuropäische Flechten-Kiefernwälder (91T0) unter Aufrechterhaltung periodischer Überflutung, Bewahrung wechselfeuchter bis nasser Standortverhältnisse und Förderung einer natürlichen Verjüngung.
- Erhaltung von Fließgewässern mit einer flutenden Wasservegetation (3260); Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Nähr- und Schadstoffe oder wassergebundene Erholungsnutzung.
- Erhaltung von Flüssen mit Gänsefuß- und Zweizahn-Vegetation auf Schlammhängen (3270).

- Erhaltung von natürlichen und nährstoffreichen Stillgewässern mit Laichkraut oder Froschbiss-Vegetation (3150); Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung durch Schadstoffe oder dauerhafte Beseitigung durch Gewässerunterhaltung.
- Erhaltung von offenen Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen (2330) und trockenen, basenreichen Sandrasen (6120).
- Erhaltung von Brenndolden-Auenwiesen (6440) und mageren Flachland-Mähwiesen (6510). Sicherung der jeweiligen charakteristischen Standortverhältnisse und Bewirtschaftungsformen.
- Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Bibers und des Fischotters.
- Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Kammmolchs.
- Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Bachneunauges, des Rapfens, des Schlammpeitzgers und des Steinbeißers.
- Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Großen Feuerfalters, insbesondere Erhaltung periodisch überstauter Feuchtwiesen mit Gräben, Vorkommen des Großen Flussampfers und extensiver Mähnutzung.
- Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Eremiten und des Heldbocks, insbesondere Belassung von alten, besonnten Eichen sowie Altbäumen in der Zerfallsphase.

Ergebnis

Die Lebensraumhabitate Nr. 1 bis Nr. 12 sind im Plangeltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile des FFH-Gebietes DE 2630-301 „Elblandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg“ können ausgeschlossen werden.

Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Wirkungen führen weder zu unmittelbaren noch zu mittelbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes.

8.4 Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-473

Grundlage ist die Vogelschutzgebietslandesverordnung vom 12.07.2011 für das Gebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“. Wertbestimmende Arten nach Anhang I und Art. 4 (2) der EU-Vogelschutzrichtlinie im EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ und die Auflistung maßgeblicher Gebietsbestandteile. Die Vorprüfung beurteilt ein mögliches Beeinträchtigungspotential der günstigen Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes anhand der maßgebenden Gebietsbestandteile und der vorkommenden Vogelarten. Werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine möglichen Beeinträchtigungspotentiale festgestellt, gilt die Vorprüfung als positiv abgeschlossen. Eine Hauptprüfung muss nicht erfolgen.

[...]

Für das SPA-Gebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ sind folgende Erhaltungsziele formuliert:

- Minimierung und Vermeidung von Störeinflüssen während der Brut- und Aufzuchtzeit in den als Brutgebiet bedeutsamen Bereichen.

- Minimierung und Vermeidung von Störeinflüssen während der Zug- und Rastzeiten in Bereichen, die als Nahrungsflächen und Schlafplätze für Gastvögel von besonderer Bedeutung sind.
- Sicherung von Bruthabitaten von Seeadlern, Kranich und Schwarzstorch sowie Sicherung von Brutkolonien.

Die großen Grünland- und Bracheflächen westlich und nördlich der Ortslage Bandekow sind für Gastvögel und als Rastflächen für Durchzügler von Bedeutung. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Wohngebiet in Ortsrandlage kann nicht abgeleitet werden. Dieses gilt ebenso für die Wiesenflächen in den Niederungen nördlich des Plangebietes.

Im Folgenden werden die Erhaltungsziele für die wertbestimmenden Vogelarten aufgeführt, die aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und örtlichen Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes potentiell vorhanden sind. Hier ist eine mögliche potentielle Beeinträchtigung dieser Erhaltungsziele abzu prüfen bzw. einzuschätzen.

8.5 Erhaltungsziele für Vogelarten des Grünlandes, der Niederungen und offenen Flächen

Anhang-I-Arten: Weißstorch, Zwergschwan, Singschwan, Kornweihe, Wiesenweihe, Wachtelkönig, Goldregenpfeiffer, Wanderfalke;

Weitere wertbestimmende Arten: Graugans, Saatgans, Blässgans, Brandgans, Wachtel, Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel, Uferschnepfe, Rotschenkel, Schafstelze, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Rotwürger.

- Erhaltung weiträumiger, möglichst wenig durch Sichthindernisse unterbrochener und von Straßen und Wegen zerschnittener Grünlandkomplexe
- Erhaltung des Einflusses von Frühjahrs- und Sommerhochwässern auf Grünland in Überschwemmungsgebieten
- Sicherung und Förderung eines hohen Grundwasserstandes in binnendeichs liegendem Nass- und Feuchtgrünland
- Erhaltung von periodischen und dauerhaften Kleingewässern im Grünland
- Erhaltung des welligen Bodenreliefs im Grünland einschließlich Mulden und Senken
- Erhaltung von unterschiedlich genutztem Grünland insbesondere der extensiv genutzten Wiesen und Weiden
- Erhaltung und Förderung von strukturreichen Rändern entlang von Gräben und Wegen
- Reduzierung des Gefährdungspotenzials durch Masten und Freileitungen.

8.6 Erhaltungsziele für Vogelarten der Gebüsche, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume

Anhang-I-Arten: Heidelerche, Sperbergrasmücke, Neuntöter, Ortolan

Weitere wertbestimmende Arten: Baumfalke, Wendehals, Nachtigall, Raubwürger.

