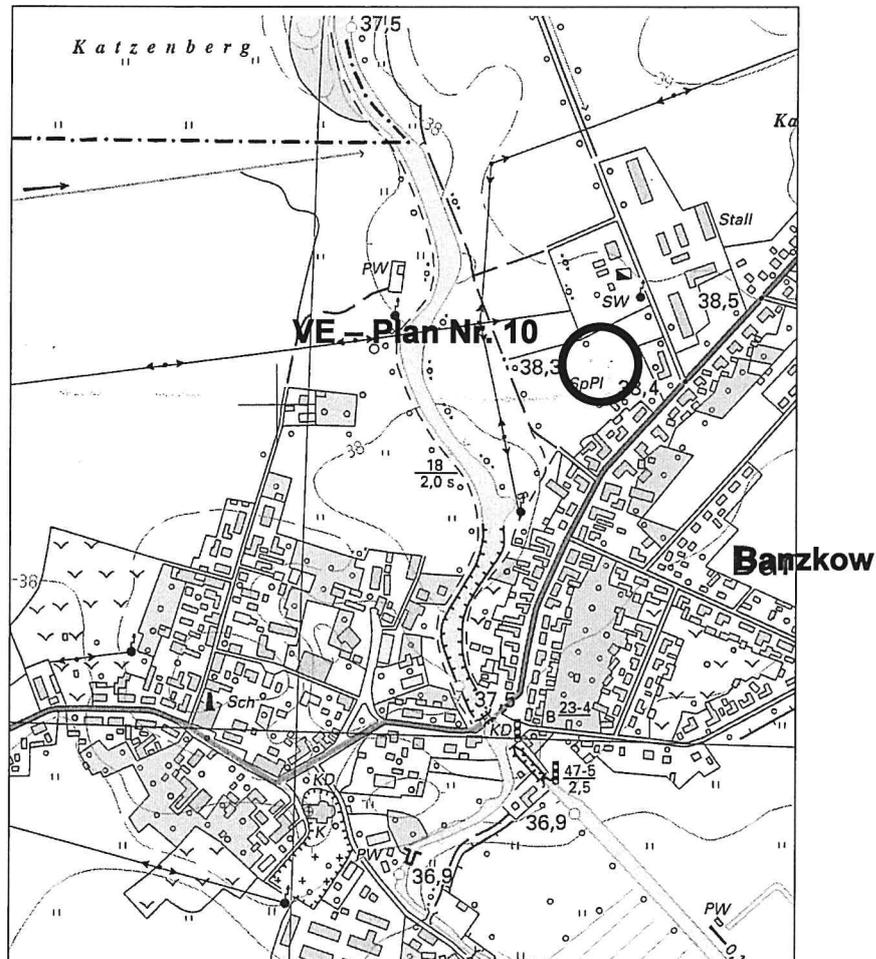


# Gemeinde Banzkow



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

### “Ambulanter Lewitz - Pflegedienst“

nach § 12 BauGB

Begründung

September 2007

**Gemeinde Banzkow  
Landkreis Parchim**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10**

**“Ambulanter Lewitz - Pflegedienst“**

für das Gebiet der Gemarkung Banzkow, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 516/13 –östlich des altersgerechten Wohngebäudes und nördlich des Feuerwehrgebäudes an der Straße der Befreiung

---

Auftraggeber:

Ambulanter Lewitz-Pflegedienst GbR  
Frau Rütz

Straße der Befreiung 40  
19079 Banzkow

Auftragnehmer:

S & D  
Stadt & Dorf- Planungs- GmbH

Obotritenring 17  
19053 Schwerin

Telefon 0385 – 760 14-0  
Telefax 0385 – 734 296

info@s-u-d.de  
[www.stadt-und-dorf-planung.de](http://www.stadt-und-dorf-planung.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zur Satzung

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	4
1.2. Planungsgrundlagen .....	4
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsziel/ Standortwahl</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3. überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6.4. Verkehrserschließung .....	7
6.5. Technische Ver- und Entsorgung .....	7
<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>8</b>
7.1. Bestandsbeschreibung .....	8
7.2. Eingriffsbewertung .....	9
7.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	10
<b>8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>12</b>
<b>10. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>13</b>

### besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

### Planzeichnung

---

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung,
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25. März 2002.

