

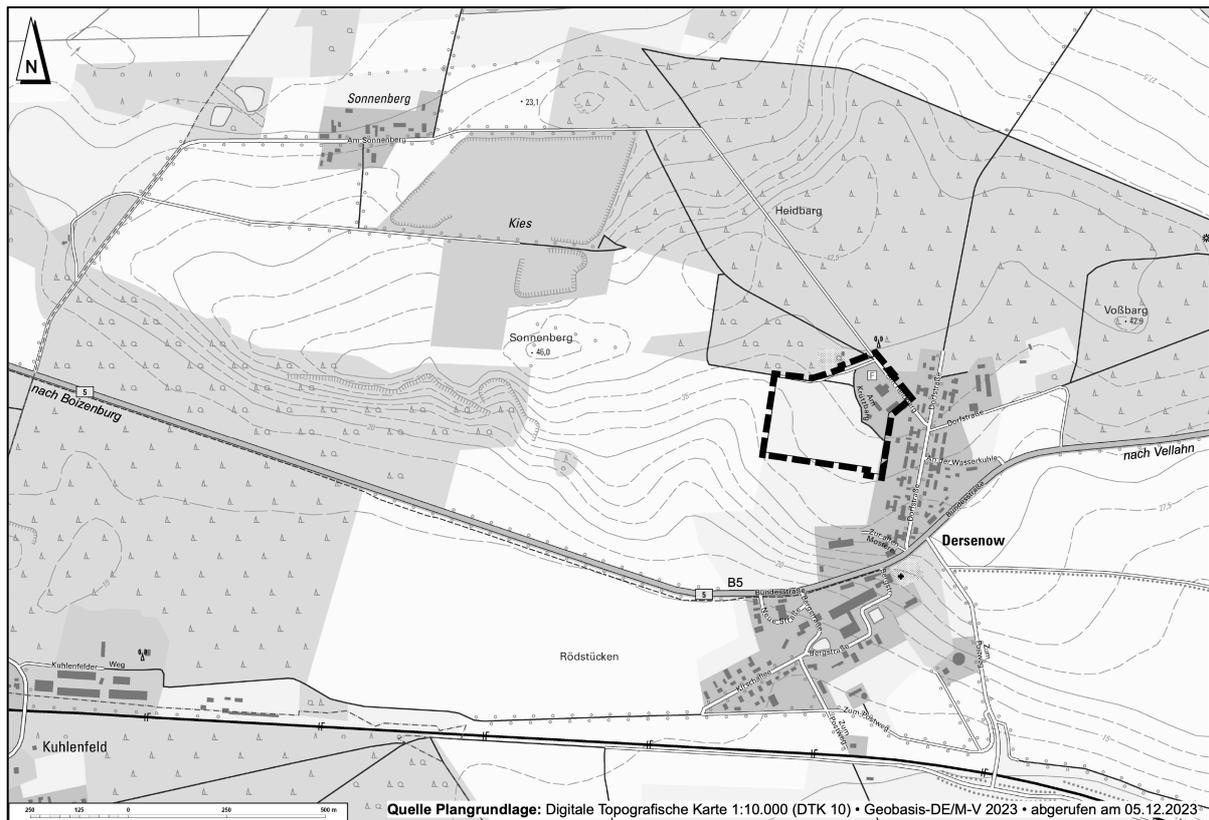
Gemeinde Dersenow
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

1. Änderung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1
„Am Krüzberg“

Planverfahren nach § 13 BauGB

Vorentwurf der Begründung

Fassung für das eingeschränkte frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Dezember 2023

Amt Boizenburg-Land, handelnd
für die Gemeinde Dersenow
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung 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. Marvin Lanbin / M. Sc. Niclas Braun

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	2
2.0	Übergeordnete Planungen	2
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.0	Anlass und Ziel des Verfahrens.....	5
3.1	Verfahrensführung nach § 13 BauGB.....	6
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	6
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	7
5.1	Planungskonzeption.....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.0	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung.....	9
6.1.1	Stellplatz- und Parkplatzanlage	10
6.2	Technische Infrastruktur	10
6.2.1	Oberflächenentwässerung	10
6.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	10
6.2.3	Schmutzwasserentsorgung	11
6.2.4	Energieversorgung.....	11
7.0	Sonstige Belange.....	11
7.1	Belange des Denkmalschutzes	11
7.2	Munitionsbelastung / Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz.....	11
7.3	Belange des Immissionsschutzes.....	13
8.0	Belange von Natur und Landschaft.....	13
8.1	Schutzgebiete	13
8.2	Schutzgut Mensch.....	13
8.3	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	14
8.4	Schutzgut Tiere.....	14
8.5	Schutzgut Boden	15
8.6	Schutzgut Wasser	15
8.7	Schutzgut Klima/ Luft	15
8.8	Schutzgut Landschaftsbild	16
8.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
8.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter	16
8.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	16
9.0	Flächenbilanz	17
10.0	Planverfahren.....	19

Anlagen

Anlage 1: Entwässerungskonzept Gemeinde Dersenow 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krüzberg“, 24.10.2023, erstellt durch Ingenieurgesellschaft H. Stüvel mbH, Neustädter Straße 32 a in 19288 Ludwigslust

Anlage 2: Geotechnischer Bericht Gemeinde Dersenow 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krüzberg“, 13.04.2022, erstellt durch Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12 in 19073 Wittenförden

Anlage 3: Entwässerungskonzept der Gemeinde Dersenow - „Am Heidberg“ Entwässerungskonzept 02.03.2020, erstellt durch Ingenieurgesellschaft H. Stüvel mbH, Neustädter Straße 32 a in 19288 Ludwigslust

