

GEMEINDE PLATE AMT CRIVITZ



GeoBasis-DE/M-V 2020

Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnungsbau Peckatel" im Ortsteil Peckatel

Begründung

Oktober 2020

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Plate Wohngebiet „Wohnbebauung Peckatel“ in Peckatel - Gemarkung Peckatel, Flur 2, teilweise die Flurstücke 20/2, 27/2, vom Raben Steinfeldweg teilweise die Flurstücke 32/1 und 32/2 sowie teilweise das Flurstück 445 (Plater Straße – zum Funkturm)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2. Territoriale Einordnung	4
1.3. Verfahren, Plangrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3. Kommunale Planungen	6
3. Plangebiet	7
3.1. Lage und Geltungsbereich	7
3.2. Eigentumsverhältnisse	7
3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur	7
3.4. Topografie und Anlagenbestand	8
3.5. Grün- und Freiraumstruktur	8
4. Städtebauliches Konzept	8
5. Planinhalt	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr /Versickerungsflächen	10
5.5. Technische Ver- und Entsorgung	11
5.6. Örtliche Bauvorschrift	13
5.7. Öffentliche Grünflächen	13
5.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Einzelbäume	13
6. Umweltbelange	14
6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	14
6.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	15
6.1. Baumersatz nach Baumkompensationserlass	26
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz	27
7.1. Auswirkungen	27
7.2. Einwirkungen	28
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	28
9. Nachrichtliche Übernahmen	28
10. Städtebauliche Daten	28
11. Hinweise	29

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Der Bedarf an Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau besteht in der Gemeinde Plate weiterhin.

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. Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Plate hat sich seit 2016 stabilisiert.

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

1990	1.882 Einwohner
1995	2.790 Einwohner
2000	3.788 Einwohner
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

Da sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Plate seit 2000 um fast 500 Einwohner reduziert hat, will die Gemeinde diesem Negativtrend durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen entgegenwirken. Seit 2015 steigt die Einwohnerzahl leicht an. Die Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kindereinrichtung, Einkaufsmärkte, Ärzte, Drogerie 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. In den Bebauungsplangebieten sind keine freien Eigenheimstandorte mehr vorhanden. Die Nachfrage von jungen Bewohnern der Gemeinde oder Bauwilligen, die wieder in ihren Heimatort ziehen wollen, besteht weiterhin.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate sind verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen in den Ortsteilen betrachtet worden.

Die untersuchten Standorte für eine Innenentwicklung in den Ortslagen erfüllen nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot, stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung und bieten keine langfristige Weiterentwicklung. Daher erfolgt mit dem Standort in Peckatel eine Außenentwicklung, mit dem Ziel, Flächen auf Gemeindeland auszuweisen, der langfristig in Bauabschnitten erweiterbar ist. Damit soll u.a. eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Zudem will die Gemeinde weiterhin Einfluss auf die Gestaltung der Grundstückspreise und die Vergabe der Grundstücke nehmen

Die Gemeinde Plate hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf Flächen in der Ortslage Plate konzentriert. Als letzter größerer Baustandort wurde 2017 das Wohngebiet „Am Störkanal“ (Bebauungsplan Nr. 20) erschlossen. Der Standort ist vollständig bebaut.

Da die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken andauert, sollen Standorte entwickelt werden, die einmal kurzfristig zur Verfügung stehen, zum anderen auch eine langfristige und abschnittsweise Entwicklung ermöglichen. 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. Daraus ableitend sind Wohnbauentwicklungsflächen für die weiteren 15-20 Jahre zu bestimmen. Dabei ist die Entwicklung aller drei Ortsteile – Plate, Consrade und Peckatel – zu betrachten.

In der Ortslage Plate stehen kurzfristig keine Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung. Die Entwicklung ist auch durch die naturräumlichen Randbedingungen – Störwasserstraße mit Gewässerschutzstreifen und das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ – sowie der Bahnlinie begrenzt.

Der geplante Wohnungsbaustandort im Ortsteil Peckatel schließt westlich an das in den 90er Jahren entstandene Wohngebiet an und liegt mit einer Entfernung von ca. 900m zum Ortskern, auch mit Fahrrad und fußläufig, gut erreichbar. Die Nutzung der Gemeinbedarfs – und Versorgungseinrichtungen ist somit ausreichend gegeben. Zudem besteht auch eine nahe Anbindung zum Bahnhof Plate.

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 3.292 Einwohner (Stand 30.06.2019).

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 gute 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 15.10.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnbebauung Peckatel“ im Ortsteil Peckatel gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner / Weinke Ingenieure aus Schwerin von Februar 2019 – Höhenbezug DHHN 92, ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von www.gaia-mv.de. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 21 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert,
- 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 1990 – PlanzV 90) 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 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Die Bodenwertzahlen liegen im Bereich Peckatel bei 24.

Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

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. Der Nachweis ist in der parallel zum Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 schließt westlich an das vor ca. 20 Jahren entstandene Wohngebiet an und rundet die Ortslage städtebaulich sinnvoll ab.

Gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ - können in der Gemeinde Plate 71 Wohnungen errichtet werden. Entsprechend Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.05.2020 entspricht der Bebauungsplan Nr. 21 mit geplanten ca. 30 Grundstücken den Festsetzungen des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ für den Stadt-Umland-Raum Schwerin und ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 in Peckatel entsprechend des geplanten Wohngebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Gemeindevertretersitzung vom 05.02.2018 gefasst worden. Auf der Gemeindevertretersitzung vom 09.03.2020 wurde der abschließende Beschluss gefasst. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Genehmigung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim eingereicht.

