B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Lassahn für das Gebiet südlich des Postweges

Verfahrensstand: genehmigungsfähige Planfassung

September 1995

73

Inhalt

1. Grundlagen

2. Erfordernis der Planaufstellung

3. Planungsgebiet
3.1. Lage, Grenzen des Geltungsbereiches
3.2. Zustand, Nutzung des Planungsgebietes

4. Planungsziel

5. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen
5.1. Art der baulichen Nutzung
5.2. Maß der baulichen Nutzung
5.3. Öffentliche Verkehrsflächen
5.4. Grünflächen

6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
6.1. Analyse und Bewertung des Bestandes
6.2. Umfang des Eingriffs
6.3. Entwicklungskonzept/Ausgleichsmaßnahmen
6.4. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

7. Ver- und Entsorgung

8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Umfeld

9. Flächenbilanz

1. Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 5 f.),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. 04. 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3, S. 518),

Die Grundlage der Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und eigene örtliche Arbeit des Vermessungsbüros GUDAT, Schwerin, erstellt. Als Kartengrundlage dient die Vermessung vom 07. 09. 1993 im Maßstab 1 : 500. Sie entspricht dem Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen und Wege nach.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Lassahn befindet sich im Nordwesten des Kreises Ludwigslust unmittelbar an der Grenze zu Schleswig-Holstein und nimmt eine Fläche von ca. 3.240 ha ein.

Lassahn ist der Hauptort der Gemeinde, zu der auch die Orte Techin, Stintenburger Hütte und Bernstorf gehören. In der Gemeinde leben etwa 560 Einwohner.

Für die Einwohner stehen ca. 225 Wohnungen zur Verfügung, das entspricht einer Belegungszahl von 2,5 EW/WE. Ein Wohnungsbedarf ergibt sich aus dem Zustand der vorhandenen Wohnungen (Wohnungsqualität, Wohnungsgröße) sowie der sich vollziehenden Verringerung der Haushaltsgröße.

Da sich Lassahn in einem landschaftlich reizvollen Gebiet (Naturpark Schaalsee) und in der Nähe zur Stadt Zarrentin befindet, besteht eine große Nachfrage nach Bauland.

Die Gemeinde verfügt z. Zt. über keine baurechtlich gesicherten Neubauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Damit kann den bestehenden Bedürfnissen vieler Bürger der Gemeinde und des Umlandes nicht entsprochen werden.

Mit diesem Standort kann die Gemeinde den Bürgern Bauflächen zur Verfügung stellen und ein Zeichen für die Entwicklung des Ortes setzen. Einer weiteren Abwanderung, vor allem jüngerer Einwohner, und der damit verbundenen ungünstigen Entwicklung der Altersstruktur kann somit Einhalt geboten werden.

Im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung kann die Gemeinde etwa 30 Wohnungen ausweisen.

3. Plangebiet

3.1. Lage, Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Lassahn. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist stark bewegt, es steigt von 58,5 m bis auf 63,5 m an (Kuppe im westlichen Teil des Plangebietes) - bei einer Entfernung von ca. 100 m.

Charakterisiert wird das Plangebiet desweiteren durch ein Soll mit einer Größe von ca. 850 m².

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von 3,40 ha, es wird begrenzt durch die rückwärtigen Grundstücksflächen (Gärten/privates Grünland) der Grundstücke entlang der Dorfstraße im Westen, durch den Postweg im Norden, durch eine dichte Feldgehölzhecke im Süden und durch das östlich angrenzende Grünland.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 1/1, 3/1, 6/1 (teilweise), 11 (teilweise) und 12 der Flur 6 sowie die Flurstücke 97 (teilweise), 98 (teilweise) und 101 der Flur 7 der Gemarkung Lassahn. Der Geltungsbereich ist entsprechend dem Baugesetzbuch und der Planzeichenverordnung in den Planunterlagen zeichnerisch dargestellt.

3.2. Zustand, Nutzung des Plangebietes

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde bisher als extensives Grünland (Wiesen und Weiden) genutzt.

Für den Natur- und Landschaftshaushalt stellen die dichten Feldgehölzhecken, die das Gebiet im Norden und Süden begrenzen, sowie einige Einzelbäume in Randbereichen des Geltungsbereiches wichtige Bestandteile dar. Ökologisch wertvoll ist darüberhinaus das Soll inmitten des Plangebietes, welches entsprechend § 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist.

Eine 20-kV-Freileitung überquert in Ost-West-Richtung den nördlichen Bereich des Plangebietes, eine weitere Freileitung ist im südwestlichen Teil vorhanden. Die vorhandene, an den Plangeltungsbereich angrenzende Bebauung in Lassahn ist ländlich geprägt und besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit den zugeordneten Nebengebäuden. Das Nebengebäude auf dem Flurstück 11 der Flur 6 steht unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze.

