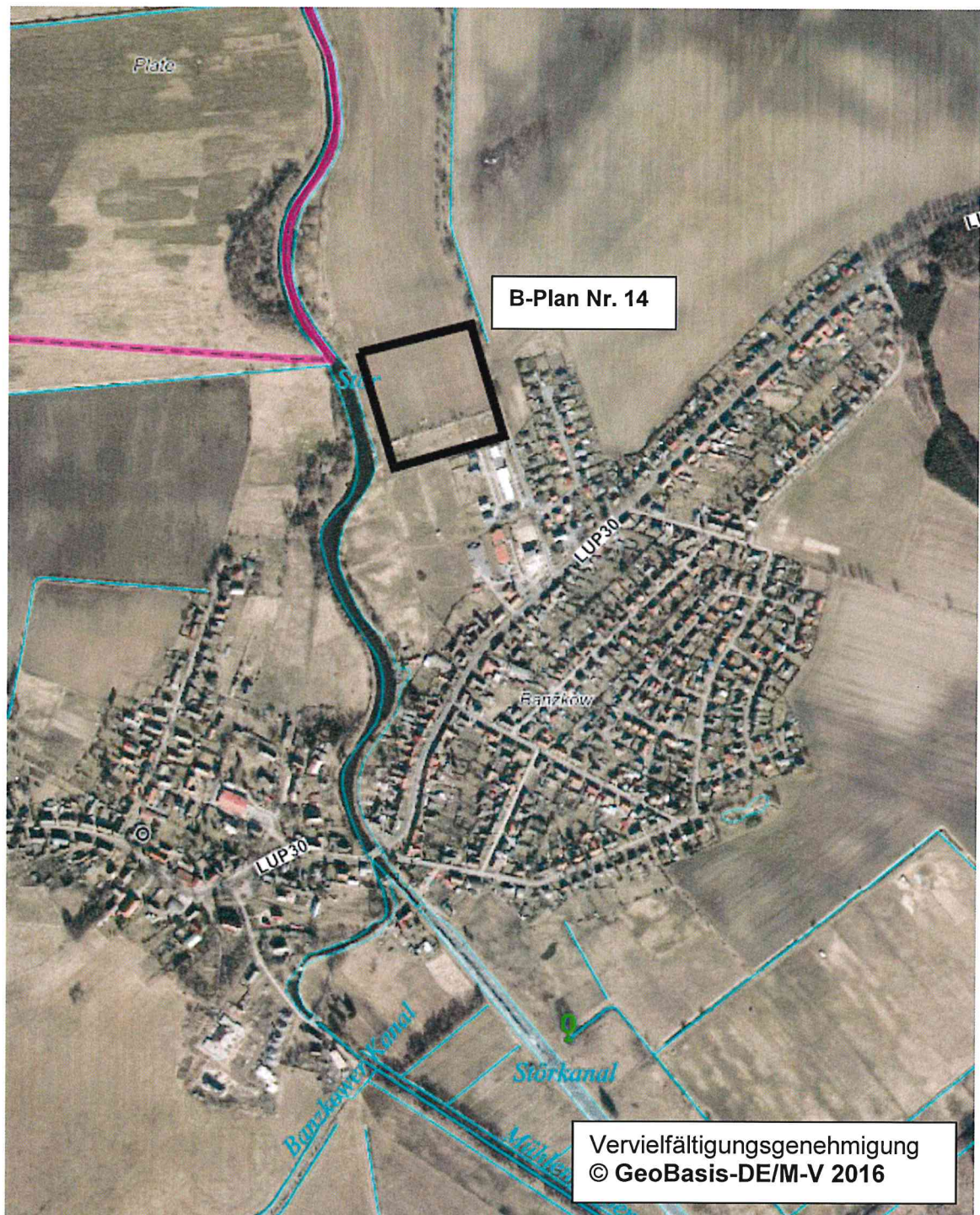


# GEMEINDE BANZKOW

## AMT CRIVITZ



### Bebauungsplan Nr. 14 "Alte Landstraße" in Banzkow

Begründung

Satzung

November 2016

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zur Satzung

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2.	Planungsgrundlagen.....	3
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziel/ Standortwahl</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>7</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.4.	Örtliche Bauvorschrift.....	8
6.5.	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen.....	8
6.6.	Verkehrerschließung.....	8
6.7.	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
6.8.	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>10</b>
7.1.	Bestand.....	10
7.2.	Schutzgebiete.....	12
7.3.	Eingriffsbewertung.....	13
7.4.	Beschreibung der Maßnahmen.....	17
<b>8.</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>23</b>

### besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

*Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Landstraße“ (Stand September 2016) ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, da sich die Änderungsbereiche im Teilflächennutzungsplan ausschließlich auf den B-Plan Nr. 14, die damit verbundene Rücknahme der Wohnbauflächen in Mirow und die Ersatzmaßnahmen im Sinne von Natur und Umwelt beschränken.*

*Anlage: Schalltechnische Untersuchung vom 15.06.2016 vom  
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, Geschäftsstelle Rostock*



## **1. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

### **1.2. Planungsgrundlagen**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Banzkow haben auf ihrer Sitzung am 28.04.2015 den Beschluss gefasst, für das Gebiet „Alte Landstraße“ in Banzkow einen Bebauungsplan aufzustellen.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Thomas Harnisch aus Schwerin von September 2015, die durch den Geodatenvertrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Verfügung gestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen und Nutzungen nach. Die befestigten Flächen und die verkehrliche Anbindung zur Kreisstraße wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. bei Begehung festgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem 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 Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Banzkow, Flur 1 eine Teilfläche aus dem Flurstück 516/29. Die Fläche ist ca. 2,64 ha groß.

Das Flurstück 516/29 ist Gemeindeeigentum.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

Die Erweiterungsfläche für den 2. Bauabschnitt nach 2020 schließt sich nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 an.

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

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Banzkow hat sich bei 2.750 Einwohnern eingepegelt. Diese Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kindereinrichtung, Einkaufsmarkt, Arzt u.a., erforderlich. Um diese Einwohnerzahl zu halten, ist eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde zu sichern. Es macht sich die Ausweisung von neuen Wohnbaustandorten erforderlich, da keine freien Eigenheimstandorte mehr in den Bebauungsplangebieten bestehen. Die Nachfrage von jungen Bewohnern der Gemeinde oder Bauwilligen, die wieder in ihren Heimatort ziehen wollen, nimmt zu. Es liegen bereits mehrere Anträge für den Bau von Eigenheimen vor, so dass für die Ansiedlung von Familien Bauland bereitgestellt werden soll. In den letzten zehn Jahren hat die Gemeinde insbesondere die Entwicklung von Wohnangeboten für ältere und pflegebedürftige Einwohner unterstützt.