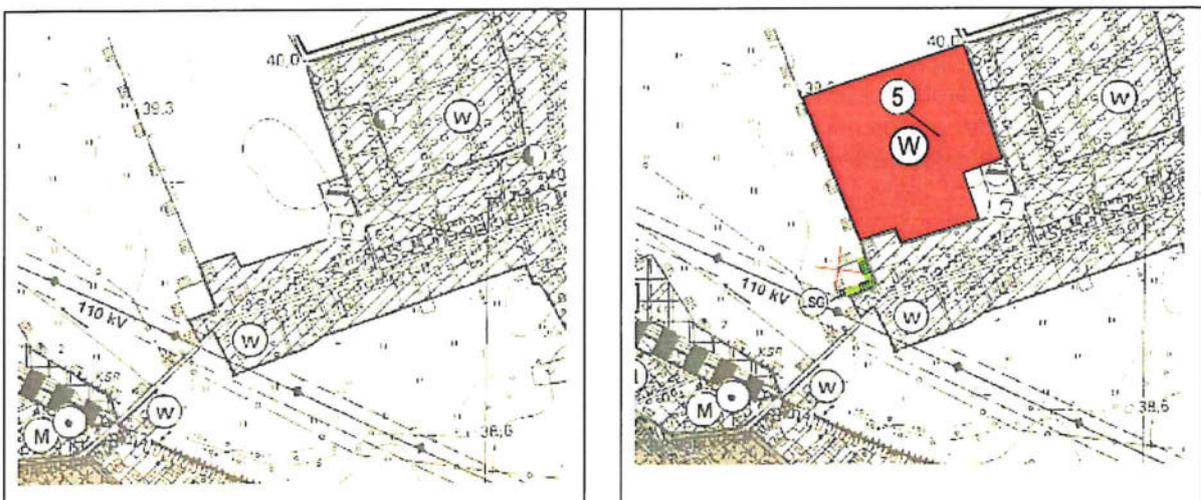


Abbildung 1 Auszug aus wirksamen und aus 2. Änderung Flächennutzungsplan

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Peckatel, auf der nördlichen Seite der Plater Straße. Im Westen bildet der Stich der Plater Straße bis zum Grundstück Plater Str. Nr. 4 (weiter als Stichweg bis zum Funkturm) die Geltungsbereichsgrenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grundstücke Plater Straße Nr. 6 - 24 und im Osten durch den Raben Steinfelderweg (teilweise in Geltungsbereich einbezogen) begrenzt. Nach Norden endet der Geltungsbereich ca. 45 m nördlich des Ahornweges.

Im Norden grenzen Ackerfläche und im Osten Grünlandflächen an. Östlich des Raben Steinfelderweges und entlang der Plater Straße ist Wohnbebauung vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Funkturm.

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

3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 umfasst in der Gemarkung Peckatel, Flur 2 teilweise die Flurstücke 20/2 und 27/2. Für die verkehrliche Anbindung werden Teilflächen der Straßen- und Wegeflurstücke 32/1 und 32/2 sowie 445 einbezogen. Eigentümer aller einbezogenen Flurstücke ist die Gemeinde Plate.

Die Gemeinde wird das Plangebiet selbst für den individuellen Wohnungsbau entwickeln.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz gemäß Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von der Plater Straße über den jetzigen Stichweg in Richtung Funkturm (Plater Straße) und den Rabensteinfelder Weg im Osten. Der Raben Steinfelderweg ist als innerörtliche Erschließungsstraße einzustufen und weist eine ausreichende Straßenbreite aus. Die Straße ist gepflastert. Der Stichweg (Plater Straße) ist unbefestigt und endet mit einem Tor vor dem Funkturm.

In ca. 500 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Plate, von dem regelmäßige Verbindungen Richtung Schwerin und Parchim bestehen.

Die Ortslage Peckatel ist an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze angeschlossen.

In der Plater Straße (Stichstraße zum Funkturm) und im Raben Steinfelderweg verlaufen 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG.

In der Plater Straße Richtung Funkturm quert in Höhe des Grundstücks Plater Straße 4 eine Niederdruckgasleitung der HanseGas GmbH den Straßenraum von der parallel zur Plater Straße (Stichstraße Richtung Funkturm) außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Niederdruckgasleitung. Im Raben Steinfelderweg liegt eine Niederdruckgasleitung der HanseGas GmbH. Die Leitungen sind zu schützen.

Über das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten ein Kabel der Telekom Deutschland GmbH, das stillgelegt ist. In der Plater Straße (Stichstraße Richtung Funkturm) und im Raben Steinfelderweg verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein Funkmast. Der geforderte Sicherheitsfreiraum von 25m um den Mast wird eingehalten. Die von Vodafone angegebene Richtfunkstrecke verläuft nach Südwesten. Vom Funkturm verläuft ein Kabel der Deutschen Telekom nach Süden zur Plater Straße.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Das Gelände ist ziemlich eben. Die Höhen liegen zwischen 39,13 m im Südwesten und 40,13 m im Nordosten. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92.

Auf dem Gelände sind kein Gebäudebestand oder Nebenanlagen vorhanden. Der Weg in Richtung Funkturm ist ab dem Grundstück Plater Straße 4 mit einem Zaun (Tor) begrenzt.

Auf dem Spielplatz befinden sich Spielgeräte.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Flächen zwischen dem Raben Steinfelderweg und der Plater Straße (Stichweg zum Funkturm) werden als Acker bewirtschaftet. Die Ackerflächen gehören zu den Feldblöcken DEMVLI096AC10010 und DEMVLI096AC30014. Ab dem Grundstück Plater Straße 4 sind Einzelbäume entlang des Weges vorhanden, die in ein Biotop „Naturnahe Hecke“ übergehen. Hier verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Lewitz“. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird durch eine Baumreihe entlang des Raben Steinfelderweges markiert.

Im Südosten befindet sich der öffentliche Kinderspielplatz, an den sich nach Norden Rasenflächen zum Spielen und in Richtung Raben Steinfelderweg abschirmender Gehölzbestand befindet. Der Spielplatz ist vom Raben Steinfelderweg zu erreichen.