Anlage 4: Geotechnischer Bericht der Gemeinde Dersenow - „Am Heidberg“, 10.07.2014, erstellt durch Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12 in 19073 Wittenförden

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221);

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - 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);

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. M-V. S. 467);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Dersenow liegt im Südwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim, wird vom Amt Boizenburg-Land verwaltet und ist der Planungsregion Regionaler Planungsverband Westmecklenburg zugeordnet. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat bei einer Fläche von ca. 4.767 km² mit insgesamt ca. 241.161 Einwohnern (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 45 Einwohner pro km² und ist somit einer der Landkreise mit der geringsten Bevölkerungsdichte in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Dersenow, welche in die Ortsteile Dersenow im Westen und Dammereez im Osten unterteilt ist, befindet sich im Südwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und erstreckt sich mit rund 488 Einwohner (Stand Dezember 2022) mit erstem Wohnsitz auf einer Fläche von 22,51 km². Die Gemeinde Dersenow liegt etwa 10 km östlich der Stadt Boizenburg/ Elbe und somit auch im östlichen Teil vom Amt Boizenburg-Land. Das nächstgelegene Grundzentrum im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg stellt die Stadt Boizenburg/Elbe dar. Die Stadt Hagenow als ehemalige Kreisstadt fungiert laut RREP WM 2011 als nächstgelegenes Mittelzentrum. Die Stadt Ludwigslust als Mittelzentrum und Teil des Landkreissitzes ist ca. 40 km Luftlinie entfernt.

Die Gemeinde Dersenow grenzt im Norden an die Gemeinde Vellahn, im Osten an die Gemeinde Brahlstorf sowie im Westen an die beiden Gemeinden Besitz (Mecklenburg) und Tessin b. Boizenburg. Im Süden grenzt Dersenow an die Gemeinde „Amt Neuhaus“, die sich im

Land Niedersachsen befindet.

Die Bahnstrecke Hamburg – Berlin/Schwerin führt in Ost-West-Richtung im Süden angrenzend an den Ortsteil Dersenow vorbei, die jedoch dort keinen Bahnhof oder Haltepunkt aufweist. Allerdings ist der Bahnhof Brahlstorf ca. 5 km östlich entfernt und über die B 5 erreichbar, die direkt durch Dersenow verläuft und somit eine der Hauptverkehrsachsen für den Ortsteil und die gesamte Gemeinde darstellt. Durch die B 5 ist die bei der Stadt Boizenburg gelegene B 195 gut erreichbar, die wiederum im Norden an die A 24 anbindet. Die A24 ist die Hauptverkehrsstrecke zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg, wodurch Dersenow insgesamt eine gute Verkehrsverbindung aufweist.

Die Gemeinde Dersenow ist stark landwirtschaftlich geprägt und beherbergt lediglich kleinere industrielle Betriebe. Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Dersenow eine Kindertagesstätte. Dersenow weist durch die enge Verknüpfung mit der Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen Mecklenburg-Vorpommerns eine relativ stabile Entwicklung auf. 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, entschieden.

Aus naturräumlicher Perspektive befindet sich die Gemeinde Dersenow innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich entlang der Elbe erstreckt. Die nördliche Grenze des Biosphärenreservats ist die B 5, so dass sich das Plangebiet nicht innerhalb des Biosphärenreservates befindet. Die Topographie des Ortsteils Dersenow wurde geformt durch die Moränenlandschaft aus der Weichseleiszeit. Das Plangebiet, am Rande des nördlich angrenzenden Waldes befindet sich auf den höheren, bis zu 38,0 m NHN hohen Flächen, die einen weiten Blick bis in das südlich beginnende Urstromtal der Elbe ermöglichen. Die südlich des Krüzbergs verlaufende Trasse der B 5 liegt bezüglich der Höhenlage niedriger als das Plangebiet.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Dersenow auf der landesplanerischen Ebene aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), das von dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wird sowie auf regionaler Ebene auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg. Die für dieses Planverfahren beschriebenen übergeordneten raumordnerischen Belange durch die Landesplanung und Regionalplanung werden nachfolgend dargestellt.

Bei dieser Planung ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Dersenow Nr. 1 „Am Krüzberg“ bereits zu einem Zeitpunkt aufgestellt wurde, wo noch vorhergehende Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung galten. Mit dieser Änderung werden nun keine weiteren neuen Wohnbaugrundstücke geschaffen, da die Änderung im Wesentlichen eine Änderung der Erschließung im nördlichen Bereich zwischen dem Wohngebiet und der vorhandenen Gemeindestraße „Am Heidberg“ umfasst.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1 „Am Krüzbarg“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Gemeinde Dersenow 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 Dersenow 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.46 ff).

Insbesondere ist das Ziel 4.2 (2) (Z) des LEP M-V für die verbindliche Bauleitplanung dieses Bebauungsplans von Bedeutung. Das Ziel beschreibt die Beschränkung bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentrale Funktionen auf den Eigenbedarf der Gemeinden (vgl. LEP M-V 2016, S.48). An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit den allgemeinen Wohngebieten bereits seit 1997 rechtskräftig ist und mit der Änderung der verkehrlichen Erschließung keine darüber hinausgehenden zusätzlichen Wohnbauflächen entwickelt werden.