Die Gemeinde Banzkow konzentriert die Bauflächenentwicklung auch zukünftig auf den Hauptort Banzkow. In den Ortsteilen Goldenstädt, Jamel und Mirow sind keine Bauflächenentwicklungen über die gemäß der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen abgegrenzten Innenbereiche vorgesehen.

Banzkow besteht aus drei bebauten Siedlungsbereichen

- westlicher Bereich entlang der Plater und der Mirower Straße
- mittlerer Bereich - westlich der Stör
- Bereich östlich der Stör.

Die Bebauung des westlichen Bereiches entlang der Plater und Mirower Straße ist abgeschlossen. Hier sind keine Innenentwicklungen mehr möglich. Eine bauliche Entwicklung nach Osten in Richtung des mittleren Siedlungsbereiches ist durch die im Landschaftsplan ausgewiesenen Kaltluftschneisen sowie den Niederungsbereichen mit den Grabensystemen ausgeschlossen. Auch in diesem Siedlungsbereich bis zur Stör stehen keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Zu berücksichtigen sind hier die erforderlichen Abstände zur Stör als Gewässer 1. Ordnung mit dem Mühlengraben sowie den Niederungsbereichen. Innerhalb des Bereiches östlich der Stör sind die Wohnbauflächen östlich der Straße der Befreiung so bebaut, dass sich hier keine Innenentwicklungsflächen ergeben. Ebenso ist die Bebauung westlich der Straße der Befreiung ab Plater Landstraße in der Entwicklung abgeschlossen. Die Flächen hinter der westlichen Bebauung der Plater Landstraße berücksichtigten den ehemaligen 100 m – Abstand zur Stör und sollen weiter als Festplatz, Feuerwehrübungsgelände (angrenzend an Feuerwehrgebäude), touristische Nutzungen u.a. frei gehalten werden. Dies ist auch im Teilflächennutzungsplan so dargestellt. Mit der Änderung einer Teilfläche des im Teilflächennutzungsplanes dargestellten Sondergebietes „Tourismus“ zum Wohnen wird die Wohnbauentwicklung auf der anderen Seite der Plater Straße aufgenommen. Die zur Stör orientierten verbleibenden Flächen sind ausreichend für eine touristische und öffentliche Nutzung.

In der Ortslage Banzkow sind in den letzten 10 Jahren und auch davor ausschließlich Wohnstandorte auf ehemaligen Betriebsflächen entwickelt worden, außer dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10:

- B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Plater Landstraße“ von 1999 – ehemalige landwirtschaftliche Stallanlagen
- B-Plan Nr. 9 „Störblick“ von 2006 – ehemaliges Chematec - Gelände
- VE-Plan Nr. 10 „Ambulanter Lewitz - Pflegedienst“ von 2007 – teilweise Fläche ehemaliger Sportplatz
- B-Plan Nr. 11 „Am Mühlengraben“ von 2009 – ehemaliges Betriebsgelände der Agrarproduktivgenossenschaft (Ställe).

Innerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 9 sind 6 Eigenheime entstanden, im Gebiet des VE-Planes Nr. 10 eine Wohngemeinschaft für Schwerstpflegebedürftige. Im Gebiet des B-Planes Nr.



11 ist eine Pflegestation für 36 Pflegeplätze errichtet worden. Das Wohnungsangebot wird durch 16 altengerechte Wohnungen mit Pflegeangebot in eingeschossigen Reihenhäusern sowie 8 Wohnungen für Mitarbeiter und Auszubildende ergänzt.

Damit ist die Gemeinde dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt.

Gemäß dem Flächennutzungsplan sind in der Ortslage Banzkow keine Wohnstandorte dargestellt, die entwickelt werden können. Die untersuchten Standorte in der bebauten Ortslage erfüllen nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot und stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. Mit dem Standort an der Alten Landstraße ist eine effektive verkehrsmäßige sowie technische ver- und entsorgungsmäßige Erschließung möglich. Zudem will die Gemeinde als Eigentümer der Fläche Einfluss auf die Gestaltung der Grundstückspreise und die Vergabe der Standorte nehmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt östlich unmittelbar an die Alte Landstraße. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Eigenheimstandort (B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Plater Landstraße“) bildet er die baulich – räumliche Abgrenzung der Ortslage Banzkow an der Alten Landstraße in Richtung Plate und in Richtung Stör.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden/Träger öffentlicher Belange reduziert, so dass die Entwicklung von 18 Wohneinheiten bis 2020 möglich ist. Die sich nördlich anschließende verbleibende Baufläche wird nach 2020 in einem 2. Bauanschnitt entwickelt.

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

Die Gemeinde Banzkow liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinden Plate und Sukow, im Osten die Gemeinde Tramm, im Süden die Stadt Neustadt-Glewe und die Gemeinde Rastow sowie im Westen die Gemeinden Uelitz und Lübesse.

Die Gemeinde hatte 2014 2.748 Einwohner. Zum Gemeindegebiet mit ca. 5.228 ha Fläche gehören die Ortslagen Banzkow, Goldenstädt, Jamel und Mirow.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 ist der Gemeinde Banzkow keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Das Gebiet der Gemeinde Banzkow (ohne die ehemalige Gemeinde Goldenstädt) gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind. Die Gemeinde Banzkow hat in den letzten 10 Jahren und auch davor konsequent vorhandene Gewerbebrachen und landwirtschaftliche Brachen für die Entwicklung von Wohnstandorten im Hauptort Banzkow genutzt. Innerörtliche Brachflächen sind nicht mehr vorhanden. Der geplante Wohnstandort an der Alten Landstraße ist verkehrsmäßig und durch vorhandene Medien der technischen Infrastruktur erschlossen. Die geringe Wegeentfernung zur Kindertagesstätte ist ein Standortvorteil für die Ansiedlung von jungen Familien. Der Standort schließt sich unmittelbar an die bereits bestehenden Wohngebiete an der Alten Landstraße an.