76.

4. Planungsziel

Die Ausweisung soll zur Deckung des dringenden Bedarfs an Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung beitragen.

Lassahn als Hauptort der Gemeinde soll vorrangig weiterentwickelt werden. Aufgrund der landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten ist eine bauliche Entwicklung (in Abstimmung mit der Naturparkverwaltung) nur im östlichen Gemeindegebiet möglich.

Die Lage des Gebietes im Naturpark bedingt eine schonende Eingliederung in die Landschaft. Grünordnerische Maßnahmen sollen dies unterstützen.

Das bedeutet auch, daß die vorgesehene Bebauung als eingeschossige Einfamilienhausbebauung angestrebt wird, die sich in ihrer Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit einfügt in die vorhandene ländlich geprägte Bebauung der angrenzenden Bereiche.

Es sind unterschiedliche Haustypen wie Einzel- und Doppelhäuser unter besonderer Berücksichtigung kostengünstigen Bauens vorgesehen. Die unterschiedlichen Wohnformen und Grundstücksgrößen können die vielfältigen Bedürfnisse der künftigen Bewohner (hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung) berücksichtigen. Die beabsichtigte Bebauungsstruktur ist geeignet für eine Ortsrandbebauung und ermöglicht bei entsprechender Eingrünung einen störungsfreien Übergang zur Landschaft.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über den nördlich des Plangebietes verlaufenden Postweg, an den die geplante Trasse der Planstraße „A" angebunden wird. Es wird angestrebt, das Wohngebiet von nicht quartierbezogenem Verkehr freizuhalten, so daß mögliche Konflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen werden können.

Eine Erweiterung des Plangebietes in südlicher Richtung ist möglich durch die Weiterführung der Planstraße „A" und den vorhandenen Heckendurchbruch in diesem Bereich, wenn auch in absehbarer Zeit nicht mehr vorgesehen.

Die Erhaltung und Pflege der bestehenden Hecken, Sträucher und Einzelbäume am Rande des Plangebietes sowie der Schutz des Solls sind wesentliche Bestandteile der Planung. Diese naturnahen Flächen sind zu erweitern und durch öffentliche Freiflächen (Spielplatz) östlich der Planstraße „A" sowie durch Baumpflanzungen entlang der Straßen zu ergänzen. Die vorhandene Geländekuppe ist von Bebauung weitestgehend freizuhalten.

5. Planinahlt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und dadurch im Gebiet eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht. Neben der vorrangigen Nutzungsart Wohnen besteht die Möglichkeit zur Entwicklung einer gewissen Infrastruktur, die sowohl die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Dienstleistungen als auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfaßt. Der Wohncharakter des Gebietes muß eindeutig erkennbar sein.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) sind auf den als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO), um die allgemeine Zweckbestimmung der WA-Flächen zu wahren. Für die genannten Nutzungen ist die Verkehrsanbindung ungünstig, der damit verbundene gebietsfremde PKW- und LKW-Verkehr würde sich störend auf das Wohngebiet auswirken.

Gartenbaubetriebe sind zu flächenintensiv und würden die geplanten Bauplätze für den Einfamilienhausbau erheblich reduzieren.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, da diese dem ländlichen Charakter entspricht. Auch der Ort selbst weist eine relativ lockere straßenbegleitende und vorrangig eingeschossige Bebauung auf.

Für die Einzel- und Doppelhäuser stehen durchschnittliche Grundstücksgrößen von 570 m² zur Verfügung. Die „Großzügigkeit" und „Weite" der dörflichen Bebauung wird zugunsten einer effektiven Baulandauslastung und günstiger Gestaltung der Erschließungskosten nicht angestrebt.

Für die vorgesehene Grundstückseinteilung wird eine nach Maß der baulichen Nutzung differenzierte Festsetzung getroffen.

In dem Baugebiet wird, dem o. g. Planungsgedanken folgend, eine eingeschossige Bauweise mit einem Grundflächenanteil von 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

Damit wird eine übermäßige Flächenversiegelung verhindert und eine maßstabssprengende bauliche Verdichtung ausgeschlossen. Der festgesetzten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Planstraßen werden mit 3,00 m als Mindestmaß zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um kurze Wegebeziehungen und relativ große zusammenhängende Gartenflächen zu ermöglichen. Zu den vorhandenen Hecken im Norden und Süden des Plangebietes ist ein bebauungsfreier Abstand von 7,50 m - 10,00 m einzuhalten, um deren Schutz zu sichern.