Das gleiche wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit dem Ziel 4.1 (3) (Z) beschrieben und erweitert durch die Vorgabe, 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). Der Eigenbedarf ist bis zum Jahr 2021 mit ca. 3 % des Wohnungsbestands angesetzt. Da jedoch der ursprüngliche Bebauungsplan Dersenow Nr. 1 „Am Krüzbarg“ im Jahr 1997 rechtskräftig wurde und zu diesem Zeitpunkt diese Regelung noch nicht vorhanden war, ist die 1. Änderung von den Beschränkungen des Wohnungsbestandes bezüglich dem Eigenbedarf ausgenommen.

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. Aktuell wurde von der 53. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg eine 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 Dersenow im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie im Tourismusentwicklungsraum. Der Gemeindeteil von Dersenow südlich der B5 befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandwirtschaft Elbe.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dersenow besitzt keinen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1 „Am Krüzbarg“, wird allerdings kein Flächennutzungsplan benötigt, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte. Der Grund hierfür ist, dass gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kein Flächennutzungsplan erforderlich ist, wenn „der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen“.

3.0 Anlass und Ziel des Verfahrens

Am 8. März 1997 ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes Dersenow Nr. 1 eingetreten. Nun beabsichtigt ein Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde das Wohnungsbauprojekt „Am Krüzbarg“ zu realisieren. Die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans geplante Erschließung des Baugebietes ist in der ursprünglich festgesetzten Form nicht mehr möglich, da das neue Feuerwehrgebäude in Kombination mit dem Dorfgemeinschaftshaus im Norden des Plangebietes in die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hineingebaut wurde. Damit ist die Erschließung und somit der gesamte Bebauungsplan nicht vollziehbar, weshalb diese Änderungssatzung notwendig ist um das seit 1997 geplante Wohnbauvorhaben zu realisieren.

Ein wesentliches Planungsziel für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Dersenow Nr. 1 ist daher eine Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Plangebiet um bis zu 40,0 m nach Westen, um das vorhandene Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehrhaus und ein kleines Regenwasserversickerungsbecken zu umfahren. Nordwestlich und nordöstlich vom gemeinsamen Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses und Feuerwehrgebäudes wird das Plangebiet jeweils um ca. 5,0 m verbreitert, um eine ausreichend breite öffentliche Verkehrsfläche des Neubaugebietes an die Gemeindestraße „Am Heidberg“ realisieren zu können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgen dann weitere geringfügige Planänderungen. So wird z.B. am südöstlichen Ende der Straße „Am Krüzbarg“ der Wendekreis auf 24,0 m verbreitert, damit dort dreiaxlige Müllfahrzeuge kehren können. Die Größe der allgemeinen Wohngebiete wird in der Gesamtheit nicht geändert. Es erfolgen nur kleinflächige Anpassungen aufgrund der teilweise veränderten Verkehrsführung. Im Norden, östlich des Friedhofes und im Nordosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig in den bisherigen Waldbereich vergrößert, um eine ausreichend breite Verkehrsfläche (5,5 m Fahrbahn, 2,5 m einseitiger Gehweg, 0,5 m Randstreifen) mit mindestens 8,5 Verkehrsflächenbreite realisieren zu können. Das dortige Mischgebiet wird vergrößert, damit das Feuerwehrgebäude mit Dorfgemeinschaftshaus einschließlich baulicher Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Mischgebietes liegt. Im Bereich des vorhandenen Betriebs südlich des Feuerwehr-/Dorfgemeinschaftshaus-Gebäudes wird das Mischgebiet in etwa 10,0 m Breite bis an die neue Führung der Erschließungsstraße herangeführt, damit – wie im Bestand – eine Zufahrt auf das Betriebsgelände auch von westlicher Seite her möglich ist. Das Mischgebiet im Baufeld 1 vergrößert sich von 0,59 ha im Ursprungsplan von 1996 auf 1,06 ha im geänderten Bebauungsplan. Da die GRZ dort weiterhin bei 0,3 festgesetzt bleibt, vergrößert sich die zukünftig zulässige überbaubare Grundfläche. Während im Ursprungsplan bei der GRZ von 0,3 inklusive der zulässigen Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen eine Fläche von 2.655 qm (5.907 x 0,45) hätte versiegelt werden dürfen, sind es nun 4.749,3 qm (10.554 x 0,45). Das sind 2.094,3 qm mehr Versiegelungsfläche als bisher zulässig, die gegenüber der alten Bebauungsplanfassung durch zusätzliche Gehölzpflanzungen innerhalb der SPE-Flächen ausgeglichen werden.

Die Durchführung dieser Planung ist aktuell von städtebaulicher Relevanz, da aufgrund von zunehmenden Wohnungsdruck in den städtischen Kerngebieten und dessen Umland, die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern innerhalb ländlich geprägter Räume mit einer guten Verkehrsanbindung zu den Metropolen Hamburg und Berlin immer mehr zunimmt.