### **1.2. Planungsgrundlagen**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Banzkow haben auf ihrer Sitzung am 28.06.2007 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemäß § 12 (2) BauGB beschlossen, für das Gebiet „Ambulanter Lewitz-Pflegedienst“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner-Weinke aus Schwerin von August 2007. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäudebestand, Straßen und Wege sowie den Gehölzbestand nach.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Geltungsbereich**

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes umfasst in der Gemarkung Banzkow, Flur 1 eine Teilfläche aus dem Flurstück 516/13. Die Fläche ist ca. 2.390 m<sup>2</sup> groß.

Eigentümer des Flurstück 516/13 ist die Gemeinde Banzkow. Eine Teilfläche von 2.043 m<sup>2</sup> aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dient der Umsetzung des konkreten Vorhabens. Die Restfläche bleibt öffentliche Verkehrsfläche.

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Süden an den Festplatz/Sportplatz, im Norden an den öffentlichen Weg zur Alten Landstraße und im Osten an das Grundstück des altersgerechten Wohnens des DRK sowie mit der Zufahrt im Südosten an den Parkplatz neben dem Feuerwehrgebäude.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass der für die geplante Nutzung erforderliche Flurstücksbereich einbezogen wurde, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

### **3. Planungsziel/ Standortwahl**

Die Vorhabenträgerin, die „Ambulante Lewitz-Pflegedienst“ GbR, plant in Banzkow die Errichtung einer ambulanten Wohngemeinschaft zur Schwerstpflege als Modellprojekt und eine Sozialstation. Das Bundesministerium für Familie hat einen steigenden Bedarf an Wohnprojekten für ältere Menschen ermittelt. Ambulant betreute Wohngemeinschaften stellen eine Alternative zur herkömmlichen Versorgung schwerpflegebedürftiger, erkrankter Menschen dar.

Die Errichtung der Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige in Banzkow bietet den künftigen Mietern diverse Vorteile gegenüber einer Existenz in einem Heim oder dem Verbleib in der bisherigen Wohnung.

Dazu gehören u.a.:

- Gestaltung der Personalauswahl und der Pflegeabläufe;
- Wohnen in einer familienähnlichen Umgebung;
- betroffene Banzkower verbleiben im Ort;
- keine Isolation der Pflegebedürftigen;
- Vermeidung von Überforderungen der pflegenden Angehörigen.

Entsprechend dem Antrag der Vorhabenträgerin wird durch die Gemeinde Banzkow ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB für die Errichtung von baulichen Anlagen für die Pflege Bedürftiger aufgestellt.

Der Standort befindet sich unmittelbar neben der Kindertagesstätte und der Wohnanlage des DRK mit Betreuungsangebot, so dass funktional der unmittelbare Bezug hinsichtlich Betreuung, Essenversorgung u.a. gegeben ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Banzkow liegt im Landkreis Parchim, ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinde Plate, im Osten die Gemeinden Sukow und Göhren, im Süden die Gemeinde Goldenstädt und im Westen die Gemeinden Sülstorf und Lübesse, die bereits zum Landkreis Ludwigslust gehören.

Die Gemeinde hatte per 30. Juni 2006 2.156 Einwohner. Zum Gemeindegebiet mit ca. 2.780 ha Fläche gehören die Ortslagen Banzkow und Mirow.

Seit Juni 2007 liegt der Entwurf des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg** (RREP WM) vor. Danach liegt Banzkow im Stadt-Umland-Raum Schwerin, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und einem Tourismusedwicklungsraum. Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Banzkow ist Sitz der Amtsverwaltung,

zu der die Gemeinden Banzkow, Plate, Sukow und Goldenstädt gehören. Als ehemaliger ländlicher Zentralort hält Banzkow im Stadt-Umland-Raum der Stadt Schwerin seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Nachfragen nach Betreuungsmöglichkeiten im Amtsbereich und entspricht den Zielsetzungen des Entwurfs des RREP.