5.3. Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der Dorfstraße über den Postweg, von dem die Planstraße „A" abzweigt und das Gebiet erschließt.

Die Planstraße „A" dient der inneren Erschließung des Gebietes. Sie wird als Stichstraße ausgebildet, knickt im südlichen Bereich in westlicher Richtung ab und endet als Wendehammer. Ein Durchgangsverkehr wird somit grundsätzlich ausgeschlossen. Eine mögliche Weiterführung in südlicher Richtung und Anschluß an die Bebauung westlich der alten Stallgebäude ist z. Zt. nicht vorgesehen, soll aber offengehalten werden.

Die Planstraße „A" wird mit einem Ausbauquerschnitt von 7,00 m vorgegeben. Dadurch können eine zweckmäßige Anordnung aller Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum und die Bepflanzung mit Straßenbäumen gewährleistet werden.

In der Straße ist eine 5,50 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen, die von Fußgängern, Rad- und Kraftfahrern gleichberechtigt genutzt wird. Ein Streifen von 2,00 m dient dem Parken und dem Anpflanzen von Bäumen. Um den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen, ist ein Überfahren der 2,00 m breiten Stellplatzflächen vorgesehen.

Kurze Stichstraßen (Planstraße „B") dienen desweiteren der Erschließung einiger Grundstücke. Sie sind maximal 50 m lang und deshalb ohne Wendemöglichkeit ausgebildet. Im Querschnitt ist für die Planstraße „B" ein 4,00 m breiter Straßenraum vorgesehen, wobei 3,00 m befestigt werden. Auch hier ist die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausschlaggebend für die Straßenbreite.

Um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen, erhalten alle Straßen im Plangebiet die planerische Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -. Einzelne Maßnahmen der Verkehrsberuhigng sind erforderlichenfalls zu präzisieren.

Die Festsetzung - eine Zufahrt zu jedem Grundstück von 3,00 m Breite - soll dazu beitragen, die zu versiegelnde Fläche zu minimieren.

Die erforderlichen Stellplätze sind bei Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich auf dem Grundstück zu realisieren. Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW pro Haus aus dem Ansatz einer Garage/Carport und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden.

Für Besucher sind die erforderlichen Parkplätze (mindestens 10 % der erforderlichen Stellplätze) im Straßenraum unterzubringen. Sie werden in der Planstraße „A" ausgewiesen.

5.4. Grünflächen

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu durchgrünen.

Ein großer Teil der Maßnahmen ist im Sinne einer Eingriffsminimierung bzw. als Ausgleich zu werten - siehe Pkt. 6 -.

Östlich der Planstraße „A" wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Bedarf an Spielplatzfläche wurde nach der DIN 18034 mit ca. 110 m² ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, daß der Bedarf an Spielplatzflächen für Kinder bis zu sechs Jahren auf den Grundstücken gedeckt wird, während die anderen Altersgruppen den öffentlichen Spielplatz nutzen können. Er ist so bemessen, daß sowohl Spielgeräte aufgestellt werden können als auch eine ausreichend große Fläche für Ballspiele zur Verfügung steht (Wiesenfläche).

Der Spielplatz ist dreiseitig von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben. Diese Flächen sind zum einen Teil Ausgleichsflächen, sind aber ebenso eng mit dem Spielplatz und seiner Gestaltung als öffentliche Grünfläche verbunden.

Zur besseren Durchgrünung des Standortes wird für die Planstraße „A" ein Pflanzgebot für Straßenbäume festgesetzt (vgl. Pkt. 6). In dem Bereich der Planstraße „A", der die beiden öffentlichen Grünflächen voneinander trennt, ist eine beidseitige Straßenbaumbepflanzung, verbunden mit einer Fahrbahnverengung, vorgesehen.

In einem Einfamilienhausgebiet kommt den privaten Grünflächen eine sehr große Bedeutung zu. Sie bestimmen in ihrer Gesamtheit in weitaus stärkerem Maße das Erscheinungsbild dieser neuen Bebauung, als das bei den öffentlichen Grünflächen der Fall ist.

Vorgärten wirken unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hinein. Sie sollten vor allem mit einheimischen Laub- oder auch Obstgehölzen gestaltet werden, um damit sowohl die ökologischen Bedingungen als auch das Erscheinungsbild der Vorgärten zu verbessern.

Um das Soll bleibt ein bebauungsfreier Abstand von mindestens 15,0 m. Diese Fläche soll zu einer öffentlichen Freifläche mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher entwickelt werden (vgl. Pkt. 6).