In der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde von der Ausweisung einer Wohnbaufläche in Mirow von ca. 2,4 ha abgesehen, so dass insgesamt das Wohnbauflächenpotenzial wieder weitestgehend ausgeglichen ist.

Das Gemeindegebiet ist als Tourismusedwicklungsraum eingestuft, gleichzeitig auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Trinkwasser. Der östliche Bereich des Gemeindegebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist daher als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege



ausgewiesen. Durch das Gemeindegebiet führt die Stör / der Störkanal als wichtiger Schifffahrtsweg sowie der regional bedeutsame Radweg entlang der Kreisstraße 12 von Plate über Mirow in die Lewitz (Residenzstädterundweg).

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 24.08.2016 wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Landstraße“ raumordnerisch mitgetragen.

Im seit 12.04.1996 wirksamen **Teilflächennutzungsplan** der Gemeinde Banzkow für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Banzkow ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 14 als Sondergebiet Tourismus nach § 11 BauNVO dargestellt. Der Teilflächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 14 geändert. In die Änderung werden die im Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes liegenden Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes aufgenommen sowie die entfallende Wohnbaufläche in Mirow.

Weitere Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes liegen im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Goldenstädt. Von einer Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Goldenstädt wird abgesehen, da die Maßnahmen die Grundzüge der Entwicklung nicht berühren, von der Darstellung nur geringfügig und auch ohne eine Änderung des Teilflächennutzungsplanes umsetzbar sind.

## 5. Bestand

Das Plangebiet wird im Osten durch die asphaltierte Alte Landstraße begrenzt. Entlang der Landstraße führt eine Allee, die durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im B-Plan Nr. 14 gesichert wird. Innerhalb dieser Grünfläche verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen. An der südlichen Grenze des Plangebietes führt von der Alten Landstraße in Richtung Stör ein Weg, der bis zum Containerstellplatz betoniert ist und zum Wohnstandort Störblick durch Gehölze begrenzt wird. Der Containerstellplatz selbst ist auch betoniert und wird von drei Seiten durch einen Wall begrenzt. Der Containerstandort wird verlagert und die Wälle werden entfernt. Die Flächen zwischen Alter Landstraße und Containerstellplatz sowie Containerstellplatz in Richtung Stör werden als Rasenflächen genutzt. In einer Tiefe von ca. 45 m verläuft parallel zu dem betonierten Weg ein Wall, der beseitigt wird. Zwischen dem Weg zur Stör einschließlich des Walls befinden sich Gehölze und Bäume, die alle entfernt werden.

Nördlich des Walls schließen sich Ackerflächen an.

Im Westen bildet der Weg entlang der Stör die Grenze des Plangebietes, der in ca. 10,00 m entfernt vom Ufer der Stör verläuft. Es schließen sich bis zur Stör Wiesenflächen mit Einzelgehölzen an. Die Flächen am Ende des Stichweges vor der Spundwand werden durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg als Lager- und Wirtschaftsflächen genutzt. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden diese Nutzungen berücksichtigt, so dass die Aufstellflächen für die Löschzüge und Wendemöglichkeiten weiterhin gegeben sind. Auf der östlichen Seite der Alten Landstraße grenzen Ackerflächen und das Wohngebiet Plater Landstraße an. Südlich grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Störblick“ an. Nördlich des Plangebietes führen die Ackerflächen weiter.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow. Im Plangebiet verläuft der 50 m – Gewässerschutzstreifen zur Stör.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“.

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

Die schräg über das Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland wird vollständig verlegt. Die in der Grünfläche entlang der Alten Landstraße verlaufende Trinkwasserleitung wird mit einem Leitungsrecht in der Planzeichnung gesichert. Ebenso wurden



die in dem Weg zur Stör vorhandenen Kabel der WEMAG AG mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung gesichert. Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in der Alten Landstraße eine Leitung der HanseWerk AG.

## **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**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Ortsrandlage und der Zielstellung eines „ruhigen Wohnens“ die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Angebote in Banzkow.

Ausgeschlossen werden aufgrund der Lage dieses Bebauungsplangebietes angrenzend an vorhandene Wohnbaugebiete die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zu übergeordneten Straßen besteht.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 14 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive, aber gleichzeitig eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung in der Alten Landstraße wurde eine maximale Eingeschossigkeit in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt.

Da in den angrenzenden Bereichen entlang der Alten Landstraße durch die relativ großen Grundstücke eine lockere Bebauungsstruktur vorhanden ist, soll diese durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> im Plangebiet fortgesetzt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Die Grundflächenzahl für die Gebiete WA 1 und WA 2 ist mit 0,3 festgesetzt, im WA 3 mit 0,4. Die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden in den Gebieten WA 1 und WA 2 großzügig gefasst, um die Anordnung und Ausrichtung der Wohngebäude variabler gestalten zu können, begrenzt jedoch durch die straßenseitigen Baugrenzen und der gegenüber dem WA 3 geringeren Grundflächenzahl. Unter Berücksichtigung des 50 m - Gewässerschutzstreifens waren die Baufelder im WA 3 in der Tiefe zu begrenzen. Hier gestattet die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 jedoch eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 können max. 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden.



### 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge max. 50,00 m betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. In dem Plangebiet soll die typische Bebauungsstruktur von Banzkow fortgesetzt werden, so dass nur Einzelhäuser im Plangebiet zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Die westliche Baugrenze wurde so festgesetzt, dass eine Bebauung des 50 m – Gewässerschutzstreifens ausgeschlossen ist.

### 6.4. Örtliche Bauvorschrift

**Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V**

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort besser in das Landschaftsbild einfügen.

#### **Dach**

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft des Umgebungsbereiches zu sichern, wird die Minstdachneigung von 15° zulässig.

#### **Stellplätze**

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

### 6.5. Grünflächen und Pflanzmaßnahmen

Die öffentliche Grünfläche 1 (wegebegleitend im Gewässerschutzstreifen) ist landschaftsgärtnerisch als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten.

Die Pflanzung von Ersatzbäumen nach Baumschutzkompensationsersatz in der Qualität Hst STU 16-18 cm in dieser Fläche ist zulässig. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7 m<sup>2</sup> je Baum ist zu gewährleisten.