- Erhaltung von Landschaftsteilen, die mit Gebüschen, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen durchsetzt sind

- Erhaltung und Pflege von reich strukturierten und gehölzartenreichen Gebüschern und Hecken mit krautreichen Säumen
- Erhaltung, Förderung und Pflege von Kopfbäumen
- Erhaltung von Obstbäumen

Im Plangeltungsbereich sind keine Lebensraumelemente wie oben angeführte vorhanden. Das Gebiet bietet auch keine Entwicklungschance zu ihrer Herstellung oder Wiederherstellung. Die Plangebietsfläche ist durch ihre Siedlungsnähe und bestehende Nutzung (Landwirtschaft und Reiten) vorgeprägt. Störungsempfindliche Arten der offenen Flächen fehlt die Fluchtdistanzweite.

Weitere Vogelarten der Gewässerbereiche, Wälder und Waldränder wie Ziegenmelker, Nachtschwalbe, Mittelspecht, Schwarzspecht sind nicht betroffen.

[...]“ (Sommer, 2021)

Für die folgenden Vogelarten bestehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen, bzw. werden die Erhaltungs- und Schutzziele nicht beeinträchtigt: Weißstorch, Schwarzmilan, Rotmilan, Zwergschwan, Singschwan, Zwergsäger, Kornweihe, Schnatter- und Krickenten, Kiebitz, Zwergtaucher, Bekassine, Großer Brachvogel, Wachtel, Priol, Haubentaucher, Höckerschwan, Graugans, Brandgans, Saatgans, Blässgans, Stock-, Pfeif-, Tafel- und Reiherente, Gänsesäger und Blässhuhn.

Die umfangreicheren Erläuterungen zur Erklärung der Nicht-Beeinträchtigung der einzelnen oben genannten Vogelarten sind dem Gutachten zu entnehmen.

8.7 Ergebnis der Vorprüfung

Grundsätzlich ist für das Ergebnis der Vorprüfung festzuhalten, dass keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des SPA-Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Eine Hauptprüfung ist nicht erforderlich. (BCS GmbH – Building Complete Solution, Rendsburg, April 2021)

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Allgemeine Wohngebiete

WA-Gebiet Baufeld 1	5.818 qm
WA-Gebiet Baufeld 2	3.420 qm
(davon 447,3 qm Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, hier zum Deichschutz)	

Summe WA Gebiete **9.238 qm**

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraße (Vorm Deich)	3.493 qm
Bestandsstraße (Grauer Weg)	814 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftlicher Verkehr	199 qm

Summe öffentlicher Verkehrsflächen **4.506 qm**

Plangebiet Gesamtfläche **13.744 qm**

gerundet **1,4 ha**

10.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teldau hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow, nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ gefasst. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt, denn er erfüllt die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Verfahrensweise des § 13a BauGB. Im Plangebiet werden insgesamt 9.238 qm als WA-Gebiet festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine maximale zulässige Grundfläche von $9.238 \times 0,3 = 2.771,40$ qm. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert von 10.000 qm Grundfläche, der in § 13B BauGB als Grenzwert festgesetzt ist, bis zu dem ein Bebauungsplanverfahren nach § 13B BauGB möglich ist. Die Planung dient ausschließlich der Realisierung von Wohnungsbau, und die zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 qm.

Bei diesem Planverfahren besteht die Möglichkeit auf den Verzicht der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Jedoch wurde in diesem Zusammenhang eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung durchgeführt, wobei der Landkreis Ludwigslust-Parchim und das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe mit Schreiben vom 17.03.2021 beteiligt wurden.

Im Ergebnis der Abwägung der eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung war festzustellen, dass es keine Änderungen am Planentwurf erforderlich waren. Es erfolgten nur redaktionelle Korrekturen und geringfügige Ergänzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen. Außerdem wurden die in den Stellungnahmen zusätzlich gegebenen Hinweise in die Begründung eingearbeitet.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Teldau am 10.06.2021 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses ist ortsüblich durch Veröffentlichung in den Aushangskästen der Gemeinde Teldau erfolgt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 30.07.2021 bis zum 31.08.2021 im Bauamt des Amtes Boizenburg-Land statt. Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 nebst Anlagen auf der Internetseite des Amtes Boizenburg-Land während des Auslegungszeitraums veröffentlicht. Parallel dazu erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren mussten am Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Änderungen erfolgen. Es erfolgten nur kleinere eher redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

Daher ergaben sich mit den redaktionellen Korrekturen und Ergänzungen keine Änderungen am Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planungen berühren, so dass kein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden musste. Somit erhielt der Bebauungsplan Nr. 1

„Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ den Stand November 2021.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.12.2021 wurde über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren beraten. Hieraus ergaben sich weitere kleinere Änderungen am Bebauungsplan, indem die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung von Carports und Garagen entfiel und in die Begründung die Empfehlung der Gemeinde zum Bau von Photovoltaikanlagen aufgenommen wurde. Diese Änderungen und Ergänzungen berührten jedoch nicht die Grundzüge der Planung und konnten im Rahmen der Schlussabwägung erfolgen. Somit wurde auch der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.12.2021 die Schlussabwägung beschlossen und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 gefasst.

Entsprechend § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB erlangt der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ mit dem Ablauf der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Teldau die Rechtskraft.

Stand November 2021, ergänzt im Januar 2022

gez. Angelika Voß
- Bürgermeisterin -

Gemeinde Teldau
Amt Boizenburg-Land
Fritz-Reuter-Straße 3
19258 Boizenburg/Elbe