Ein befestigter Weg (sandgeschlemmte Schotterdecke) kann in diesem Bereich die fußläufige Ost-West-Verbindung herstellen.

6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

6.1. Analyse und Bewertung des Bestandes

Analyse

Nach der naturbedingten Landschaftsgliederung von Hurtig ist der Planungsraum der Westmecklenburgischen Seenlandschaft zugehörig.

Die Morphologie des Planungsraumes wurde im Hochglazial der Weichselvergletscherung (Frankfurter Stadium) geprägt. Ein bewegtes Gelände mit zahlreichen Söllen ist das Ergebnis dieser Überformung.

An Substraten[1] dominieren staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme, welche das Vorkommen von Lehm-Parabraunerden, Tieflehm-Fahlerde und Tieflehm-Braunstaugley bedingen.

Der eigentliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf den nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lassahn und umfaßt ca. 3,4 ha. Westlich, nördlich und südlich schließen sich ländliche Wohnbebauung, nordöstlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bestand und Bewertung

Der Planungsraum wird gegenwärtig extensiv als Weideland (Zäune) genutzt. Die Vegetation in den Randbereichen weist aber auf den Nährstoffreichtum der Flächen hin (Stickstoffanzeiger Brennessel).

Nördliche und nordwestliche Grenze des Bebauungsplangebietes bilden eine Heckenpflanzung (pflegebedürftig) sowie ein Gehölzstreifen, mit Ruderalstreifen. Auf beiden Flächen dominieren Salix spec. - Weide.

Die südliche Grenze bildet ebenfalls ein Gehölzstreifen, welcher über die Bebauungsplangrenze hinausreicht.

Westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich Wohnbebauung an. Inmitten des Planungsraumes befindet sich ein anthropogen beeinflußtes Soll. Die Bewirtschaftung erfolgte bis an den Rand. Gehölze sind dort somit nicht vorhanden.

---

[1] entnommen der Rahmenplanung Landschaftsentwicklung Teillandschaftsraum NP Schaalsee

81.

Insgesamt werden auf der Fläche keine geschützten Arten vermutet. Die Grünlandfläche, insbesondere die Gehölze bieten jedoch trotz anthropogener Beeinträchtigungen Nahrungsquelle, Lebensraum und Unterschlupf für eine Vielzahl von Insekten, einigen Vögeln und Kleinsäugern.

Um eine Vergleichsmöglichkeit der Fläche vor und nach dem Eingriff zu erhalten, wird ein Biotopwertmodell[2] verwendet. Es wird davon ausgegangen, daß das Modell Aspekte der Artenvielfalt, der Seltenheit und der Bedeutung von Lebensräumen/Nahrungsquellen berücksichtigt, was sich im Wertfaktor widerspiegelt.

Jedoch wird darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um eine rein rechnerische Bilanzierung handelt und somit verschiedene Faktoren des Naturhaushaltes, die sich z. B. im Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Biotopverbund niederschlagen, keinen Eingang in das Biotopwertmodell finden.

Auch der Zustand der Flächen, d. h. die Intensität sind nicht in den Wertfaktoren des Biotopwertmodells enthalten. Aus diesen Gründen sind Abminderungen/Aufwertungen des Wertfaktors teilweise notwendig.

Aufgrund der anthropogenen Belastungen der Gehölzstreifen sowie des Nährstoffreichtums der Grünlandfläche und des Solls werden die Wertfaktoren für die Biotoptypen nach dem Biotopwertmodell deshalb abgemindert.

[2] Quelle: vgl. Blatt „Biotopwertmodell"

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*

Bewertungsrahmen

	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5.	Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume (25 m²/Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

6.2. Umfang des Eingriffs

Mit der Bebauung der ausgewiesenen Flächen ist vorrangig ein Verlust an Vegetationsfläche verbunden. Bei einer Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,35 - d. h. 35 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden - sind künftig - unter Einbeziehung der Verkehrsflächen - mindestens 26 % der Gesamtfläche versiegelt bzw. vegetationslos.

Beeinträchtigungen ergeben sich künftig vor allem für das Soll - „menschliche" Nutzung durch umgebende Bebauung und evtl. Wegebeziehungen - und die Gehölzstreifen. Verschiedene Arten werden aufgrund der Bebauung und der damit verbundenen Veränderungen auf dem Standort ihren Lebensraum verlassen, andere Arten werden einziehen.

Derzeitige Funktionen der Fläche als Lebensraum, Nahrungsquelle, Grundwasserneubildung etc. gehen durch Versiegelung, Umgestaltung und damit verbundener anderweitiger Nutzung verloren. Mit der Oberflächenversiegelung durch Baukörper und Verkehrsflächen wird der Wasserhaushalt durch erhöhte Abflußwerte negativ beeinflußt.