Es steht überwiegend sandiger Boden mit einem hohen Grundwasserstand an (ca. 1,5 0m).

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet orientiert sich an dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 „Peckatel Eigenheimsiedlung“ (Rechtskraft 06.07.1993) und der regelmäßigen Bebauung in der Plater Straße.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1 zeigt eine klare Verkehrsstruktur mit einem Ringstraßensystem und rechtwinkligen Straßenführungen, so dass einzelne Wohnquartiere entstanden sind. Bebaut wurde das Gebiet seit 1992 mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern und Grundstücksgrößen um 700 m². Reihenhäuser sind entlang des Erlenweges und des Eberescheweges jeweils auf der südlichen Straßenseite entstanden. Die Einzel- und Doppelhäuser sind eingeschossig, die Reihenhäuser zweigeschossig. Mit den ausschließlich grauen oder roten bis rotbraunen Sattel- und Krüppelwalmdächern sowie der Regelung der Firstrichtungen, ist ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht worden, dass sich in die alte Bebauung einfügt. Das Wohngebiet ist überwiegend dicht bebaut, hat teilweise nicht ausreichende Straßenbreiten und es fehlen Parkplatzangebote.

Die angrenzende Bebauung in der Plater Straße wird geprägt von traufständigen eingeschossigen Wohngebäuden mit grauen und roten Sattel- und Krüppelwalmdächern. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der ca. 70 m tiefen Grundstücke werden als Hausgärtenflächen genutzt.

Für den B-Plan Nr. 21 werden folgende Zielstellungen angestrebt:

- Der Wohnstandort nimmt die klare Verkehrsführung aus dem östlichen Baugebiet auf, wobei jetzt aber ausreichend breite Straßenräume und Parkplatzangebote berücksichtigt werden.
 - Eine spätere Entwicklung in Richtung Norden ist zu berücksichtigen.
 - Die Grundstücksgrößen liegen bei größer 700 m. Es sollen jedoch unterschiedliche Grundstücksgrößen, je nach Nachfrage, ermöglicht werden.
 - Es sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen.
-

- Für die Hauptgebäude werden die Dachneigung mit 25° bis 50° und rote bis braune sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen und die Firstrichtung vorgegeben.
- Da nur Einzelhäuser zulässig sind und die Baugrenzen im Straßenraum 5,00 m zurückgesetzt werden, wird eine sehr lockere und offene Bebauungsstruktur erreicht.

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.

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

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für die damit nicht zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe gibt es ausreichend Flächenangebote im Gemeindegebiet.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören 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. Durch Tankstellen kann es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten mit den Wohnnutzungen kommen. Ebenfalls benötigen nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung meist größere Flächen, und es kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung kommen (Verkehr, Betriebslärm) kommen. Für diese Nutzungen gibt es ebenfalls Flächenangebote im Gemeindegebiet bzw. im Amtsbereich.

Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von November 2017) zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind mit einem häufigen Urlauber- und Fahrzeugwechsel, auch Reinigungspersonal, verbunden, die benachbarte Grundstücke beeinträchtigen können, auf denen ausschließlich gewohnt wird. Z.B. können Grillen, Feiern und Musik in den Abendstunden Anwohner stören, die nächsten Tag wieder zur Arbeit müssen. Wohnen Eigentümer von Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht vor Ort, ist eine Aufsicht nicht möglich. Ferienwohnungen und Ferienhäuser werden daher im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

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. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

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 örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist eine max. Eingeschossigkeit zulässig. Die OK Erdgeschoss wird mit max. 0,50 m über Höhe über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmittelpunkt) in Meter über Höhennormal (HN). Die Höhe der Traufe mit max. 4,00 m wurde so vorgegeben, dass ein Drempel möglich ist.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00m beträgt. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu erreichen, sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Hauptgebäude wird die Hauptfirstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) festgesetzt, so dass eine regelmäßige trauf- und giebelständige Bebauung in den Straßenabschnitten erreicht wird und die Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden in einem Abstand von 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, ausgenommen im Baufeld WA 1. Hier sind 3,00 m vorgegeben, so dass das Baufeld noch etwas von den hinteren Hausgartenflächen der Grundstücke entlang der Plater Straße abrückt. Von den entlang der Erschließungsstraßen angeordneten Versickerungsflächen sind die Baugrenzen 3,00 m entfernt. In den Baufeldern WA 1, 2, 5 und 7 wurde für das Baufeld jeweils eine Tiefe von 20,00 m ausgewiesen. Die Baufelder WA 3, 4 und 6 sind beidseitig erschlossen, so dass hier keine innere Teilung erfolgt und verschiedene Grundstücksgrößen möglich sind.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Um Sichtbehinderungen im Straßenraum auszuschließen, sind Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Im Baufeld 1 sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den südlichen Grundstücksgrenzen Garagen, Carports und Nebengebäude ausgeschlossen, so dass Hausgartenflächen im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken der Plater Straße gesichert werden.

5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr /Versickerungsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Anbindungen von der Plater Straße. Im Osten wird der ausgebaute Raben Steinfelderweg genutzt, der im nördlichen Abschnitt bis zur Zufahrt in das Gebiet des B-Planes Nr. 21 weiter ausgebaut werden muss. Der Raben Steinfelderweg hat eine Breite von ca. 7,50m und ist durchgehend gepflastert. Im Westen wird der Stich

der Plater Straße in Richtung Funkturm bis zur Zufahrt in das Plangebiet ausgebaut. Das unbefestigte Wegeflurstück ist ca. 8,00m breit. Die Fahrbahn soll 5,00m breit mit einseitig 1,50m breitem Gehweg ausgebaut werden; Randstreifen je 0,25m.