3.1 Verfahrensführung nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1 wird auf Grundlage des § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hierbei kann aufgrund der geringen Auswirkung in die örtlichen und räumlichen Strukturen innerhalb dieses Planvorhabens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es wird allerdings eine nur auf die Ämter des Landkreises Ludwigslust-Parchim bezogene Behördenbeteiligung durchgeführt, weil damit eher vermieden wird, dass es später zu einer erneuten Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB kommt. Darüber hinaus werden auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Jedoch müssen trotz dessen die Belange von Natur- und Landschaft, vor allem des Artenschutzes beachtet werden. Diese werden im weiteren Verlauf der Begründung näher erläutert.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt rund 7,0 ha und befindet sich in den Fluren 1 und 3 in der Gemarkung Dersenow. In der Flur 1 sind folgende Flurstücke: 151/2 (teilw.), 152/1, 152/2 (teilw.), 152/3, 152/4, 153 (teilw.), 155 (teilw.), 157/1 (teilw.) und 160 (teilw.). In der Flur 3 sind die Flurstücke: 9/6 bis 9/9, 9/10 (teilw.), 9/11 bis 9/13 vorhanden. Große Teile des Plangebiets bestehen aus einer nicht mehr genutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der sich ein nicht gepflasterter und nicht öffentlicher Verkehrsweg mit einer rechteckigen Verkehrsführung in Form einer Sandpiste befindet. An der nördlichen Grenze innerhalb des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein nicht gepflasterter Verkehrsweg, der am Rand des Geltungsbereiches entlangführt. Im Nordosten sind das Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus sowie drei weitere bauliche Anlagen worunter ein Einfamilienhaus „Genehmigt auf der Grundlage des Ursprungsplans“ fällt, vorzufinden. Westlich der Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet sich ein Feuerlöschteich, gespeist von Niederschlagswasser vom östlich angrenzenden Betriebsgelände.

Nördlich vom Plangebiet befindet sich eine Waldfläche sowie ein Friedhof. Hier erhebt sich der Sonnenberg mit einer Geländehöhe von rund 42,0 m NHN. Im östlichen Bereich vom Geltungsbereich befindet sich entlang vom öffentlichen Verkehrsweg „Dorfstraße“ eine Wohnnutzung hauptsächlich in Form von Doppelhäusern. Im Süden liegt die Fortführung der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche, jetzt als Ruderalfläche sich darstellend, aus dem Geltungsbereich, die bis an die B 5 heranführt. Westlich vom Plangebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vorzufinden.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet hat insgesamt 7 Baufelder, mit jeweils einem Baufenster. Das Baufeld 1 ist festgesetzt als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO und die Baufelder 2 bis 6 sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung zum Plangebiet erfolgt durch die öffentliche Verkehrsfläche „Am Heidberg“, die in Richtung Westen abzweigt und ca. 60 m weiter zu einer landwirtschaftlichen Verkehrsfläche führt, die im Nordwesten aus dem Plangebiet wieder hinausführt. Vor Beginn dieser landwirtschaftlichen Verkehrsfläche ist es jedoch möglich in Richtung Süden abzubiegen und die öffentliche Verkehrsfläche „Am Krüzbarg“ zu nutzen, die als innere Haupterschließungsstraße für die einzelnen Baufelder dient. Der nordöstliche Teil des Mischgebietes ist jedoch ebenfalls über die Straße „Am Heidberg“ erschlossen. Der Wendebereich im Südosten des Plangebietes ist zusätzlich an der westlichen Seite mit einer festgesetzten rund 3,0 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer verbunden, die sich innerhalb der Grünflächen 5 und 6 befindet. Hierdurch ist es als Fußgänger und Radfahrer möglich vom Südwesten und Süden des Plangebietes den Wendebereich schneller zu erreichen als über die befahrene Erschließungsstraße. Die öffentliche Verkehrsfläche „Am Krüzbarg“ ist größtenteils einseitig innerhalb der Verkehrsfläche mit Bäumen zu bepflanzen, die mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzt sind. Diese Bäume sind aus gestalterischen sowie ökologischen Aspekten sinnvoll und unterstützen zudem die Entwässerung innerhalb des Plangebietes.

In den Baufeldern 2-7 beträgt der jeweilige Abstand der Baugrenze zur Grenze des allgemeinen Wohngebietes rund 5,0 m. Dadurch sind einerseits die Grundstücke noch mehr durchgrünt und andererseits ragen die Baumkronen von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht in das Baufenster hinein.

Zusätzlich zu den Baufenstern befinden sich in den Baufeldern 4 und 5 jeweils entlang der inneren Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Flächen zur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Diese haben neben ihrer Hauptfunktion als hintere Grenze der zukünftigen Grundstücke am Rand des Plangebietes ebenfalls sowohl eine ökologische als auch gestalterische Funktion.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Baufeld 1 befinden sich innerhalb des Baufensters die Bestandsgebäude. Hier sind keine Flächen für neue bauliche Hauptanlagen vorgesehen. Des Weiteren ist in dem Baufeld 1 gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können. Für diese Flächen wird festgesetzt, dass vor jeweiliger Bauantragsstellung, bzw. der Durchführung der Bauanzeige, Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen sind.

Westlich entlang der geplanten Verkehrsfläche „Am Krüzbarg“ sind die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (SPE-Flächen) 1, 2 und 3 festgesetzt. Diese ermöglichen, dass ein Anteil der für das Plangebiet notwendigen ökologischen Ausgleichsfläche aufgrund der leichten Vergrößerung des Mischgebietes als interne Kompensationsmaßnahme vollzogen werden kann und diese Maßnahmen werten den Verkehrsraum sowohl ökologisch als auch gestalterisch auf. Die SPE-Flächen 5,6 und 7 haben dieselbe Funktion, wobei die SPE-Fläche 6 aufgrund ihrer Flächengröße sowie ihrer bereits vorhandenen Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan als SPE-Fläche mit einer Streuobstwiese eine Sonderrolle einnimmt. Zudem hat sich die Fläche der SPE-Fläche 6 durch die Erweiterung in Richtung Osten von 3.252 qm auf 6.142 qm erhöht.