Mit der Errichtung der Baukörper ergibt sich außerdem auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Abpflanzungen der Flächen sind notwendig, um die Bebauung in die Landschaft einzugliedern und damit einen Ortsrand auszubilden.

Die Bewertung des Eingriffs nach der Biotopwerttabelle erfolgt im Pkt. 6.4. unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen.

6.3. Entwicklungskonzept/Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und optischen Gliederung des Straßenraumes sind in der Planstraße „A" einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, im Abstand von 8,00 m zu pflanzen. Als mittelkroniges Gehölz wird Acer campestre - Feldahorn vorgeschlagen.

Zum Schutz der Wurzelbereiche sind neben den 6,00 m² offenzuhaltenden Baumscheiben mindestens weitere 6,00 m² vor Vollversiegelung zu schützen. Diese sind gepflastert, mit Kiesunterbau auszuführen. Als „Abdeckung" der offenen Baumscheiben sind verschiedene Möglichkeiten denkbar, z. B. Rindenmulch, Bodendecker. Vorgeschlagen wird die Verwendung von Brechsand, wo sich später eine Ruderalflora ansiedeln kann.

Die Ausführung der Baumscheibenbegrenzung muß einen Schutz der Gehölze und ihrer Wurzelbereiche vor An- und Überfahren gewährleisten.

Auf Höhe der Flächen „B" und „C" (Spielplatz und öffentliche Grünfläche am Soll) ist zur „Verbindung der Flächen eine Straßeneinengung und zweiseitige Bepflanzung vorgesehen.

Um eine durchgängige Durchgrünung der Straßenbereiche zu gewährleisten, wird in der Planstraße „B", wo aus Platzgründen keine Straßenbaumbepflanzung möglich ist, die Pflanzung eines mittel-/kleinkronigen Straßenbaumes je Grundstück vorgeschlagen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität entsprechen denen der Straßenbäume mit Stammumfang 14 - 16 cm, Gehölzvorschläge zeigt die Artenliste 1.

Desweiteren wird zur konsequenten Durchgrünung des Wohngebietes die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Vorgärten festgeschrieben. Dabei sind einheimische Laubgehölze zu verwenden, da diese, im Gegensatz zu Ziergehölzen, mit ihren Blüten und Früchten Lebensraum und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Insekten und Vögeln bieten und somit die Artenvielfalt fördern (vgl. Artenliste 2 und 3).

Die vorhandenen Gehölze an der nördlichen, südlichen sowie nordwestlichen Bebauungsplangrenze sind in die Bepflanzungskonzeption einzubeziehen. Anthropogene Belastungen sind zu entfernen, ggf. sind Pflegeschnitte vorzunehmen.

Zur Abschirmung der Baukörper sind auf den ausgewiesenen Flächen (D) Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Um eine freiwachsende Hecke zu entwickeln, ist die Hecke dreireihig mit Krautsaum auf den 7,00 m breiten Flächen anzulegen. Eine Zusammenstellung zu verwendender Gehölze zeigt Artenliste 2. Die Pflanzung sollte im Pflanzenverband 1 x 1 m hergestellt werden.

Zur Förderung des Biotopverbundes sowie zur Abschirmung sind am Spielplatz (Fläche C) ungiftige Bäume und Sträucher - vgl. Artenliste 3 - anzulegen.

Der als öffentliche Spielfläche (B) ausgewiesene Bereich am Soll sollte als zweischürige Wiese entwickelt und nur an den Randbereichen zur Bebauung mit Bäumen/Sträuchern bepflanzt werden (vgl. Artenliste 3).

Im nördlichen Bereich des Solls wird die Bepflanzung mit Salix alba - Kopfweide, Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm, vorgeschlagen. Insgesamt sollte hinsichtlich der Bewirtschaftungsintensität die Funktion des Solls gestärkt und somit die Bewirtschaftung minimiert werden.

Als Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege sind die Flächen an der östlichen Planungsgrenze als zweischürige Wiese auszubilden. Zur Förderung des harmonischen Übergangs von der Bebauung in die freie Landschaft - Gliederung des Landschaftsraumes - wird die Pflanzung von Eichenüberhältern empfohlen. Diese sollten im nördlichen Bereich, als Verbindung zur vorhandenen Hecke dichter und weiter östlich als einzelnstehende Gehölze gepflanzt werden.

Die Verwendung von Solitärbäumen 4 x v. mit Drahtballierung (m. Db.), Höhe 150 - 200 x 400 - 500 cm; Stammumfang 20 - 25 cm, wird dabei empfohlen, um die Funktionserfüllung der Gehölze zeitlich zu fördern.

Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf allen Flächen zu verzichten, da infolge der landwirtschaftlichen Nutzung mit nährstoffreichen Flächen zu rechnen ist.

6.4. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend wurden der Eingriff und die im Bebauungsgebiet zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen nach der Biotopwerttabelle bewertet. Dabei sind die kursiv gedruckten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen.

Bewertung des Bestandes nach Biotopwerttabelle

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotopwert
Extensivgrünland, nährstoffreich	31.940 m²	0,5	15.970
vorhandene Gehölzstreifen/Hecken	1.460 m²	0,6	876
Soll, anthropogen durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt	800 m²	0,6	480
	Σ 34.200 m²		Σ 17.326

Bilanzierung

Biotopwert vor dem Eingriff:	17.326
Biotopwert nach dem Eingriff:	12.703
Differenz:	4.623

Die Bilanzierung verdeutlicht, daß die relativ starke Überbauung der Extensivgrünlandfläche mit den ausgewiesenen Maßnahmen nur zum Teil ausgeglichen werden kann.

Um den Eingriff weiter zu minimieren, sind mindestens 7.700 m² als Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege auszuweisen (4.623 : 0,6 - vgl. Biotopwerttabelle = 7.700).

Verschiedene Möglichkeiten (Sollrenaturierung, Anlage von Hecken) wurden bereits mit dem Auftraggeber und dem Nationalparkamt diskutiert. Diese sind im Entwurf zu konkretisieren und festzuschreiben (vgl. Übersichtsblatt auf der Übersichtskarte).

Bewertung des Eingriffs nach Biotopwerttabelle + Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotopwert
versiegelte, vegetationslose Fläche			
Bebauung	5.918 m²	0,0	0
Verkehrsfläche, gepflastert	3.000 m²	0,1	300
unversiegelte Flächen			
Hausgärten	10.562 m²	0,4	4.225
Bestandsgrün (Hecken und Gehölzstreifen - E, F -, pflegebedürftig)	1.400 m²	0,6	840
geplante Heckenpflanzung, dreireihig mit Krautsaumausbildung (D)	1.200 m²	0,6	720
Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege - zweischürige Mahdwiese mit Eichenüberhältern (A)	7.500 m²	0,6	4.500
zweischürige Wiese/Baum-/Strauchpflanzungen am Soll (B)	3.000 m²	0,5	1.500
Spielplatz (C) davon Spielfläche Bepflanzung	 455 m² 345 m²	 0,2 0,6	 91 207
Wasserfläche, Soll mit Kopfweidenpflanzung (angen. 3 Stck.), durch Bebauung anthropogene Beeinflussung absehbar	800 m²	0,4	320
			Σ 12.703

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser durch das Wasserwerk Lassahn ist sichergestellt. Die erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen für die Bebauung des Plangebietes sind durch Ringschluß in die vorhandenen Leitungen des Ortes Lassahn einzubinden.

Im Rahmen der Erschließungsprojektierung sind weitere Abstimmungen hinsichtlich der Anschlußbedingungen zu führen.

Alle Leitungen sollen in öffentlichen Straßen und Wegen verlaufen.

Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht für den Ort Lassahn gegenwärtig nicht. Eine Abwasserentsorgung für den Ort zur neu errichteten Kläranlage in Bantin ist geplant, der Realisierungszeitraum dafür aber noch unbestimmt.

Es werden für den geplanten Bebauungsstandort Zwischenlösungen in Form von abflußlosen Gruben oder Kleinkläranlagen notwendig, die mit dem Zweckverband und den zuständigen Ämtern für Wasserwirtschaft sowie Natur- und Umweltschutz abzustimmen sind.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem Grundstück selbst zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Grünflächen, Spielflächen usw. erfolgt vor Ort.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen hat in die Versickerungsanlage (Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches) zu erfolgen.

Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost - TELEKOM -.

In den Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessene und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Schwerin mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden müssen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes sind Abstimmungen mit der WEMAG zu führen. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt grundsätzlich eine Verkabelung; die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum, entsprechende Trassen sind freizuhalten.

Darüberhinaus sind die vorhandenen Freileitungen, die das Gebiet queren, zu verkabeln. Das wird notwendig, da durch sonst einzuhaltende Sicherheitsabstände weitere wertvolle Bauflächen verlorengingen.

8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Umfeld

Einwirkungen

Die nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" anzustrebenden Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Aufgrund der Standortlage und -situation ist mit einer Überschreitung dieser Werte nicht zu rechnen. Die Landesstraße tangiert das Bebauungsplangebiet nicht direkt. Sie verläuft in einem Abstand von ca. 90,0 m zum Plangebiet als Ortsdurchfahrt und ist zudem durch straßenbegleitende Bebauung charakterisiert.