Die Erschließung erfolgt über ein Ringsystem, wobei die Verbindungen am nördlichen Rand des WA 3 und des WA 4 vorgesehen werden, um keine Wendehammer für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge herstellen zu müssen. Die Verbindung kann bei einer späteren Weiterführung der Bebauung in Richtung Norden als Wegeverbindung genutzt werden. Für die Haupteerschließungsstraßen im Gebiet ist ein Straßenraum von 7,50m Breite vorgesehen, so dass die Anordnung von Längsparkplätzen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten möglich ist. Es ist die Ausweisung einer 30er Zone vorgesehen.

An der Querverbindung Plater Straße zum Raben Steinfelderweg wird vor dem Spielplatz ein Parkplatz angeordnet, so dass die übrigen Wohnquartiere vom Parkverkehr freigehalten werden. Bei der Gestaltung des Parkplatzes ist der Weg zum Spielplatz zu berücksichtigen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze, hier mindestens zwei Stellplätze je Wohnung, sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Entlang der Querverbindung von der Plater Straße zum Raben Steinfelderweg sind abschnittsweise straßenbegleitende Versickerungsgräben (nördlich zu WA 2, WA 3 und WA 4) sowie östlich zu WA 5) angeordnet worden.

5.5. 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 vorhandene Trinkwasserleitung 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 300m nachzuweisen. Für die Löschwasserbereitstellung werden zwei Zisternen mit mindestens 96 m³ als neue Entnahmestellen im Plangebiet angeordnet (Standorte: Bereich Spielplatz und an der Plater Straße Richtung Funkturm). Beide Standorte sind in der Planzeichnung als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt worden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden. *Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten. Zur örtlichen Einweisung hat sich die bauausführende Firma rechtzeitig an den zuständigen Netzservice (WEMAG Netzdienststelle Gadebusch) zu wenden.*

Wärmeversorgung

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes der HanseGas GmbH zur Versorgung mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich. Für die im Plangebiet befindlichen Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind gesondert zu beantragen. Gemäß Stellungnahme der HanseGas GmbH vom 16.04.2020 ist das Plangebiet bereits in die Investition bzw. Planung zum Ausbau der Gasversorgung aufgenommen.

Fernmeldeversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00m 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. Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Bei Interesse seitens der Gemeinde trifft Vodafone eine Ausbauentcheidung 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. Die Versickerungsanlagen müssen unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt werden. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der entsprechenden Anlagen auszuschließen. Auf einen ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten. Die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil des Unterliegers verstärkt oder zum Nachteil des Oberliegers zurückgehalten werden. Mit dem Bauantrag hat der Bauherr durch einen Fachplaner nachzuweisen, wie die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück umgesetzt wird.

Zu berücksichtigen war bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßen in Richtung Graben im Nordosten der hohe Grundwasserstand und das geringe Gefälle. Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise über Straßengräben und Kanäle mit zwischengeschalteten Sickerschächten abgeleitet. Die Versickerungsanlagen und Vorreinigungsanlagen sind nach den geltenden technischen Anforderungen zu planen und herzustellen.

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.

5.6. Örtliche Bauvorschrift

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 Dachneigung (25 – 50°) und zur Dacheindeckung (rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachpfannen) für die Hauptgebäude getroffen. Friesengiebel werden von den Bauherren oft gewünscht und bilden somit eine zulässige Ausnahme.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu befördern, werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Fassaden

Um eine 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. 1,00 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 0,5m einhalten. Für freiwachsende Hecken beträgt der Mindestabstand 1,5m.

In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird auf einer Länge von mindestens 2,00 m eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.

Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.7. Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Spielplatz im Südosten des Plangebietes bleibt mit der sich anschließenden Gehölzfläche bis an den Raben Steinfelderweg bestehen. Für den Schutz der Kronentraufbereiche der Baumreihen / Feldhecke werden Grünflächen (K1 bis K4) festgesetzt, die als Rasenflächen zu pflegen sind.

5.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Einzelbäume

Die Teilfläche des Biotops „Naturnahe Feldhecke“, die am westlichen Rand im Geltungsbereich liegt und die Baumreihe am östlichen Rand entlang des Raben Steinfelderweges werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Die durch die geplanten Zufahrten am Stichweg Plater Straße (keine Baumreihe, nicht ersatz- und antragspflichtig) und am Raben Steinfelderweg (ersatz- und antragspflichtig) jeweils zwei abzunehmenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und zu ersetzen.

Die Gehölzfläche zwischen Spielplatz und Raben Steinfelderweg bleibt in ihrer Ausdehnung erhalten.

6. Umweltbelange

Die Teilflächen aus den Flurstücken 20/2 und 27/2 sind Ackerflächen (Feldblock DEMVLI096AC10010). Lediglich in den Randbereichen weist der Bereich Baum- und Strauchbestand auf (Feldhecke / Baumreihe / Baumbestand am Spielplatz).

Es grenzen an:

- westlich Feldweg Plater Straße (zum Funkturm) mit Feldhecke und Dauergrünland
- südlich Hausgärten der angrenzenden Grundstücke
- östlich Weg (Raben Steinfelderweg) mit Baumreihe und Wohngebiet
- nördlich Acker.

6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

im 1 km Umkreis

LSG L 22b Lewitz - Landkreis Parchim (jetzt Lkrs. Ludwigslust-Parchim) westlich angrenzend mit einem kleinen Abschnitt im westlichen Geltungsbereich. Für den Bau der zweiten Zufahrt im Bereich am Weg zum Funkturm wurde mit der ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LSG „Lewitz“ vom 26.08.2020 die Herauslösung von 320m² aus dem LSG genehmigt.

Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

VSG (SPA) DE 2235-402 Name des Gebietes: Schweriner Seen in 1900m Entfernung nordwestlich

GGB (FFH) DE 2535-302 Wälder in der Lewitz in 2400m Entfernung südöstlich

gesetzlich geschützte Biotope

keine im Geltungsbereich

im 50m Wirkradius

PCH05529 Hecke; Gehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft, Naturnahe Feldhecken

PCH05531 Hecke; Gehölz, Naturnahe Feldhecken

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Baumreihe Raben Steinfelderweg

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.

Unterschieden wird dabei zwischen Erläuterungen und Maßnahmen, die in den Text-Teil B als Hinweis übernommen werden:

Erläuterungen:

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
 - Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
 - Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
-

Maßnahmen die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
3. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
4. Schutz des Kronentraufraumes der angrenzenden vorhandenen Baumreihe / Feldhecke mit festen Einbauten (Poller / Zaun).
5. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende 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 Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die Bewertung 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 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 mit erfassen 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 2 Biotopkartierung Quelle Gaia MV / B-Plan

Tabelle 1

Biotop-typ	Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACS	Sandacker	0	1,0
PEG/BRR	Artenreicher Zierrasen / Baumreihe	1	1,5*
BFX	Feldgehölz aus heimischen Baumarten	3	6,0
RHU/BBJ	Ruderale Staudenflur / jüngerer Einzelbaum (Reihe nur 43m)	1	1,5*
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	1,0
OER	Verdichtetes Einzelhausgebiet	0	0,5
OVU	Wirtschaftsweg nicht versiegelt	0	0,8
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	3,0
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (Spielplatz)	1	1,5
RHU	Ruderale Staudenflur frischer-trockener Mineralstandorte	2	3,0
*	Bäume		Ersatz nach Baumkompensationserlass

Tabelle 2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m²
ACS	Grünflächen	1.791,00
ACS	Verkehrsflächen	7.315,00
ACS	Wohnen	24.256,00
ACS	Versorgungsanlagen	59,00
ACS	Versickerungsflächen	972,00
BFX	Bestandserhalt	380,00
RHU/BBJ	Bestandserhalt	176,00
RHU/BBJ	Verkehrsflächen	39,00
RHU/BBR	Bestandserhalt	474,00
RHU/BBR	Verkehrsflächen	57,00
OVU	Verkehrsflächen	814,00
PEG	Verkehrsflächen	547,00
RHU	Verkehrsflächen	139,00
RHU	Wohnen	408,00
PSA	Bestandserhalt	3.242,00
PSA	Versorgungsanlagen	18,00
PSJ	Bestandserhalt	2.384,00
PSJ	Versorgungsanlagen	112,00
	Gesamt	43.183,00
	davon Bestandserhalt	6.656,00
	Wohngebiet	24.664,00
	Verkehrsflächen	8.911,00
	Gehölze/Grünflächen	8.447,00
	Versorgungsanlagen	189,00
	Versickerungsanlagen	972,00

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 3

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 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	GRZ 0,525	GRÜN
ACS	1.791,00	1,0	0,75	1.343,25		
ACS	7.315,00	1,0	0,75	5.486,25		
ACS	24.256,00	1,0	0,75	18.192,00	12.734,40	11.521,60
ACS	59,00	1,0	0,75	44,25		
ACS	972,00	1,0	0,75	729,00		
RHU/BBJ	39,00	3,0	0,75	87,75		
RHU/BBR	57,00	3,0	0,75	128,25		
OVU	814,00	0,8	0,75	488,40		
PEG	547,00	1,5	0,75	615,38		
RHU	139,00	3,0	0,75	312,75		
RHU	408,00	3,0	0,75	918,00	214,20	193,80
PSA	18,00	3,0	0,75	40,50		
PSJ	112,00	1,5	0,75	126,00		
	36.527			28.511,78	12.948,60	

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 5

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
RHU/BBR	474	6	0,75	2.133,00
				2.133,00

Aufgrund der Lage des Biotops Baumreihe an der Erschließungsstraße wurde hier bei Bestand-erhalt für die Wirkzone I, aufgrund des Erhalts eines breiten unbefestigten Kronentraufstreifens, kein Wirkfaktor festgesetzt.

Für die Baumhecke (§20 Biotop) wurde, aufgrund des Erhalts eines breiten unbefestigten Kronentraufstreifens, ein Wirkfaktor nur im unmittelbaren Eingriffsbereich eingestellt.

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 biotoptypunabhängig 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 6

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]
Verkehrs- flächen	8.911,00	0,5	4.455,50
Wohnen	12.948,60	0,5	6.474,30
Versorgungs- anlagen	189,00	0,5	94,50
			11.024,30

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7

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 Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
28.511,78	2.133,00	11.024,30	41.669,08

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 ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

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

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 6. Siedlungen die Ziffer 6.1.1 Anlage von parkartigen Grünflächen als Analogieschluss, da die Erweiterung eines Kronentraufbereiches, zusätzlich zur Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes, jetzt einschließlich der Kronentraufe der meisten Bäume nicht im Maßnahmenkatalog enthalten ist.

Mindestflächengröße: 5.000 m² hier abweichend (ohne Bestandsflächen) 1.791 m²

Kompensationswert 2,0 für dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen hier abweichend 1,0. Nachfolgend werden daher nur die Pflegeanforderungen für die Wiesenfläche aufgeführt.

Anforderungen für Anerkennung:

- keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungstrassen, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche
- Mindestbreite: 50 m (hier Abweichung da Schutzfläche mit Erhaltungsgebot und
- keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Flächen

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege / Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd der Grünflächen max. dreimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

Tabelle 8

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]	
1.791,00	1,00	0,50	895,50	zusätzlicher Kronentraufschutzraum

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:

Tabelle 9

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
41.669,08	895,50	40.773,58

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

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.

1. Maßnahme

Als Maßnahme entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Plate (Plate Fläche für Maßnahmen 3 Streuobstwiese) wurde die Streuobstwiese Plate Gemarkung Plate Flur 2, gemeindliches Flurstück 83/76 bezeichnet. Die Erschließung ist über die gemeindlichen Flurstücke 81/2 und 82/2 gesichert.