Die öffentliche Grünfläche 2 entlang der Alten Landstraße nach Plate dient dem Kronentrauschutz der Alleebäume und darf weder umgebrochen noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Die Ver- und Entsorgungsleitungen mit Ihren Verkehrssicherungspflichten sind zu beachten.

Die privaten Grünflächen im Gewässerschutzstreifen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen. Die gärtnerische Nutzungen ist nur unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

### 6.6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von der asphaltierten Gemeindestraße, der Alten Landstraße. Die vorhandenen Einfahrt im Anschluss an das Plangebiet des B-Planes Nr. 9 "Störblick" in Richtung Stör wird weiter genutzt, da die Flächen direkt an der Stör durch das Wasser- und Schifffahrtsamt als Lager- und Bewirtschaftungsfläche sowie durch die Feuerwehr als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden. Die verkehrlich Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt durch eine U-förmige Straßenführung von der Straße in Richtung Stör. Der letzte Abschnitt in Richtung Stör bleibt vom jetzigen Ausbauzustand erhalten.



Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens zwei Stellplätzen pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Öffentliches Parken ist innerhalb des Straßenraumes möglich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Straßengliederung (Lampen, Parkplätze) ist nur eine Zufahrt je Grundstück zulässig.

Als Begrenzung der privaten Grünfläche in Richtung Stör-Wasserstraße wird der bereits vorhandene öffentliche Weg verlagert.

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

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

#### ***Wasserversorgung***

Für die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgen Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz in der Alten Landstraße.

#### ***Löschwasserversorgung***

Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet erfolgt über einen neuen Hydranten innerhalb der geplanten Erschließungsstraße. Der bestehende Hydrant an der Einmündung in den Mittelweg deckt die Löschwasserversorgung für das bestehende Wohngebiet „Plater Straße“ und das Wohngebiet „Störblick“ mit einem Umkreis von 300 m ab. Der Hydrant ist zur Löschwasserentnahme ständig freizuhalten. Im Bereich des Lager- und Umschlagplatzes des WSA Lauenburg an der Stör (Bereich Spundwand) ist eine temporäre Löschwasserentnahmestelle möglich. Von der Bedarfsentnahmestelle kann das Plangebiet mit Löschwasser versorgt werden.

#### ***Fernmeldeversorgung***

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich, ggf. muss die künftige Breitbandversorgung durch ein Leerrohr gesichert werden.

#### ***Energieversorgung***

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

#### ***Gasversorgung***

Die Erdgasversorgung kann bei Bedarf über das vorhandene Netz der HanseWerk AG abgesichert werden.

#### ***Abwasserentsorgung***

Der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung soll im Bereich der Alten Landstraße erfolgen.

#### ***Niederschlagswasserentsorgung***

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Trinkwasserschutzzone III sind zu berücksichtigen.

Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Erschließungsstraßen erfolgt der Bau einer Straßenentwässerung, die über einen Notüberlauf in die Regenwasserleitung in der Alten Landstraße bei einem überdurchschnittlichen Regenwasseranfall entwässern kann.

#### ***Abfallentsorgung***

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

## 6.8. Nachrichtliche Übernahmen

Der 50m – Gewässerschutzstreifen wurde in die Planzeichnung übernommen. Eine Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist durch die Festsetzung der Baugrenze, die mit dem Gewässerschutzstreifen zusammenfällt, ausgeschlossen. Die Flächen im Geltungsbereich innerhalb des 50 m – Gewässerschutzstreifens wurden als private Grünflächen festgesetzt, an die sich in Richtung Stör ein unbefestigter öffentlicher Weg und Gehölzpflanzungen anschließen. Grundstückszufahrten von der Störseite wurden ausgeschlossen.

Für den Betrieb, die Unterhaltung und die Nutzung der Störwasserstraße ist ein ausreichender Abstand bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 berücksichtigt worden. Die bestehende Spundwand an der Störwasserstraße mit angrenzender Lagerfläche und Zufahrt wird weiterhin als Lager- und Umschlagplatz durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes genutzt.

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. Tiefenbohrungen zur Installation von Erdwärmesonden sind nicht erlaubt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Gemäß Schreiben des Inhabers der Bewilligung der HanseWerk AG, Allermöher Deich 449, 21037 Hamburg vom 11.01.2016 bestehen keine Einwände zu der Planung.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