Des Weiteren sind im Plangebiet 8 öffentliche Grünflächen festgesetzt, die im Allgemeinen eine gestalterische und ökologische Funktion erfüllen, da sie beispielsweise den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes mindern. Die nachfolgenden Grünflächen 3, 4 und 8 haben jedoch noch zusätzliche differenziertere Funktionen. Die Grünfläche 4 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ befindet sich relativ zentral gelegen zwischen den SPE-Flächen 3 und 4. Aufgrund von dem zukünftigen Zuzug auch vieler junger Familien ist ein zentral gelegener Spielplatz eine deutliche Aufwertung für das Plangebiet und eine wichtige soziale Infrastrukturmaßnahme. Der Spielplatz kann sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung erschlossen werden. Die öffentlichen Grünflächen 3 und 8 im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes dienen als öffentliche Parkanlagen und besitzen somit die Funktion als Freizeit- und Erholungsraum. Neben den SPE-Flächen und Grünflächen befindet sich auch innerhalb des westlichen und südlichen Randes der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Krüzberg“ ein Anpflanzgebot für insgesamt 45 Laubbäume.

Außerdem ist im Nordosten des Plangebietes zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Krüzberg“ und dem Baufeld 1 ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das zur Niederschlagswasserentsorgung dient und ein Erhaltungsgebot für die dort stehenden Bäumen festsetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baufeld 1 ist als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO und die Baufelder 1 bis 6 sind als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen in MI-Gebiet und WA-Gebiet ergeben sich aus den Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes und sind auch in dieser Änderungssatzung aus städtebaulichen Gesichtspunkten nach wie vor gut umsetzbar.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur als Ausnahmen zulässig. Zudem sind die in den allgemeinen Wohngebieten sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch als Ausnahme nicht zulässig. Diese Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten innerhalb der Baufelder wurden so festgesetzt, dass sie sich in den Charakter des Plangebietes und dem vorhandenen Umgebungsbestand gut integrieren lassen. Des Weiteren wird durch die Unzulässigkeit dieser Gewerbeformen das Ausmaß des Kfz-Verkehrs innerhalb des Plangebietes sowie der Erschließungsstraße verringert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Bau von Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten wird als maximale Firsthöhe eine Höhe von 9,0 m über der mittleren Höhe des betroffenen Baugrundstückes festgesetzt. Die Gebäudehöhe ermöglicht eine Geschossigkeit von bis zu einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Die maximale Firsthöhe wurde auf 9,0 m festgesetzt, um flexiblere Dachformen zu ermöglichen und gleichzeitig sicherzustellen, dass sich die Neubauten gut in den Umgebungsbestand einfügen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird für die Bildung von Wohnbaugrundstücken eine Mindestgröße von 720 qm festgesetzt. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird bei der Bildung von eigenständigen Grundstücken je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 400 qm je Doppel-

haushälfte festgesetzt. Durch diese Mindestgrundstücksgrößen ist es möglich bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 immer noch genug Fläche für eine geeignete Größe der baulichen Hauptanlage sowie baulichen Nebenanlagen, Garagen usw. zu ermöglichen und gleichzeitig eine zu umfangreiche Flächenversiegelung zu vermeiden. Denn die unversiegelten Flächen innerhalb der späteren Grundstücke dienen zum einen zur Niederschlagswasserversickerung und zum anderen haben sie einen bedeutenden ökologischen Wert.

Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen. Bei dem Bau eines Doppelhauses ist je Haushälfte der Bau von höchstens 1 Wohnung zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich um sicherzustellen, dass hier ein Gebiet mit einem Einfamilienhauscharakter entsteht.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zum Plangebiet erfolgt vom Dersenower Ortskern aus über die B5 und führt mit den Straßen „Dorfstraße“ und „Am Heidelberg“ östlich bzw. nordöstlich entlang des Plangebietes. Die innere Erschließung des Plangebietes zu den Baufeldern erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Krüzberg“. Der nördliche Bereich der Verkehrsfläche „Am Krüzberg“ ist auf eine Breite von rund 13,0 m und im restlichen Bereich der Verkehrsfläche auf ca. 12,0 m festgesetzt. Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch die als Ringstraße angelegte neue Straße „Am Krüzberg“ mit einer im Osten herausführenden Stichstraße mit Wendekreis. Die im Osten der Stichstraße befindlichen Flurstücke 139 bis 143 der Flur 1 der Gemarkung Dersenow könnten somit zukünftig auch rückwärtig erschlossen werden. Sollte sich in der Zukunft ergeben, dass der Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken besteht, könnte diese Stichstraße noch in Richtung Süden verlängert werden.

Die innere Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit Tempo 7 km/h hergestellt werden. Dieses ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung möglich. Der 12,0 m breite Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Zentrum des Plangebietes erhält gemäß dem als Anlage beigefügten Entwässerungskonzept eine 5,50 m breite Fahrbahn. Zudem erhält die Verkehrsfläche auf der einen Seite einen 2,75 m breiten Pflanzstreifen auf dem die Bäume mit Anpflanzgebot festgesetzt sind. Zwischen den Bäumen, dort wo keine Grundstückseinfahrten vorhanden sind wird es möglich sein eine Schotterrasenfläche zu errichten, wo einerseits die Straßenleuchten untergebracht werden und zum anderen im Bedarfsfall auch Besucherfahrzeuge parken können. Zwischen dem Pflanzstreifen und der Fahrbahn wird ein 0,5 m breites Straßenbankett errichtet. Auf der anderen Seite der Fahrbahn wird eine 2,0 m breite Versickerungsmulde errichtet, die sich jeweils zwischen einem 0,75 m und 0,5 m breiten Straßenbankett befindet.

Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen können die jeweils notwendigen Stellplätze problemlos auf den eigenen Baugrundstücken untergebracht werden.