Geplant ist für das Flurstück die Ausweisung der Nutzung als Streuobstwiese auf vorhandenem Grünland (Feldblock DEMVLI096AC30014). Aufgrund der Lage an der Wohnbebauung wird die Fläche in 2 Wirkzonen unterteilt.

Mit den neuen Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE2018) muss eine Neubilanzierung gegenüber dem F-Plan erfolgen.

Zielbereich 2 Agrarlandschaft

2.50 Anlage von Streuobstwiesen

2.51 Anlage von Streuobstwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen, Mindestgröße 5.000 m².

Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September).

Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zu Eingriffsregelung (2018) sind bindend.



Abbildung 3 Streuobstwiese Gemarkung Plate Flur 2, Flurstück 83/76

Hinweise zur Ausführung:

- Bevorzugt Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgröße Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm STU mit Verankerung
- Abweichend zur HzE 2018 ist für die Bäume die Qualität STU 10/12 cm festzusetzen. (Dies ist auch fachlich auf armen Böden wesentlich qualifizierter als die Forderung der HzE)

- Hochstamm!!= ersten Astansatz bei 1,8m Höhe über Erdboden!!
- Gütebestimmungen der Deutschen Baumschulen sind bindend!
- Pflanzabstände Pflanzung eines Baumes je 80-150 m². (bilanziert wird mit 120m², Empfehlung: Reihenabstand 10m, Abstand in den Reihen 8-12m)
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (hier Manschetten/Drahthorse)
- Kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1 März bis zum 15. September

Die Flächen der Maßnahmen 1 und 2 liegen innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Der Inhaber der Bewilligung, die HanseWerk AG, teilte mit Schreiben vom 03.06.2020 mit, dass keine Einwände bestehen.

2. Maßnahme

Auf dem Flurstück 447 ist im östlichen Grenzbereich (beachten Durchfahrt hinter Funkturm) eine Hecke 3 reihig incl. eines breiten Brachestreifen mit 17m Gesamtbreite in Nord-Südausrichtung geplant. **CEF Maßnahme**

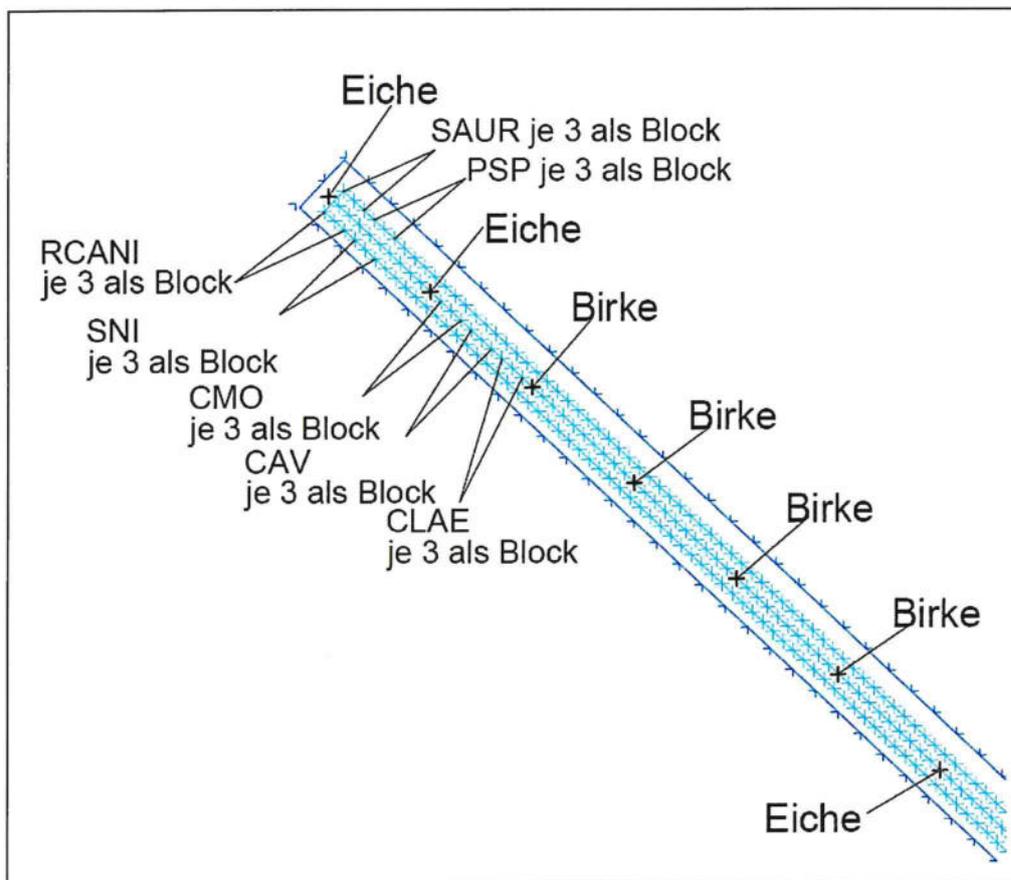


Abbildung 4 Pflanzplan für Feldhecke als fortlaufendes Schema ohne 10m Brachestreifen



Abbildung 5 Lage Hecke Gemarkung Peckatel, Flur 1, Flurstück 447

2.20 Anlage und Entwicklung von Feldgehölzen und Feldhecken

2.21 Anlage von Feldhecken und 2.22 mit vorgelagertem Krautsaum

Beschreibung:

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft. Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zu Eingriffsregelung (2018) sind bindend.