Die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Banzkow ist seit dem 13. Februar 2004 wirksam. Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist darin als „Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Bestand**

Die Fläche wird als Sportplatz/Festwiese genutzt (Rasenfläche). Gebäudebestand ist nicht vorhanden. Die Hecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt bestehen. Die Flächen der geplanten Zufahrt vom Parkplatz sind ebenfalls Rasenflächen. Da die Zufahrt über eine vorhandene Stellplatzanlage erfolgt, ist diese umzugestalten.

Über diese Stellplatzanlage verläuft eine Niederdruckgasleitung der E.ON Hanse AG. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **6. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Für das geplante Vorhaben wurde im Teil B – TEXT Nr. 1.1 und 1.2 die Art der baulichen Nutzung geregelt. Das Vorhaben umfasst

- die Wohngemeinschaftsanlage für Schwerstpflegebedürftige mit 10 Plätzen,
  - die Sozialstation,
  - die Zufahrt,
  - die Stellplätze und
  - die sonstigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.
-

Im Zentrum der Wohngemeinschaft befindet sich ein großzügig angelegter Wohn- und Essbereich einschließlich einer Gemeinschaftsküche. Von diesem Gemeinschaftsraum aus sind die verschiedenen Terrassenflächen und jede einzelne Wohnung barrierefrei erreichbar. Jedem Mieter steht ein eigenes Zimmer mit einem Vorflur und einem Bad zur Verfügung. Es ist jeweils eine Terrasse zugeordnet.

Angegliedert ist eine Sozialstation mit Büro- und Aufenthaltsräumen des Pflegepersonals und Toiletten (behindertengerecht) sowie Archiv- und Lagerräume bzw. Räume für technische Anlagen.

Die Eingänge zu den jeweiligen Gebäudeabschnitten werden voneinander getrennt zugeordnet, während die Zuwegung und Erschließung über eine gemeinsam nutzbare, befestigte Fläche erfolgt. In unmittelbarer Nähe der Eingänge werden die erforderlichen PKW-Stellplätze errichtet.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Es wurde eine max. Eingeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde für das 2.043 m<sup>2</sup> große Grundstück mit 0,75 festgesetzt, in die die Flächen der Wohngemeinschaft und der Sozialstation sowie der Nebenanlagen, der Stellplätze einschließlich Zufahrt einfließen.

## **6.3. überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber dem Nachbargrundstück die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude und Anlagen möglich.

## **6.4. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt vom bestehenden Parkplatz zwischen Kindertagesstätte und Feuerwehr. Dazu ist die jetzige Anordnung der Stellplätze umzubauen und eine befestigte Zufahrt vom Parkplatz bis zum Vorhabengebiet zu schaffen, die gleichzeitig für die Erschließung der Festwiese dient und kommunale Verkehrsfläche bleibt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück angelegt.

## **6.5. Technische Ver- und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

### ***Wasser- und Löschwasserversorgung***

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann über das Netz des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden. Die Stör ist für die Löschwasserentnahme ca. 200 m entfernt. Zufahrt und Entnahmestelle sind in Anlehnung an die DIN 14210 zu gestalten.

### **Elektroenergie**

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden.

### **Wärmeversorgung**

Ein Anschluss an das bestehende Netz der E.ON Hanse AG ist möglich. Für die Errichtung einer Ölheizung ist eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe erforderlich. Es wird alternativ der Einsatz von erneuerbaren Energien geprüft.

### **Fernmeldeversorgung**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

### **Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz einzuleiten.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf Dach-, Straßen- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den betreffenden Grundstücken versickert werden. Versickerungsschächte sind nicht zulässig. Bei Einleitung größerer bzw. behandlungsbedürftiger Niederschlagswassermengen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

### **Erdarbeiten**

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Landkreis Parchim zu benachrichtigen. Unbelastete Bauabfälle sind wieder zu verwerten. Verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt sind in eine genehmigte Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen

Die Zulässigkeit von Brunnenanlagen, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen ist in Trinkwasserschutz-zonen III nur in Ausnahmefällen nach § 136 LWaG M-V zulässig und rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung<sup>1</sup>**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt.

### **7.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet grenzt westlich der Alten Landstraße an ein bebautes Gebiet, in dem die Gebäude mehrheitlich eingeschossig sind und unterschiedliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

---

---

Im Westen schließt der Feuerwehrübungsplatz/Festplatz/Sportplatz an, im Norden das in Bebauung befindliche Eigenheimgebiet „Störblick“ und im Osten das Grundstück des altersgerechten Wohnens des DRK (zweigeschossiges Gebäude) sowie mit der Zufahrt im Südosten der Parkplatz neben dem Feuerwehrgebäude.