Der Wendebereich im Südosten des Plangebietes hat eine Breite von ungefähr 24,0 m und ermöglicht somit, dass dort dreiachsige Müllfahrzeuge wenden können.

6.1.1 Stellplatz- und Parkplatzanlage

Im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an der Straße „Am Krüzbarg“ befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit einer Fläche von rund 90 qm. Somit ist hier ein Parkplatz vorwiegend als Besucherparkplatz für Friedhofsbesucher für bis zu 6 Fahrzeuge vorhanden.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großen Baugrundstücke und des relativ geringen Versiegelungsgrades durch die GRZ von 0,25, 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. Zusätzlich sind gemäß dem erstellten Entwässerungskonzept zum Plangebiet die am öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Versickerungsmulden genügend um eine ausreichende Versickerung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Zudem befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit einer Fläche von 515 qm, das ebenfalls zur Oberflächenentwässerung insbesondere innerhalb des Mischgebietes beiträgt.

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

6.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Dersenow und damit auch des neuen Baugebietes erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Sude-Schaale.

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

Die Zugänge und Zufahrten von den 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.

Ein Standort zur Löschwasserentnahme über einen neuen Löschwasserbrunnen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens anhand eines Erschließungskonzeptes geprüft.

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.

6.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist der Abwasserzweckverband Sude-Schaale verantwortlich. Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung werden im Verlauf des Verfahrens weitere Angaben auf Grundlage des Erschließungskonzeptes folgen, dass sich zurzeit noch in der Erarbeitung befindet.

6.2.4 Energieversorgung

Bezüglich der Energieversorgung werden im Verlauf des Verfahrens weitere Angaben auf Grundlage des Erschließungskonzeptes folgen, dass sich zurzeit noch in der Erarbeitung befindet.

Auf jeden Fall dürfen auf einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche keine baulichen Nebenanlagen entstehen, die es verhindern, dass der Leistungsträger im Havariefall schnell an die Leitung herankommen kann. Es darf auch keine die Leitung störende Bepflanzung erfolgen und der jeweilige Leitungsträger muss jederzeit die Möglichkeit haben, an die Leitung heranzukommen.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und in den angrenzenden Nachbarbereichen befinden sich keine Baudenkmale und keine ausgewiesenen Denkmalbereiche. Jedoch gilt folgender Hinweis:

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).

7.2 Munitionsbelastung / Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist in dem Baufeld 1 gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können. Für diese Flächen wird festgesetzt, dass vor jeweiliger Bauantragsstellung, bzw. der Durchführung der Bauanzeige, Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen sind.

Unabhängig davon gelten 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. (siehe Fachinformation der LFB zum Auf- und Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unter http://www.lmsberatung.de/upload/59/1456311026_10392_84609.pdf) 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.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden im Baufeld 2 bis 7 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass die die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend sind.

Es ist generell zu beachten, dass es auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes durch den Verkehr zu Verkehrslärm kommt. Der entstehende Verkehrslärm ist jedoch bei der Umsetzung der inneren Erschließungsstraße „Am Krüzbarg“ als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit Tempo 7 km/h als gering einzustufen. Von der rund 400 m südlich gelegenen B 5 sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich innerhalb des Mischgebietes im Nordosten des Plangebietes das gemeinsame Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses und Feuerwehrgebäudes befindet. In diesem Bereich sind höhere Lärmwerte als im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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.

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1 „Am Krüzbarg“ wird entsprechend den Regelungen des § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet keine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig und es wird auch kein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt.

8.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet in Dersenow befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. In einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Plangebiets (südlich der auf der Ost-West-Achse verlaufenden B 5) beginnt das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Entwicklungszone). 200 m südlich der B 5 und insgesamt ca. 500 m südlich des Plangebiets beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal. Etwa 1.800 m nordöstlich des Plangebiets beginnt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) Wald und Lindenallee bei Banzin.

Aufgrund der Entfernungen zu den Schutzgebieten wird derzeit eine Beeinträchtigung dieser durch die Planungsabsicht ausgeschlossen.

8.2 Schutzgut Mensch

Derzeit findet bereits eine teilweise Wohnnutzung im Plangebiet in Form eines Einfamilienhauses im Osten des Plangebietes statt.

Die am östlichen Plangebietsrand anschließenden Zäune mit den dahinterliegenden Hausgärten verfügen größtenteils über Tore und Pforten, die einen derzeitigen Zugang zum Plangebiet ermöglichen. Eine teilweise Nutzung des Plangebiets seitens der Anwohner östlich des Plangebiets (Anlieger der Straße „Am Heidberg“) zur Naherholung kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Die bereits im und auch östlich des Plangebiets wohnenden Menschen können durch Immissionen im Rahmen der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Diese Immissionen sind jedoch temporär bedingt und stellen daher keinen dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Mensch dar. Sofern sich bei den Baumaßnahmen an die gesetzlichen Regelungen gehalten wird, wird auch für die Bauphase mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch gerechnet.

Die derzeit vermutlich teilweise bestehende Nutzung des Plangebiets zur Naherholung würde durch den Bau von Wohngebäuden zwar eingeschränkt werden, jedoch bietet Dersenow auch weiterhin genügend Flächen zur Naherholung die auch fußläufig zu erreichen sind. Daher wird auch hier mit keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch gerechnet.