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet selbst sind bei der geringen Anzahl der geplanten Eigenheime und dem damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommen (nur quartierbezogener Verkehr) nicht immissionsrelevant.

Auswirkungen

Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten, weder der bebauten noch der unbebauten Grundstücke.

9. Flächenbilanz

Die Flächen wurden durch Planimetrie auf der Kartengrundlage ermittelt.

Fläche des gesamten Geltungsbereiches des B-Planes		3,42 ha
bestehende Feldhecken (Fläche E)		0,14 ha
bestehende Wasserfläche		0,08 ha
Bruttowohnbauland		3,20 ha = 100,0 %
Verkehrsflächen gesamt		0,30 ha = 9,4 %
- Planstraße „A"	0,26 ha	
- Planstraße „B"	0,04 ha	
Grünflächen gesamt		1,25 ha = 39,1 %
- Fläche A	0,75 ha	
- Fläche B	0,03 ha	
- Fläche C	0,08 ha	
- Fläche D	0,12 ha	
Nettowohnbauland (Baugebietsfläche - WA -)		1,65 ha = 51,5 %

städtebauliche Werte:

- Anzahl der geplanten Grundstücke: 29
- durchschnittliche Grundstücksgröße: 570 m²
- zu erwartende Einwohnerzahl: 73

Lassahn, 24.10.95

GEMEINDE LASSAHN · LANDKREIS LUDWIGSLUST

Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung:

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Lassahn

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lassahn für das Gebiet südlich des Postweges

Die von der Gemeindevertretersitzung am 06. November 1995 in Verbindung mit dem ergänzenden Beschluß vom 10. Januar 1996 beschlossene Satzung über den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Lassahn wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust vom 22.10.1996 Az.: V 063/11/1996 genehmigt.
Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.
Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
Jedermann kann die genehmigte Satzung ab diesem Tag im Amt Zarrentin, 19246 Zarrentin, Amtsstraße 4, Bauamt, Zimmer 3 während der Sprechzeiten

dienstags	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
und	von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
donnerstags	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
freitags	von 09.00 Uhr - 11.00 Uhr

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB)

Die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzustellen.

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Lassahn, den 14.11.1996

(Axmann)
Bürgermeister

Information:

Auf zum Weihnachtsmarkt in Zarrentin - Kirchplatz

Am Sonnabend, den 07.12.1996 ab 14.00 Uhr
am Sonntag, den 08.12.1996 ab 11.00 Uhr
findet der diesjährige Weihnachtsmarkt mit Karussel, Versorgungsständen und Händlern statt.

Am Sonnabend ab 15.00 Uhr spielt das Jugendblasorchester, ab 16.00 Uhr ertönt Orgelmusik
am Sonntag ab 11.00 Uhr erfolgt eine musikalische Umrahmung des Weihnachtsmarktes, ab 15.00 Uhr spielen die Schaalseemusikanten.

Der Weihnachtsmann wird an beiden Tagen die Kinder überraschen.

Informationen:

Abwasserzweckverband Sude-Schaale

Bereitschaftsdienst DEZEMBER 1996
Sitz: Kläranlage Zarrentin, Tel. 038851 / 26171

02.12. - 09.12.1996	Herr Holz, Perdöhl Dorfstraße 52 0171/7239176 038852/22729
09.12. - 16.12.1996	Frau Karwowski, Hagenow R.-Tarnow-Str. 14 0171/7239176 03883/723837
16.12. - 23.12.1996	Herr Sager, Hagenow Plantagenweg 18 0171/7239176 03883/721680
23.12. - 30.12.1996	Herr Holz, Perdöhl Dorfstraße 52 0171/7239176 038852/22729
30.12. - 06.01.1997	Frau Karwowski, Hagenow R.-Tarnow-Str. 14 0171/7239176 03883/723837

Pallas
Geschäftsführer

Abwasserzweckverband „Sude-Schaale"
Hagenower Chaussee 1
19243 WITTENBURG
Tel./Fax 038852/ 5 31 41
Tel. 038852/ 5 01 31 3

Telefon-Nummern der Amtsverwaltung

Bitte benutzen Sie die nachstehenden teilweise geänderten Durchwahlnummern (Vorwahl 038851):