Hinweise zur Ausführung:

- andere Standorte nur in Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde
- nicht an öffentlichen Straßen
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
 - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
 - Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebige,
 - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung – **Abweichung Heister der Höhe 125-150 cm vorgesehen, da wesentlich bessere Anwuchsergebnisse**
 - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung Verband 1,5x1,5m da keine spätere Entnahme vorgesehen**
 - Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
 - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m Incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
 - Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
 - Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
 - bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
 - kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m
- Kompensationswert 3,0

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Aushagerungsmahd des Krautsaumes auf nährstoffreichen und gedüngten Standorten im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. Juli je nach Standort einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken
- Mindestbreite: 3 m (max. 10 m)
- dann Kompensationswert 3,0

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV.

Tabelle 10

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent [m ² KFÄ]
Streuobstwiese (auf Grünland)	Störtal, WZ I	13.951,61	3,00	0,5	20.927,42
Streuobstwiese (auf Grünland)	Störtal, WZ II	3.348,39	3,00	0,85	8.538,39
60m Feldhecke mit Krautsaum 17m	westlich Peckatel hinter dem Funkturm	1.020,00	3,00	0,90	2.754,00
Ökokonto					8.559,00
					40.778,81

Es wird auf das Ökokonto NWM-025 in Klein Labenz „Naturwald Seebachtal“ – Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht in der Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft (40) mit 8.559 von gesamt 45156 KFÄ bei verfügbaren 41792 KFÄ zurückgegriffen. Eine Reservierung liegt vor. Vor Satzungsbeschluss ist die Verfügbarkeit bzw. der Kaufvertrag verbindlich vorzulegen.

4.6. Berücksichtigung von Störquellen

Entsprechend Anlage 5 der HzE ist für Störbereiche von 50 m in der Wirkungszone I der Leistungsfaktor mit lediglich 0,5 einzustellen. (angrenzend an Wohnbebauung - hier 1. Maßnahme für Tabelle 9 Streuobstwiese)

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

EFÄ	KFÄ	Bilanz
40.773,58	40.778,81	5,24

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Das Gemeindegebiet Plate ist drei verschiedenen Großlandschaften mit ihren drei verschiedenen Landschaftseinheiten zugeordnet.

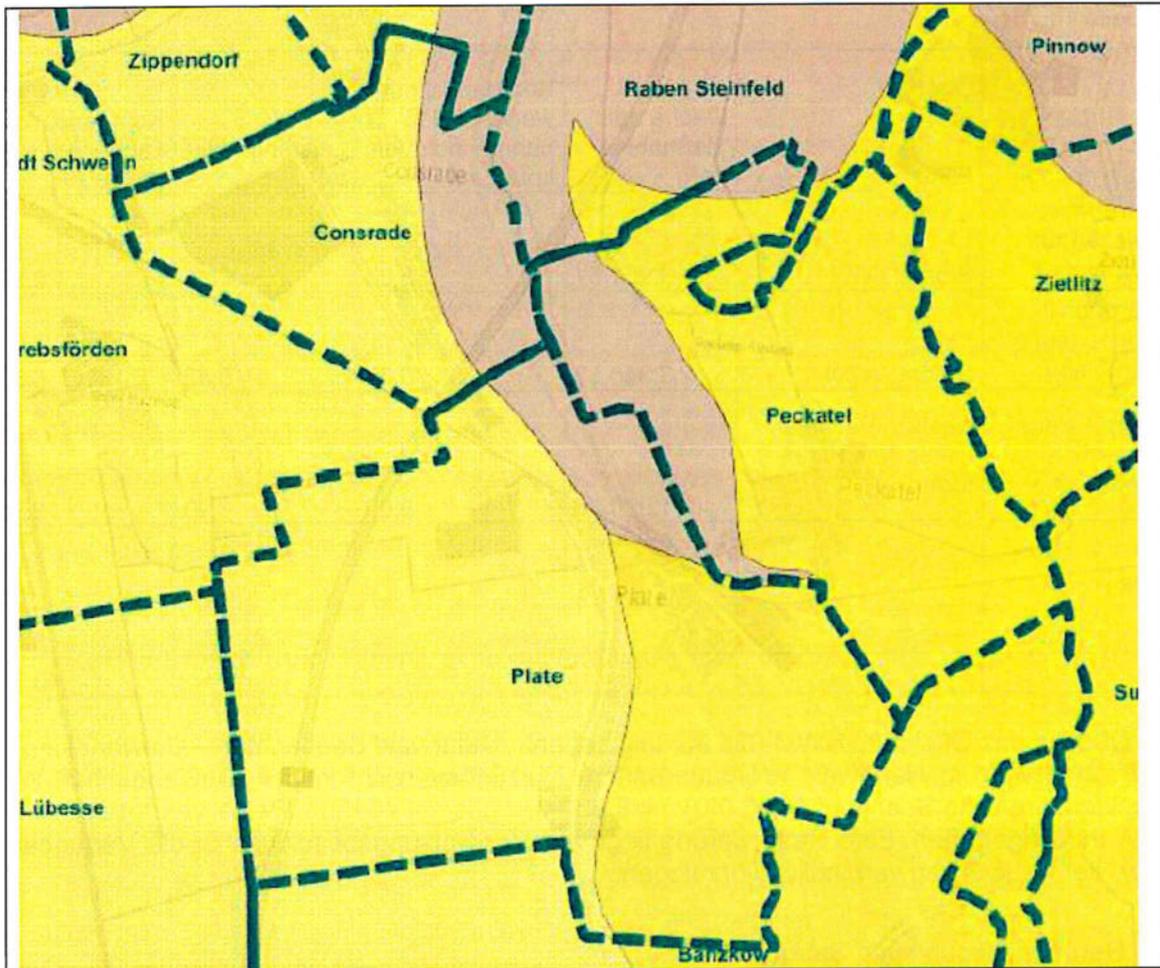


Abbildung 7 Kartengrundlagen www.umweltkarten.regierung-mv.de Thema Landschaftseinheit

Störtal bis Plate: Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft Codierung: 40
 Westlich: Großlandschaft Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet Codierung: 50
 Östlich: Großlandschaft Südwestliche Niederungen 51
 Daher sollte für die Gemeinde ein Zugriff auf Ökokonten aller 3 Großlandschaften zulässig sein.