Für das Schutzgut Mensch wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Luftbildauswertung sowie die Vermessung des Geländes im Oktober 2022 verzeichnen im Plangebiet noch viele kleinere und größere Gehölzgruppen. Eine Begehung Ende September 2023 konnte dies jedoch nicht bestätigen. Insbesondere die Bereiche, in denen in der Planzeichnung (Teil A) die Flächen für Wohnen festgesetzt sind, befinden sich derzeit keine nennenswerten Gehölze.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und Gehölzgruppen konzentrieren sich auf den Norden des Plangebiets, im Bereich der in der Planzeichnung als SPE-Fläche festgesetzten Fläche, den Osten im Bereich der im Nordosten und Südosten befindlichen Regenrückhaltebecken, sowie den Süden, außerhalb des Plangebiets. Die dominierende Baumart ist die Traubeneiche.

Ein großflächiger Eingriff in den Gehölzbestand ist im Rahmen der Planung nicht beabsichtigt. Vereinzelt kann es zu Fällungen kommen, diese sind jedoch im Rahmen des nach § 13 BauGB geführten Bebauungsplanverfahrens nicht kompensationspflichtig. Die beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen in den Verkehrsflächen und flächigen Gehölzen in der SPE-Fläche im Norden ist jedoch positiv zu bewerten und wird zu einer ökologischen Aufwertung des nördlichen Teils des Plangebiets beitragen.

Bei der Begehung Ende September 2023 konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden. Diese Aussage muss jedoch im nächsten Jahr im Rahmen einer Biotopbestandsaufnahme verifiziert werden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.4 Schutzgut Tiere

Der Mangel an Einzelbäumen und Gehölzen in einem großen Teil des Plangebiets lässt darauf

schließen, dass zumindest für Brutvögel wenig geeignete Lebensstätten im Plangebiet vorhanden sind. Geeignete Lebensstätten und Rückzugsräume finden sich eher im Norden des Plangebiets sowie im Bereich der im Nordosten und Südosten vorhandenen Regenrückhaltebecken. Eine Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat für Fledermäuse und Brutvögel kann derzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Regenrückhaltebecken bieten Amphibien einen möglichen Lebensraum. Reptilien sind eher im Norden des Plangebiets im Bereich der zukünftigen SPE-Fläche zu vermuten.

Für das Schutzgut Tiere wird derzeit mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind, im Bereich der bereits vorhandenen Wege, zumindest teilweise bereits verdichtet. Auf den Flächen der späteren Baugrundstücke fanden bereits in der Vergangenheit bauliche Maßnahmen statt (Erdkabel vorhanden). Inwiefern es damals zu Eingriffen in den Boden kam kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. Ein großer Teil des Bodens im Plangebiet kann aber als baulich vorgeprägt und daher als nicht besonders schützenswert eingestuft werden.

Unabhängig von der baulichen Vorprägung ist im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Versiegelung und Eingriffen in den Oberboden (Abtragung, Austausch des Bodens) zu rechnen. Die Kompensationspflicht für Eingriffe in das Schutzgut Boden entfällt jedoch, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt wird.

Für das Schutzgut Boden wird derzeit mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind zwei Gewässer vorhanden. Dabei handelt es sich um Regenrückhaltebecken im Nordosten und Südosten des Plangebiets. Ein Eingriff in diese beiden Gewässer ist nicht beabsichtigt. Vielmehr sollen beide Regenrückhaltebecken auch zukünftig für die Entwässerung des Plangebiets genutzt werden.

Die Versiegelung des Plangebiets wird sich negativ auf die Infiltration des Niederschlags und damit auf das Grundwasser auswirken. Mit der Entwässerung in Form der zwei bestehenden Regenrückhaltebecken wird jedoch zumindest ein Teil des Niederschlags im Plangebiet verbleiben. Ein bereits erstelltes Entwässerungskonzept bestätigt zudem, dass die im Plangebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken für die anfallenden Niederschlagsmengen als ausreichend zu betrachten sind.

Für das Schutzgut Wasser wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet,

8.7 Schutzgut Klima/ Luft

Ein großer Teil des Plangebiets ist derzeit nicht versiegelt und lässt daher nachts großflächig Kaltluft entstehen. Mit der beabsichtigten Versiegelung des Plangebiets wird diese Kaltluftentstehung teilweise unterbunden. Die Versiegelung wird zu einer verstärkten Wärmerückstrahlung und damit zu einer Veränderung des Mikroklimas führen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtgröße des Plangebiets wird aber mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft gerechnet. Darüber hinaus ist die beabsichtigte Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, insbesondere im Norden des Plangebiets in der SPE-Fläche, als positiv zu bewerten.

8.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist derzeit überwiegend durch die Wohnbebauung Dersenows östlich des Plangebiets, einer Waldfläche nördlich des Plangebiets sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Plangebiets geprägt.

Die bauliche Erweiterung von Dersenow in Richtung Westen durch die beabsichtigte Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krüzbarg“ stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar, denn die eigentliche Fläche ist bereits baulich vorgeprägt, eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht statt und die zukünftige Bebauung wird sich gestalterisch an der vorhandenen Wohnbebauung von Dersenow orientieren.

8.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Mit Ausnahme der alten Mosterei ca. 200 m südlich des Plangebiets befinden sich die Bau- und Bodendenkmäler von Dersenow südlich der B 5.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die angestrebte Versiegelung des Plangebiets wird zu einer Verschlechterung des Schutzgutes Boden durch die Einschränkung der Bodenfunktionen führen. Gleichzeitig führt die Versiegelung aber auch zu einer Erhöhung der Wärmerückstrahlung und damit zu einer Verschlechterung des Schutzgutes Klima/ Luft.