Weiter westlich schließen sich Wiesen- und Weideflächen bis zu der ca. 120 m entfernten Störwasserstraße an. Entlang der Zuwegung des Platzes zur Alten Landstraße sind auf den Nachbargrundstücken jüngere Spitzahorn- und Eichenbäume als wegebegleitende Baumreihe angepflanzt worden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Bestand geprägt durch den Scherrasen des alten Sportplatzes (jetzt Feuerwehrübungs-/Festplatz). Baumbestand im Geltungsbereich ist nicht vorhanden. Die Hecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt bestehen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Böden und Biotope haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung und ihrer auf Teilflächen gegebenen anthropogenen Veränderung eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Für das Landschaftsbild hat der straßennahe Bereich mit den vorhandenen benachbarten Gebäuden eine geringe, der landschaftsseitige Bereich zum Störkanal mit dem an den Feuerwehrplatz anschließenden Grünland eine mittlere Wertigkeit.

## **7.2. Eingriffsbewertung**

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst die Festsetzung eines Sondergebietes für die Errichtung einer ambulanten Wohngemeinschaft zur Schwerstpflege und eine Sozialstation.

Die zusätzliche Überbauung, Befestigung und Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der Biotope umfasst die Zerstörung von Scherrasen und Intensivgrünland zugunsten der Herstellung von Verkehrsflächen und Gebäuden. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium zerstört oder erheblich gemindert. Im Bereich der künftigen unbefestigten Freiflächen können Bodenfunktionen in Teilen erhalten werden. Das Landschaftsbild der bislang teilweise landwirtschaftlich geprägten Ortsrandsituation wird v.a. durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper in Richtung einer bebauten Siedlungsfläche verändert.

Die vorgenannten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind erheblich und nachhaltig (auf Dauer angelegt). Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Höhe der zulässigen Baukörper übersteigt aber nicht die Höhe der umgebenden Gebäude, so dass weiterreichende, gebietsübergreifende erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

## **Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Der Minderung von Auswirkungen auf den Boden und das Landschaftsbild dient die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,75. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge, bei Genehmigung durch die Wasserbehörden, mit versickerungsfähigen Bodenbelägen oder Versickerungsmöglichkeiten herzustellen.

### 7.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

#### Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung (Tab.).

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
OVP	best. Parkplatz, versiegelt	82	-	<1	Verkehrsfläche (öff.)	0	0,0	0,75	0,0	0
PER	Zierrasen	265	-	<1	Verkehrsfläche (komm.)	0,5	1,5	0,75	1,0	298
PER	Zierrasen	420	-	<1	private Stellpl., Zufahrt	0,5	1,5	0,75	1,0	473
PER	Zierrasen	1.112	-	<1	versiegelt bis GRZ 0,75	0,5	1,5	0,75	1,0	1.251
PER	Zierrasen	511	-	<1	Grünfläche	0	1,0	0,75	0,0	383
	<b>Summe:</b>	<b>2.390</b>								<b>2.405</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 (n. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der intensiven Nutzung wurden die Einstufungen im unteren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotope sind durch benachbarte Siedlungs- und Verkehrsflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotopbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1. Für den Bereich des vorhandenen Parkplatzes (Anschluss) entsteht kein Kompensationserfordernis (Wirkfaktor 0).

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.405 (Flächenbasis in m<sup>2</sup>).

### Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) im Geltungsbereich:

- keine, da die Gliederung des geringen Flächenanteils unversiegelter Grundstücksfläche als Abstandsgrün einzustufen ist.

b) im sonstigen Gemeindegebiet:

- nördlich vom Ortsausgang Banzkow, Gemarkung Banzkow, Flur 1, Teilfläche aus Flurst. 516/13: Sukzession auf einer Teilfläche von 2.090 m<sup>2</sup> mit der Anpflanzung von 10 Hochstämmen (Erle) zum Störkanal und dem Stecken von 5 Weidenstecklingen zur Landseite.