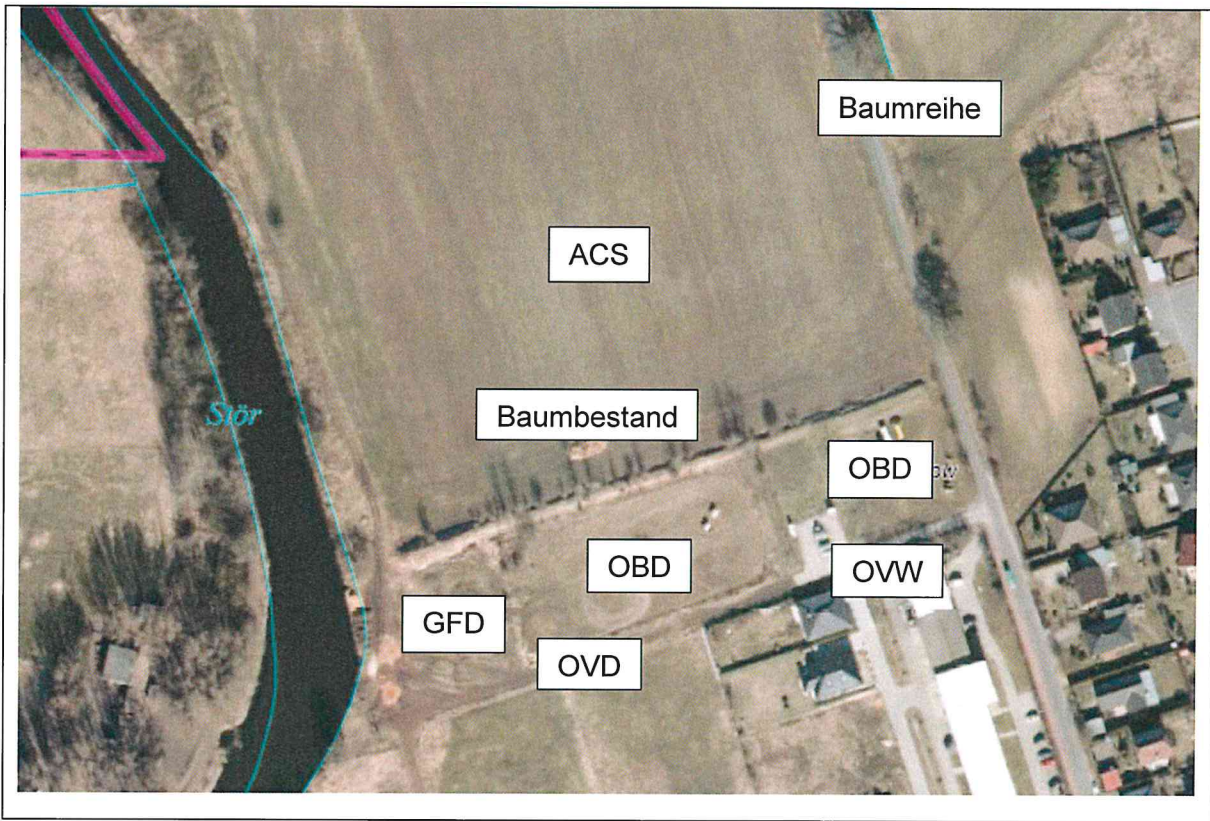
### 7.1. Bestand

siehe Begründung

Die natürlich anstehenden Sandböden wurden aufgrund langjähriger agrarischer Nutzung anthropogen verändert. Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima vor. Der 50m Gewässerschutzstreifen der Stör ist im Geltungsbereich zu beachten. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (hohe Grundwassergefährdung).

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich (außer Pappeln) nicht im Geltungsbereich (siehe auch Umweltbericht).





Biotoptypen auf Grundlage Luftbild

**Baumbestand**

Baumbestand mit ggf. Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden.

Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz
10x Pappeln	125	6	Pyramiden-Pappel	10
1 Weide	157	8		2
Summe				12

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2)

Hinweis. Der Rodung stehen aus Sicht des Artenschutzes keine erheblichen Belange entgegen- siehe Umweltbericht

Die Ersatzpflanzung in der Qualität Hst STU 16-18cm erfolgt mit 3 Bäumen in der Ö1 entlang des Weges und mit 9 Bäumen in der Hecke am Friedhof (Abstand untereinander mind. 8 m).

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Tabelle Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
GFD	Sonstiges Grünland	2	2,0
ACS	Sandacker	1	1,0
OBD	Brache der Dorfgebiete (im Sinne undifferenzierte Lagerfläche / Reitplatz)	1	1,0
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	<1	0,0
OVU	Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt	<1	0,5-1

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Naturlichkeitsgrad: entfällt

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Einbettung in Ortsrandlage.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die stark ausgeräumte Agrarlandschaft, bietet keine Verdachtsmomente auf nach besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten. (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht)

**7.2. Schutzgebiete**Internationale Schutzgebiete**SPA- Gebiet DE 2535-402 "Lewitz"**

Entfernung ca. 1.300m

**FFH- Gebiet DE 2535-302 "Wälder in der Lewitz"**

Entfernung ca. 900m

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. FFH – Vorprüfungen sind nicht erforderlich.*

Nationale Schutzgebiete- und Objekte**LSG- Gebiet L 22b "Lewitz" - Landkreis Parchim**

südlich und westlich angrenzend, östlich in 600m Entfernung

Die Fläche ist im rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde bereits als Baufläche gekennzeichnet und die Grenzziehung berücksichtigte bereits die geplante Bebauung. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann daher ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich: keine



Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- PCH05625 Naturnahe Feldgehölze  
Andere Störseite:
- PCH05624 Naturnahe Feldgehölze
- PCH05623 Naturnahe Feldhecke.

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.*

### 7.3. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatschG 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 ist 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 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst überwiegend auf Ackerfläche die Umnutzung zu Wohnbebauung. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Acker
- Reitplatz, Lager- und Abstellflächen im Ortsrandbereich
- kleinflächig sonstiges Grünland
- Baumbestand (Abgrenzung des Reitplatzes, keine Baumreihe aufgrund der Uneinheitlichkeit in Alter und Arten)

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

### Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes (Trinkwasserschutzgebiet) sind zulässig.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in die der Stör zufließenden Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Der unsachgemäße Umgang mit / die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Gewässerschutzstreifen nicht zulässig.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

### Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden nur der Biotopwertstufe >1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,3 / 0,40.



Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs 1. BA

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ACS	Acker	Straße	2.610		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	2.936
OBD	Lager	Straße	1.476		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	1.661
OVW	Straße	Straße -Bestandsdurchlauf	537		1	0,0	0,5	0,5	0,75	0,0	0
OVD	Weg	Straße	245		1	0,5	0,5	1,0	0,75	1,0	184
OVD	Weg	Weg -Bestandsdurchlauf	100		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OVD	Weg	Weg -Bestandsübernahme, Verschiebung	332		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
GFD	Grünland	Gartenland im Gewässerschutzstreifen	751		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	1.127
ACS	Acker	Gartenland im Gewässerschutzstreifen 1 BA	2.709		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	2.032
GFD	sonstg. Grünland	Ö1-Gewässerschutzstreifen	211		2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
ACS	Acker	GF -Kronentraufenschutz 1 BA	611		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
OBD	Lager	GF -Kronentraufenschutz	335		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACS	Acker	GRZ 0,4 1 BA	760		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	855
ACS	Acker	GRZ 0,3 1 BA	2.590		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	2.914
ACS	Acker	unversiegelt 1 BA	7.198		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	5.399
OBD	Lager	GRZ 0,4	512		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	576
OBD	Lager	GRZ 0,3	1.363		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	1.533
OBD	Lager	unversiegelt	3.947		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	2.960
			<b>Summe:</b>								22.176

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 22.175 KFÄ.

### Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich Umwandlung von Acker in Gartenland, Grünland für Kronentraufbereich und anteilig Gewässerschutzstreifen
- Im Gemeindegebiet Anpflanzung von Hecken und Sukzessionsstreifen

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (als auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

Da es sich bei den Ackerflächen um zunächst beeinträchtigte und dann wieder aufgewertete Flächen handelt, kann hier von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege aber kompensationsmindernd angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird.

Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) vorgesehen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen 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. Zu berücksichtigen ist vor allem die Herausnahme der öffentlichen und privaten Grünflächen aus der intensiven Landwirtschaft mit dem Verbot von Pflanzenschutzmitteln im Gewässerschutzstreifen / Kronentraufstreifen.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Gebiet mit 30% / 50% (Leistungsfaktor LF 0,3/0,5), im Ortsrandbereich mit 60 % bis 70 % (LF 0,6-0,7) zugrunde gelegt. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen außerhalb liegt bei 50-90 % (LF 0,5-0,9).

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

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet [1. BA](#)

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Gartenfläche aus Acker	7.198		1,0	1,0	0,30	2.159
Ö1 Gewässerschutzstreifen	211		2,0	2,0	0,60	253
Ö2 Kronentraufeschutzstreifen	946		2,0	2,0	0,60	1.135
P Gartenland Gewässerschutzstreifen	751		1,0	1,5	0,30	338
P Gartenland Gewässerschutzstreifen (aus Acker)	2.709		1,0	1,5	0,50	2.032
<b>Summe:</b>	<b>11.815</b>	<b>0</b>				<b>5.918</b>



Tab. 3: Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiet 1. BA

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL Heister	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Hecke Banzkow am Friedhof	700		2,0	2,5	0,70	1.225
Jamel Neuer Kanal Sukzession 9m	5.652	37	2,0	2,0	0,90	10.174
Jamel beim Neuen Kanal Hecke 10m	2.160		2,0	2,5	0,90	4.860
Wallbepflanzung Goldenstädt	1.000		2,0	2,5	0,50	1.250
<b>Summe:</b>	<b>8.812</b>	<b>37</b>				<b>16.284</b>

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 21.605.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 22.176 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 21.201 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

#### 7.4. Beschreibung der Maßnahmen

Die öffentliche Grünfläche 1 (wegebegleitend im Gewässerschutzstreifen) ist landschaftsgärtnerisch als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten.

Dafür wird der öffentliche Bereich des Gewässerschutzstreifens auf 18,50 m verbreitert und die Fläche (außer Wegetrasse in 3,50 m Breite) als öffentliche Grünfläche gesichert.

Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von 3 der 12 Ersatzbäume nach Baumschutzkompensationersatz in der Qualität Hst STU 16-18 cm in dieser Fläche ist zu beachten. Die Pflanzung ist mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) abzustimmen. Es sind keine Maßnahmen zulässig, die zu einer Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Im Einzelfall ist unter Beteiligung des WSV zu prüfen, inwieweit Gehölze erhalten bzw. ersetzt werden können.

Die öffentliche Grünfläche 2 entlang der Gemeindestraße nach Plate dient dem Kronentraufschutz der Alleebäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Die Versorgungsleitung mit Ihren Verkehrssicherungspflichten ist zu beachten. Grundstückszufahrten sind unzulässig.

Zur optischen Markierung des Gewässerschutzstreifens innerhalb des Baugebietes ist im Süden, beim 2. BA dann auch im Norden, entsprechend Planzeichnung eine Säulen-Form der Eiche oder eine Pappel bzw. eine Hainbuche in der Qualität Hst STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die private Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen. Die gärtnerische Nutzung ist nur unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig. Grundstückszufahrten vom Uferweg sind unzulässig.

##### Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

##### Pflanzliste Bäume

Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provinzyens, Verbisschutz ist vorzusehen

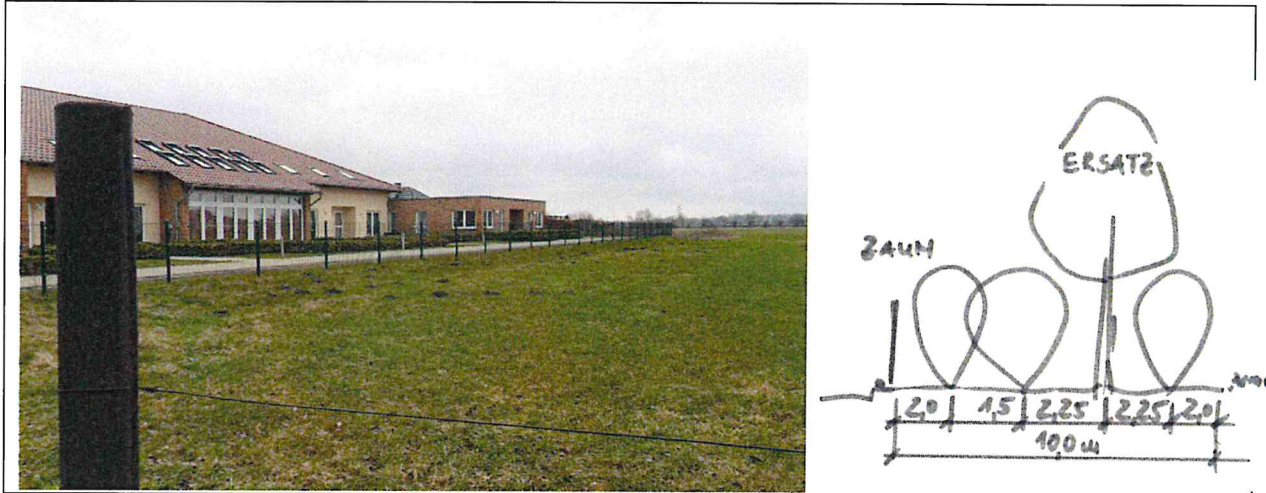
Acer campestre      Feld- Ahorn

Alnus glutinosa      Schwarz- Erle

Betula pendula      Sand- Birke



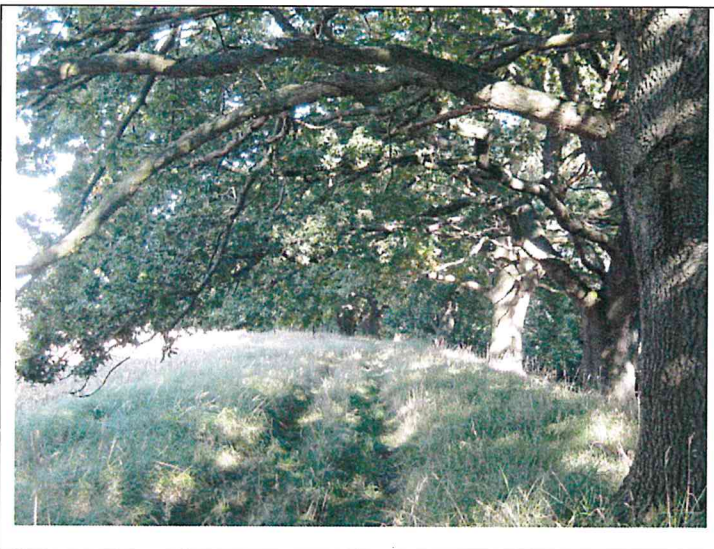
## Zuordnungsfestsetzungen



Hecke als Abschirmung zum Pflegeheim hinter dem Friedhof

In der Gemarkung Banzkow, Flur 2, Flurstück 286/2 teilweise, ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als dreireihige Hecke mit separater innerer Baumreihe (Ersatzbäume), in einer Länge von 70 m, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit innerer Baumreihe 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von 9 der 12 Ersatzbäumen nach Baumschutzkompensationsersatz in der Qualität Hst STU 16-18 cm in dieser Fläche ist zu beachten.