Der Mangel an Einzelbäumen und Gehölzen im Plangebiet wird durch die beabsichtigte Pflanzung von Einzelbäumen in den Verkehrsflächen sowie von flächigen Gehölzanpflanzungen in der SPE-Fläche im Norden des Plangebiets positiv beeinflusst. Insbesondere die flächigen Gehölzanpflanzungen werden die Attraktivität des Plangebiets als Lebensraum und Rückzugsort für Tiere erhöhen und die Einzelbäume werden durch die erhöhte Frischluftproduktion der Erwärmung des Mikroklimas durch die Wärmerückstrahlung aus der Versiegelung entgegenwirken.

Für die Wechselwirkungen der Schutzgüter wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In der Tabelle 1 sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt kurz übersichtlich dargestellt.

Tab. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Auswirkung des Eingriffs
Mensch	-
Pflanzen und Biotope	-
Tiere	X
Boden	X
Wasser	-
Klima/ Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Anmerkung: X: es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung des betreffenden Schutzgutes gerechnet; -: es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des betreffenden Schutzgutes gerechnet

9.0 Flächenbilanz

Die hier aufgeführte Tabelle enthält als Vergleich sowohl die Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungsplans als auch die Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1 mit folgenden Flächenfestsetzungen:

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Krüzbarg“		1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Am Krüzbarg“	
1. Mischgebiet (MI-Gebiet)		1. Mischgebiet (MI-Gebiet)	
Baufeld 1	5.907 qm	Baufeld 1	10.554 qm
Summe 1 Mischgebiet (MI-Gebiet)	5.907 qm	Summe 1 Mischgebiet (MI-Gebiet)	10.554 qm
2. Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)		2. Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	
Baufeld 2	2.363 qm	Baufeld 2	2.141 qm
Baufeld 3	4.803 qm	Baufeld 3	4.324 qm
Baufeld 4	4.828 qm	Baufeld 4	4.959 qm

Baufeld 5	4.241 qm	Baufeld 5	4.202 qm
Baufeld 6	4.935 qm	Baufeld 6	4.582 qm
Baufeld 7	8.655 qm	Baufeld 7	8.795 qm
Summe 2 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	29.825 qm	Summe 2 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	29.005 qm
3. Verkehrsflächen		3. Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche	11.888 qm	Öffentliche Verkehrsfläche	12.775 qm
Landwirtschaftliche Verkehrsfläche	1.621 qm	Landwirtschaftliche Verkehrsfläche	1.341 qm
Bereich für Fußgänger und Radfahrer	566 qm	Bereich für Fußgänger und Radfahrer	237 qm
<i>Parkplatzfläche (nicht vorhanden)</i>	0 qm	Parkplatzfläche	90 qm
Summe 3 Verkehrsflächen:	14.075 qm	Summe 3 Verkehrsflächen:	14.443 qm
4. SPE-Flächen		4. SPE-Flächen	
<i>SPE-Fläche 1 (nicht vorhanden)</i>	0 qm	SPE-Fläche 1	135 qm
<i>SPE-Fläche 2 (nicht vorhanden)</i>	0 qm	SPE-Fläche 2	498 qm
<i>SPE-Fläche 3 (nicht vorhanden)</i>	0 qm	SPE-Fläche 3	411 qm
<i>SPE-Fläche 4 (nicht vorhanden)</i>	0 qm	SPE-Fläche 4	300 qm
<i>SPE-Fläche 5 (nicht vorhanden)</i>	0 qm	SPE-Fläche 5	163 qm
Fläche ÖM 1 (SPE-Fläche 6 teilweise)	4.958 qm	SPE-Fläche 6	6.142 qm
<i>SPE-Fläche 7 (nicht vorhanden)</i>	0 qm	SPE-Fläche 7	150 qm
Summe 4 SPE-Flächen:	5.375 qm	Summe 4 SPE-Flächen:	7.795 qm
5. Öffentliche Grünflächen		5. Öffentliche Grünflächen	

Grünfläche 1	1.479 qm	Grünfläche 1	227 qm
Grünfläche 2	12.439 qm	Grünfläche 2	93 qm
Grünfläche 3 (Fläche ÖM 2)	420 qm	Grünfläche 3	1.895 qm
Grünfläche 4	1.566 qm	Grünfläche 4	1.022 qm
Grünfläche 5	312 qm	Grünfläche 5	384 qm
Grünfläche 6	435 qm	Grünfläche 6	499 qm
Grünfläche 7	642 qm	Grünfläche 7	240 qm
Grünfläche 8 (nicht vorhanden)	0 qm	Grünfläche 8	1.755 qm
Summe 5 öffentliche Grünflächen:	17.620 qm	Summe 5 öffentliche Grünflächen:	6.115 qm
6. Wasserflächen		6. Wasserflächen	
Summe 6 Wasserflächen:	0 qm	Summe 6 Wasserflächen:	515 qm
7. Waldflächen		7. Waldflächen	
Summe 7 Waldflächen:	0 qm	Summe 7 Waldflächen:	1.250 qm
Plangebiet Summe:	<u>67.095 qm</u>	Plangebiet Summe:	<u>69.675 qm</u>
Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):	6,7 ha	Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):	7,0 ha

10.0 Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Dersenow Nr. 1 „Am Krüzbarg“ wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung von Dersenow am 07.09.2022 gefasst.

Da die Planung gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes und die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Es wird allerdings eine nur auf

die Ämter des Landkreises Ludwigslust-Parchim bezogene frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt, weil damit vermieden wird, dass es später zu einer erneuten Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB kommen wird.

Stand: Dezember 2023

gez. Gunnar Abel
- Der Bürgermeister -

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

Planung und Texterstellung 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-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-458 180 • info@plankontor-np.de

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

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / M.Sc. Marvin Lanbin