Die Bewertung der flächenbezogenen Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Tab. : Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
anteilig Flurstück 156/13, Fl. 1, Gem. Banzkow	Acker / Saatgrünland	Sukzession (110m x 19m)	2.090	1	1,0	0,8	<b>1.672</b>
anteilig Flurstück 156/13, Fl. 1, Gem. Banzkow	Acker / Saatgrünland	Erlenpflanzung (Reihe) 10 St bei 10 m Abstand 10x25m <sup>2</sup>	250	2	3	0,8	<b>600</b>
anteilig Flurstück 156/13, Fl. 1, Gem. Banzkow	Acker / Saatgrünland	Weidenstecklinge (leicht versetzt) 5 St bei ca. 20 m Abstand	125	2	2	0,8	<b>200</b>
							<b>2.472</b>

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>2</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählte Kompensationswertzahl von 1,0 für die Sukzession, 3,0 für die Baumpflanzung und 2,0 für die Weidenstecklinge liegt im unteren / mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden geringen Beeinträchtigung der Biotopentwicklung außerhalb des Siedlungsrandbereiches mit 80 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,80).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$F\ddot{A} = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

**Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 2.405.**

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.405 Kompensationsanfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 2.472 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.**

### **Beschreibung der Maßnahmen**

Sukzession und Anpflanzung von Bäumen zur Renaturierung auf dem Flurstück 516/13, teilweise, Flur 1, Gemarkung Banzkow

Auf dem genannten Flurstück ist eine Ausgleichsfläche anteilig in der Größe von 2.090 m<sup>2</sup> festzusetzen. Die Fläche ist entlang des Störkanals hinter dem uferbegleitenden Waldbestand, aber mind. 7m von der Uferkante entfernt in einer Breite von 19m zu sichern und der Sukzession zu überlassen. Die Außengrenzen sind mittels Eichenspaltpfählen mit max. 20m Abstand zu sichern. Eine Nutzung ist unzulässig. Zum Störkanal sind in 1m Abstand von der Außengrenze 10 Hochstämme (Erle) in der Qualität 14-16cm STU im Abstand von ca. 10m untereinander, zur Landseite in mind. 3m Abstand von der Außengrenze 5 Weidenstecklingen mit mind. 14 cm STU zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zur Pflege ist im Umkreis von 4m um die Pflanzstelle die Mahd bis 5 Jahre nach der Pflanzung zulässig.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend §1a (3) BauGB für Beeinträchtigungen der Biotope, Böden und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Brachfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, einer Fläche zur Regeneration der natürlichen Bodenfunktionen und zur Belebung des Landschaftsbildes am Störkanal.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Herstellung des Gebäude-Rohbaus folgenden herbstlichen Pflanzperiode umzusetzen. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Banzkow, sie wird an den Vorhabenträger zeitweilig zur Verfügung gestellt. Um die Entwicklung der Pflanzungen zu sichern, sind insbesondere die im folgenden genannten Anforderungen bei der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beachten: Verbissschutz mit Klappmanschette, Bewässerung bei anhaltender Trockenheit, Abnahme, ohne Ausfall und ohne erhebliche Stamm- oder Kronenschäden, Nachpflanzen von Verlusten und geschädigten Bäumen.

## **8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **Auswirkungen**

Durch die geplante Nutzung sind keine Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Dieser Teil des Festplatzes/Sportplatzes wurde für Veranstaltungen kaum benutzt. Die durch das Vorhaben wegfallenden Flächen könnten aber bei Bedarf durch Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen in Richtung Stör bereitgestellt werden.

### **Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Das Flurstück 516/13 ist Gemeindeeigentum. Eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich dieses VE-Planes von 2.043 m<sup>2</sup> wird der Vorhabenträgerin als Erbbaurecht überlassen.

Die öffentliche Erschließung wird über die Sicherung einer Grunddienstbarkeit/Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes werden durch die Vorhabenträgerin realisiert.

Zur Sicherung der Umsetzung des Investitionsvorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

## 10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	ca. 2.390 m <sup>2</sup>
Fläche Vorhaben: Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplätze	ca. 2.043 m <sup>2</sup>
kommunale Verkehrsfläche	ca. 347 m <sup>2</sup>

Banzkow, 02.10.2007.....



.....  
Die Bürgermeisterin