In der Gemarkung Jamel, Flur 3, Flurstück 203 teilweise, ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Neuen Kanal unterhalb des mit Alt-Eichen bestandenen Weges, als Sukzessionsstreifen mit 628 m und 9 m Breite anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Das Feldgehölz wird dabei ausgespart. Innerhalb der Fläche sind 37 Stk. Erlenheister zu pflanzen. Die Ackerkante ist durch mind. 32 Stk. Eichenspaltpfähle o.ä. in max. 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.



Sukzessionsstreifen vor den Eichen auf Acker

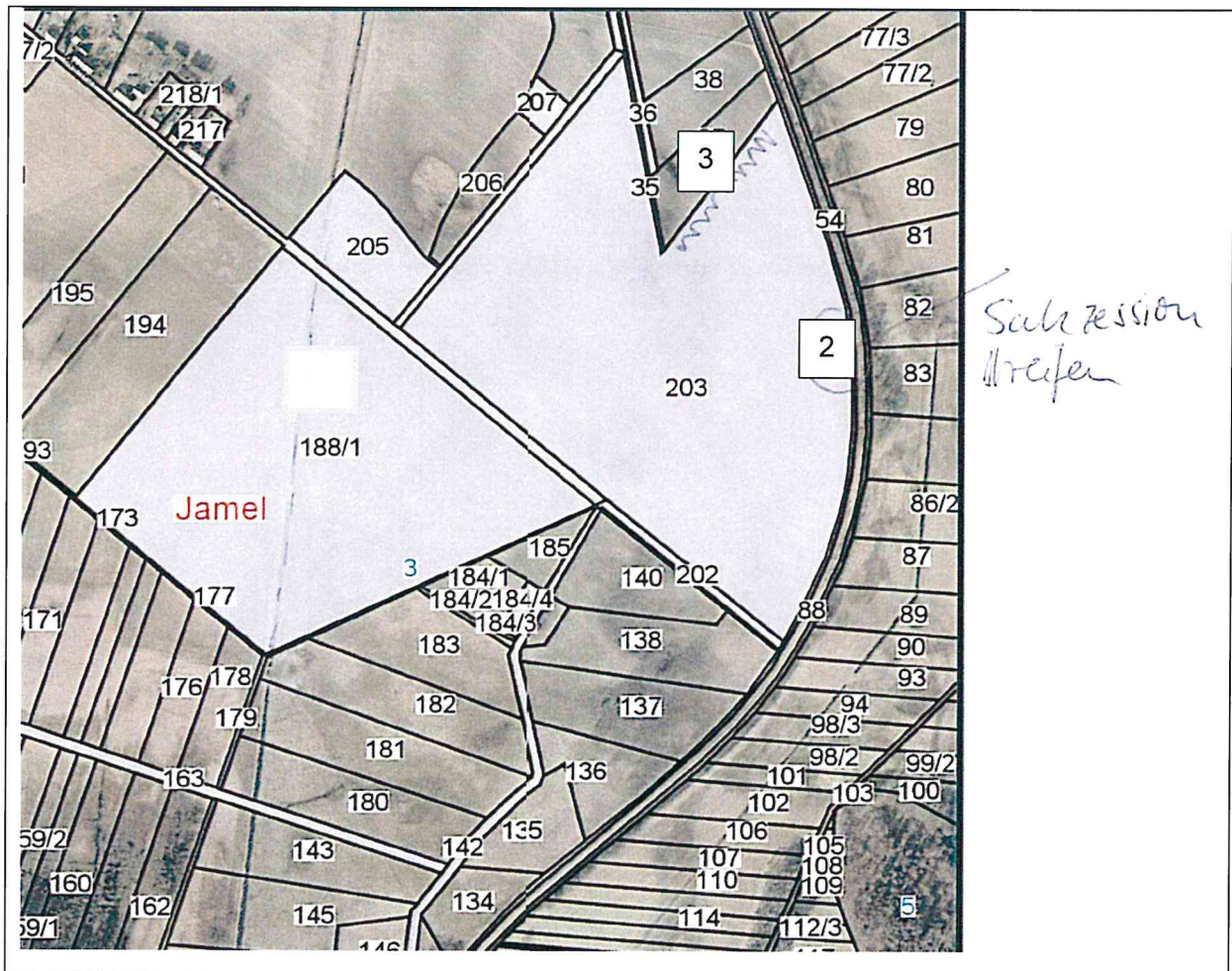
In der Gemarkung Jamel, Flur 3, Flurstück 203 teilweise, ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Bewirtschaftungsgrenze beim Neuen Kanal) als zweireihige Hecke, in einer Länge von 216 m, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein unbefestigter Weg ist zulässig (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbisschutz ist vorzusehen).



Falls die Flurstücksgrenze nicht identisch mit der Nutzungsgrenze ist, ist eine Vermessung erforderlich.