Sekretariat Amtsvorsteherin Dietz und Ltd. Verwaltungsbeamter Schütt:	
Frau Krampe	838-0
Frau Axmann	838-17
Hauptamt:	
Herr Günther (Leiter Hauptamt)	838-11
Frau Brudnikow (Schulen)	838-12
Frau Schröder (Vergütung/Löhne)	838-16
Frau Willmann (Kindereinrichtungen)	838-13
Frau Schlüter (Wohngeld)	838-13
Frau Bünger (Sozialhilfe)	838-18
Kämmereiamt:	
Frau Pägelow (Leiterin)	838-21
Frau B. Hamann /Frau Wegener (Abgaben)	838-22
Frau Masberg / Frau Friedrich (Kasse)	838-23
Fachbereich Bau- und Ordnungsrecht:	
Herr Kleinsorge (Fachbereichsleiter)	838-60
Frau Kubeika (Sachbearbeitung)	838-66
Ordnungsamt:	
Frau Maschke (Leiterin Ordnungsamt)	838-31
Frau Baum (Standesamt /Einwohnerm.)	838-32
Frau Wildhagen (Rechnungswesen O.-amt)	838-33
Bauamt:	
Herr Bade (Leiter Bauamt)	838-61
Herr Voß (Bauangelegenheiten)	838-65
Frau Krause (Liegenschaften)	838-62
Frau I. Hamann (Tourismus, Markt)	838-63
Frau Kallweit (Rechnungswesen Bauamt)	838-64
Bürgermeister Raube während der Bürgermeister-Sprechzeiten: (dienstag 14 - 18 Uhr)	838-24

Original im Akte

LANDKREIS LUDWIGSLUST

DER LANDRAT

ALS UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE

Landkreis Ludwigslust • Der Landrat • 19285 Ludwigslust

Amt Zarrentin
Fachamt: 6 23 4m.3
Eingang 24. Okt. 1996
Kopie(n): Hinweise:

Mit Postzustellungsurkunde

Bürgermeister
der Gemeinde Lassahn
über Amt Zarrentin
Amtsstraße 5

19246 Zarrentin

Amt: **Bauordnungsamt**

Auskunft: Frau Hübner

Ort: Hagenstr. 23
19230 Hagenow

Zi.:	Tel.	Durchwahl
3112	03883	739 - 655

Az.: 063/11/1996
Datum: 22.10.1996

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lassahn für das Gebiet südlich des Postweges

hier: Genehmigung - AZ: V 063/11/1996

Die von der Gemeinde Lassahn am 06.November 1995 i.V.m. dem ergänzenden Beschluß vom 10.Januar 1996 beschlossene o.g. Satzung wird hiermit gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Ziffer 4 i.V.m. § 11 Abs.2 BauGB und der Landesverordnung zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB vom 16. Juli 1993 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL Nr. B 213-1-4)

genehmigt

mit folgenden Hinweisen:

1. Die Begründung zum Auslegungsexemplar ist als diese zu kennzeichnen und mit Datum zu versehen.

2. Das Datum des ergänzenden Beschlusses ist in der Präambel und in den Verfahrensvermerken zum Satzungsbeschluß zu ergänzen.

3. Die Gemeindevertretung hat die Planzeichnung als Satzung zu beschließen. Die Begründung ist lediglich zu billigen, vergl. hierzu die §§ 9 Abs. 8 und 10 BauGB.

4. In der Planzeichenlegende ist das Zeichen für "Müllcontainer-stellplätze" zu ergänzen, dabei ist das Planzeichen sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen lt. Planzeichenverordnung zu entwickeln (siehe § 2 Abs. 2 PlanzV 90).

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigslust
BLZ 14052000
Kto.-Nr. 1510000018

Postfachanschrift: Landkreis Ludwigslust
Der Landrat
19285 Ludwigslust

Lieferanschrift: Landkreis Ludwigslust
Landratsamt
Alexandrinenplatz 5/6
19288 Ludwigslust

Telefon: Ludwigslust (03874) 57-0
Außenstelle Hagenow (03883) 739-0
Telefax: Ludwigslust (03874) 572070
Außenstelle Hagenow (03883) 739180

Die Bekanntmachung der Satzung gemäß § 12 BauGB kann vorgenommen werden.

Im Anschluß daran sind mir der Bekanntmachungsnachweis und zwei Satzungsexemplare (für das Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt und den Landkreis Ludwigslust) zu übergeben.
Bis dahin erlaube ich mir ein Genehmigungsexemplar der Satzung zurückzubehalten.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspuch erhoben werden.
Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Landrat des Landkreises Ludwigslust, Alexandrinenplatz 5-6, 19288 Ludwigslust einzulegen.

Im Auftrag

Wißuwa
Amtsleiter

Verteiler
-Adressat
-Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt, **Abt.2**
-Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt, **Abt.4**
-SG Bauleitplanung