Gemeinde Rastow
OT Fahrbinde

(Landkreis Ludwigslust)

2.vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (V-/E-Plan) Nr.1 „Wohngebiet Fahrbinde - Am Storchennest“

Begründung

Satzungsexemplar April 2005

Die Gemeinde Fahrbinde hat am 08.März 1996 den Satzungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 gefasst. Die Satzung trat am 24.Juni 1996 in Kraft.

Im Juli 1996 wurde die 1.vereinfachte Änderung des VE-Planes durchgeführt; sie betraf die Abwasserentsorgung des Plangebietes und trat am 21.10.1996 in Kraft.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2.vereinfachte Änderung wurde am 15.Oktober 2004 gefasst; gleichzeitig wurde die neue Bezeichnung entsprechend BauGB festgelegt: **2.vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (V-/E-Plan) Nr.1 „Wohngebiet Fahrbinde - Am Storchennest“.**

Eine erste Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde durch das Planungsbüro BES, Theodor-Körner-Straße 27 in 19288 Ludwigslust vorgenommen und zum Aufstellungsbeschluss vorgelegt. Daraufhin konnte die Gemeindevertretung entscheiden, dass

- die Grundsätze der Planung durch die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes nicht berührt werden
- der Eingriff in Natur und Landschaft durch festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird und eine wesentliche Beeinflussung nicht vorliegt, so dass auf einen Umweltbericht verzichtet wird.

1. Planungsabsicht

Die Fläche des Flurstücks 66/3 (alte Bezeichnung) sollte ursprünglich (Planungsstand 1996) zur Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen im Naturschutzbereich für Bepflanzungen mit heimischen Bäumen, Sträuchern und für Grünflächen genutzt werden.

Diese Fläche soll nun nach dem Willen der Gemeinde zum Baugrundstück umgewidmet werden.

Um den Ausgleich im Wohngebiet wieder herzustellen, muss eine Ersatzfläche gestellt werden.
Als Ersatzfläche bietet sich das Flurstück 72 an, auf dem sich seit 1996 ein Wall (ca. 8 x 155 m = 1.240 m²) Bodenaushubmaterial befindet, der zum Teil bepflanzt wurde, aber auch durch Sämlinge und Wildwuchs besiedelt ist.

2. Planungsschritte

Für die Flächen beider Flurstücke wurde nach Begehungen am 08. und 15.Oktober 2004 anhand einer Bestandserfassung von vorhandenen Bäumen und Pflanzen (Anlage 1) festgestellt, das geeigneter Bewuchs vorhanden ist, der gegebenenfalls zu ergänzen wäre.
Diese Tatsachen wurden mit dem Amt Ludwigslust-Land und dem Landkreis Ludwigslust, FD Natur- und Immissionsschutz (03.November 2004) anhand von vorgelegten Vor-Entwürfen vorgelegt.

Die **2.vereinfachte Änderung** umfasst:

- Das Flurstück 66/3 (alte Bezeichnung) wird in drei Bereiche geteilt
  - das nördliche Stück mit den zu erhaltenden Eichen wird als 20 m-Bereich für Ausgleichsmaßnahmen belassen und darf nicht bebaut werden (ca. 250 m²)
  - ein Streifen von 3 m-Breite und 35 m-Länge (von der südlichen Flurstücksgrenze bis zum Schacht) wird für Geh- und Leitungsrechte für die dort verlegte Regenwasserleitung mit Schacht frei gehalten und darf nicht überbaut werden (ca. 104 m²).
  - die Restfläche von ca. 930 m² wird als Baufläche festgesetzt, wobei das Baufeld von der nördlichen Fläche und dem südlichen Flurstück 66/2 (alte Bezeichnung) jeweils 5 m Abstand einhält und auch zur Straße einen 3 m Abstand besitzt. (Die Flurstücksgrößen werden zur Zeit im Rahmen des Bodenordnungsverfahres Fahrbinde neu festgelegt; Flurstück 66/3 wird neu Flurstück 344 mit einer Größe von 1.284 m².)

    Die Haupt-Baufluchten künftiger Gebäude sind in Vorbereitung des Baunantrages zwischen den Bauherren und der Gemeinde abzustimmen.

    Für die sonstigen Festsetzungen gilt der Text, Teil B, des allgemeinen Wohngebietes (WA) Pkt.3 Gestaltung.
- Der bestehende Wall ist zusätzlich aufzuwerten, indem 5 Bäume (Linden, Roteichen, Buchen) im Abstand von ca. 30 m untereinander, aber vor dem Wallfuß, im Wechsel gepflanzt werden.

10.Mai 2005 Bürgermeister

GEMEINDE RASTOW 2 LANDKREIS LUDWIGSLUST Siegel