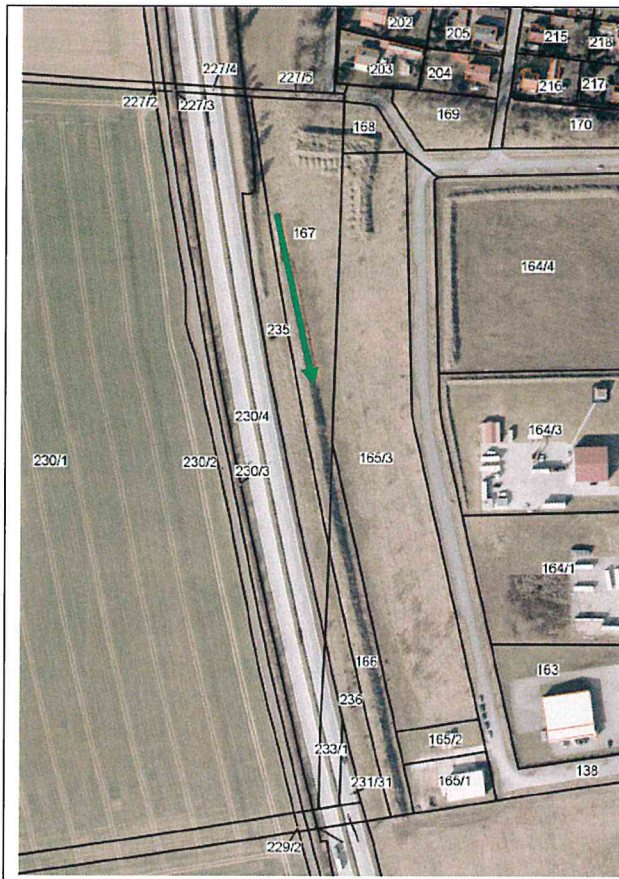


Hecke auf Ackerfläche an der Nutzungsgrenze



In der Gemarkung Goldenstädt Flur 4, Flurstücke 166 und 167 jeweils teilweise, ist die dem Ort zugewandte Wallseite / Wallkrone in einer Länge von 100 m, von Norden beginnend, mit einer dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbisschutz ist vorzusehen).





geplante Wallbepflanzung - Pfeilrichtung zeigt den Beginn im Norden an

#### Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i> (an Gräben)

#### Heister

Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>

#### **Hinweise**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

1. Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
2. Die Kompensationspflanzungen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Herbstpflanzperiode zu realisieren, drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
3. Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
4. Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.



5. Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege zu pflegen bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind 3 Lesesteinhaufen am Ostrand des B-Plangebietes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m<sup>3</sup> Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m<sup>2</sup> gefüllt und mit anstehenden Boden überdeckt.

## **8. Klimaschutz**

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits teilweise versiegelte und anthropogen vorbelastete Fläche, die an bereits bestehende Wohnbebauung grenzt und den Ortsrand auf der anderen Seite der Alten Landstraße abrundet. Die Erschließung ist über die Alte Landstraße und die hier befindlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung wird damit entsprochen. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes bei den Einzelvorhaben geprüft wird.

## **9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz**

### **Auswirkungen**

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

Die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fügt sich in die angrenzenden, auch als Wohnbauflächen genutzten Bereiche östlich und südlich des Planungsgebietes ein.

Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow befindet, sind die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz zu beachten und einzuhalten.

### **Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen. Die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD GmbH untersuchte die Einwirkungen durch die Gewerbebetriebe im angrenzenden Gebiet

des Bebauungsplanes Nr. 9 „Störblick“ sowie durch den Straßenverkehr (Alte Landstraße). Hierzu wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum und 40 dB(A) im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Als maßgebliche Geräuschquelle erfolgten Untersuchungen zum Pumpwerk der Agrargenossenschaft Banzkow/Mirow, das sich ca. 150m entfernt auf der anderen Seite der Störwasserstraße, gegenüber dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet. Je nach Wetterlage ist es möglich, dass das Pumpwerk durchgängig Tag und Nacht arbeitet, im Jahresverlauf ca. 3 Wochen in den Sommermonaten. Durch die AGP ist eine dreiseitige massive Einhausung geplant. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird eine 3,50 m hohe zweiseitige Umwandung mit einer Mindesthöhe von 3,50 m über GOK und einem bewertetem Schalldämm-Maß von  $R'_w$  größer gleich 25 dB benannt. Mit einer Überdachung würde als vorbeugenden Immissionsschutz eine weitere Pegelminderung von mehr als 10 dB(A) erreicht werden.

Da das geplante Wohngebiet im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung sowie im Westen an die Stör-Wasserstraße angrenzt, ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen an dem Pumpwerk gegeben. Folgende Lärmimmissionswerte „Außen“ dürfen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

In den Hochwassergefahren – und Risikokarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sind für den Bereich des B-Planes Nr. 14 in Banzkow an der Störwasserstraße keine Hochwassergefährdungen, Hochwasserrisiken oder Überschwemmungsbereiche ausgewiesen. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 17.08.2016 liegen keine Daten und Angaben zum Überschwemmungsrisiko vor. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 11 „Am Mühlengraben“ der Gemeinde Banzkow wurde auf den zu beachtenden Hochwasserstand von 38,01 m ü. NN am Schweriner See hingewiesen. Der gewachsene Boden im Gebiet des B-Planes Nr. 14 hat bereits eine Höhe von 38,50 m. Durch die Leitungsverlegung wird die Straße eine Höhe von mind. 39 m haben. Da die OKEF in der Regel höher als die Straße liegt, ist ein Hochwasserrisiko nicht anzunehmen.

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

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich in Eigentum der Gemeinde Banzkow. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet befinden sich ebenfalls in Eigentum der Gemeinde Banzkow.

Die Erschließungsstraße (Ring) wird im Vorgriff des sich unmittelbar nördlich anschließenden 2. Bauabschnittes ausgebaut.

Mit der AGP Banzkow/Mirow ist vor Satzungsbeschluss ein Vertrag zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen am Pumpwerk an der Stör abzuschließen.



## 11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 2,62 ha
Wohnbaufläche	ca. 16.370 m <sup>2</sup>
WA 1	ca. 4.220 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 8.980 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 3.170 m <sup>2</sup>
Grünfläche gesamt	ca. 4.610 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 940 m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 3.460 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche gesamt	ca. 5.310 m <sup>2</sup>
Straße	ca. 4870 m <sup>2</sup>
unbefestigter Weg zur / an der Stör	ca. 440 m <sup>2</sup>

## 12. Hinweise

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

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

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

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

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

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

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

Für die Versorgung mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen.

Aufgrund der Lage in der TWSZ III A der Wasserfassung Banzkow sind Tiefenbohrungen zur Installation von Erdwärmesonden nicht erlaubt.

Bei Einsatz von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.

Banzkow, ... 16.03.2017

Berg  
Bürgermeisterin