6.1. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V

Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V bzw. liegen innerhalb des festgesetzten Anpflanzgebotes und werden beeinträchtigt. Entsprechend der Beratung vom 23.09.2018 wird aber eine Bewertung nur der Beeinträchtigung nicht akzeptiert, sondern es ist der Verlust des jeweils ganzen Baumes (=Rodung) einzustellen.

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle / Abbildung dargestellt:

Tabelle 12

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Ahorn	63	8	Baumreihe	1
2	Ahorn	63	8	Baumreihe	1
	Summe				2

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)

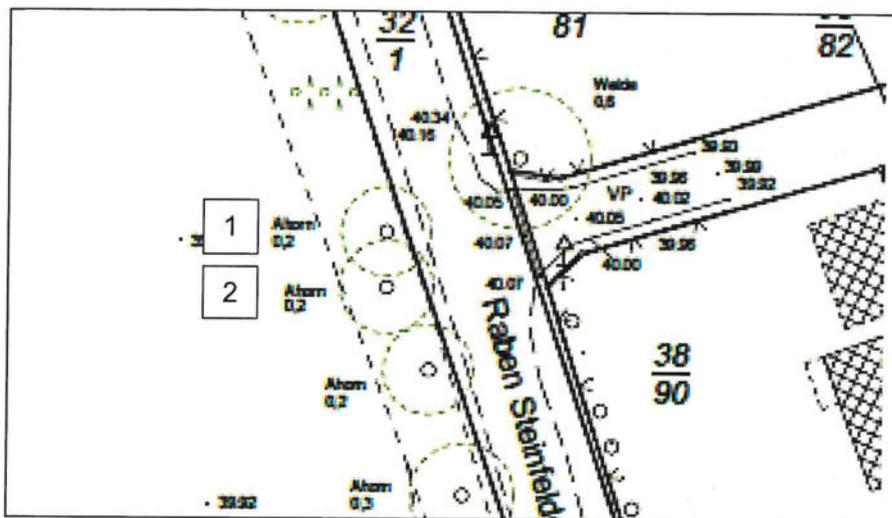


Abbildung 8 Auszug Vermessung mit Baumnummern

Die 2 Ersatzbäume sollen auf anderen Flächen im Gemeindegebiet gepflanzt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der sandigen Böden und der zunehmenden Sommertrockenheit sollten als Baumarten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde und Birke (Empfehlung Forstbotanischer Garten Tharandt) gepflanzt werden.

Die Ersatzpflanzung von 2 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Peckatel, Flur 1, Flurstück 29 als Lückenbepflanzung der vorhandenen Reihe auszuführen.

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 Krautauwuchs 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 29. Februar statthaft.

Die 2 Eichen am Weg zu Funkturm, die noch keinem Einzelbaumschutz unterliegen, die aber als Ersatzpflanzungen angepflanzt wurden, sind in der gleichen Anzahl zu ersetzen (siehe Planzeichnung). Die Ersatzpflanzung von 2 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Geltungsbereiches der Gemarkung Peckatel, Flur 1, Flurstück 29 als Lückenbepflanzung der vorhandenen Reihe auszuführen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

7.1. Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die westlich und südlich benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Auch hier ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuzusichern.

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.

Die Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden im Umweltbericht betrachtet.

7.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Peckatel, in der eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Geprüft wird derzeit für die Plater Straße die Einschränkung auf 30 km/h. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Die Bahnstrecke Parchim-Schwerin ist ca. 320 m entfernt, so dass hier keine Lärmeinwirkungen erwartet werden.

Da das geplante Wohngebiet im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 gegeben. Folgende Lärmimmissionswerte „Außen“ dürfen 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.

Geräuscheinwirkungen durch den angrenzenden Spielplatz stellen keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar. Bei bestimmungsgemäßer Nutzung ist der Spielplatz von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden.

Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich am östlichen Ortsrand von Peckatel, ca. 600 m entfernt. Die Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern der Agrargenossenschaft Plate e.G. ist nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt und genießt Bestandsschutz. Geruchseinwirkungen werden nicht erwartet.

Ein Funkturm befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Einwirkungen durch die in Richtung Südwesten verlaufende Richtfunkstrecke von Vodafone Germany sind nicht bekannt.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Eigentum der Gemeinde Plate. Da die Ackerflächen verpachtet sind, sind die Pächter rechtzeitig zu informieren. Die verkehrlichen Anbindungen erfolgen an die Plater Straße und den Raben Steinfeldweg, die beide Gemeindestraßen sind. Die geplanten Straßen, der Parkplatz und alle Grünflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde Plate. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde umgesetzt.

Für den Bau der zweiten Zufahrt im Bereich am Weg zum Funkturm (Stichweg Plater Straße) ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG notwendig.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ verläuft mit einem kleinen Abschnitt im westlichen Geltungsbereich innerhalb des Weges zum Funkturm (Stichweg Plater Straße). Mit der Ersten Verordnung zur Änderung vom 26.08.2020 liegt die Herauslösung aus dem LSG vor.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 4,31 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,47 ha
Straßenverkehrsfläche/Versorgungsanlagen	1,00 ha
Straßen, Wege	0,90 ha
Parkplatz / Versorgungsanlagen	0,09 ha
Versickerungsflächen	0,10 ha

Grünfläche	0,84 ha
Spielplatz	0,24 ha
Grünflächen	0,33 ha
Traufschutzbereich	0,13 ha
Fläche zum Erhalt von Bäumen	0,14 ha

11. Hinweise

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 04.07.2019

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 05.08.2019

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Plate, 03.12.2020

