

GEMEINDE BANDENITZ

LANDKREIS LUDWIGSLUST - PARCHIM



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 “Wohngebiet westlich der Ringstraße Radelübbe“ nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren

Begründung

geänderter Entwurf

Juli 2017

Gemeinde Bandenitz Landkreis Ludwigslust -Parchim

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet westlich der Ringstraße Radelübbe“ – zwischen der Feldstraße und der Kreisstraße 27

nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren

Gemarkung Radelübbe, Flur 1, diverse Flurstücke

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Anlass der 1. vereinfachten Änderung	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Verfahren/ Planungsgrundlagen	4
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4.	Bestand	5
4.1.	Geltungsbereich	5
4.2.	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	5
4.3.	Bestand	6
5.	Änderungen	7
5.1.	Geltungsbereich	7
5.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.	Bauweise, Baugrenzen	8
5.4.	Verkehrliche Erschließung	8
5.5.	Örtliche Bauvorschrift	9
6.	Technische Ver- und Entsorgung	10
7.	Umweltbelange	10
7.1.	Einleitung	10
7.2.	Änderungen	12
7.3.	Ergänzungsfläche	13
7.4.	Neue textliche Festsetzungen	15
8.	Artenschutz	18
8.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	18
8.2.	Schutzgebiete und Objekte	21
9.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	22
9.1.	Auswirkungen	22
9.2.	Einwirkungen	22
10.	Klimaschutz	22
11.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	22
12.	Städtebauliche Daten	22
13.	Hinweise	23

1. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 20.04.1998 rechtskräftig.

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes reduziert sich auf den Feldweg als Stichstraße und das Dorfgemeinschaftshaus mit einer Mehrfachnutzung. Eine weitere Erschließung oder Vermarktung der sich Richtung Norden anschließenden Wohnbauflächen ist bisher nicht erfolgt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Parzellierung für ca. 30 Grundstücke mit einer mittigen Erschließungsstraße war von Grundstücksgrößen zwischen 640 m² bis 700 m² und einer Grundflächenzahl von 0,25 ausgegangen. Damit ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich, z.B. auf einem Grundstück von 640 m² eine Bebauung von max. 160 m². Somit wären gerade in der Ortsrandlage attraktive größere Grundstücke nicht möglich. Der Ortsrand würde sich mit einer relativ dichten Bebauung darstellen.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung soll ein lockerer Ortsrand entstehen. Die Anzahl der Grundstücke reduziert sich wesentlich. Dabei sollen die lineare Erschließung, nunmehr aber nur noch einseitig, und die Abgrünung zum Acker erhalten bleiben. Mit möglichen größeren Grundstücken soll bei Beibehaltung der Grundflächenzahl eine variabelere Nutzung auf den Grundstücken ermöglicht werden. Der Anteil der Garten- und Rasenflächen sowie der Erholungsbereiche kann sich dadurch auf den Grundstücken erhöhen, so dass der Standort auch für Familien mit Kindern attraktiver wird.

Im Dorfgemeinschaftshaus befinden sich die Kindereinrichtung, die Feuerwehr, Räume der Gemeinde und zwei Wohnungen. Die Kindereinrichtung im Dorfgemeinschaftshaus ist von den Kapazitäten und von den baulichen Bedingungen her in dem Gebäude nicht zukunftsfähig. Die KITA nimmt zudem Räumlichkeiten in Anspruch, die für gemeindliche Veranstaltungen fehlen. Daher ist geplant, eine neue Kindertagesstätte im unmittelbaren Anschluss an den jetzigen Standort zu errichten, so dass die Freiflächen auch weitergenutzt werden können.

Die Gemeinde will mit dem Neubau der Kindertagesstätte die Kinderbetreuung langfristig und zukunftsfähig sichern, verbunden mit einer Wohnbauflächenentwicklung in unmittelbarer Nähe der KITA.

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni.2017 (BGBl. I S. 2193),
 - 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 - 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
 - e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
 - f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
-

2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Bandenitz haben auf ihrer Sitzung am 29.03.2017 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 zu ändern.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Flächen des geplanten Standortes für die Kindertagesstätte erweitert (Flurstücke 73/3 und 73/5). Hier grenzt der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den befestigten Weg zum Sportplatz. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße 27. Nach Osten bilden überwiegend die Grundstücke entlang der Ringstraße die Grenze. Einige Bereiche dieser Grundstücke im nördlichen und südlichen Abschnitt befinden sich im Plangebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich unter Einbeziehung der Ergänzungsfläche für die KITA.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 soll nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Verschiebung der linearen Erschließungsstraße und die damit verbundene Anpassung der Baugrenzen führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Die grünordnerischen Maßnahmen, wie der 10 m breite Pflanzstreifen zur Ackerseite sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, werden in die 1. Änderung aufgenommen. Der Grundzug der Planung wird auch durch die Änderung des Geltungsbereiches nicht berührt, da die einbezogene Fläche weniger als 1/5 des Plangebietes beträgt.

Zudem

- ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Das Verfahren für die Änderung dieses Bebauungsplanes wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt für die Beteiligung der Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient eine aktuelle digitale Flurkarte. Von der Nutzung der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde abgesehen, da diese nur als Papierexemplar zur Verfügung steht und in der nicht die aktuelle Bebauung und das aktuelle Kataster enthalten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung (A3 M 1: 1.500) und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bandenitz gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim, hier zum Amt Hagenow-Land. Der Amtssitz befindet sich in der Stadt Hagenow. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Schossin, Warsow und Holthusen, zugehörig zum Amt Stralendorf. Im Osten grenzen aus dem Amt Hagenow-Land die Gemeinden Alt Zachun und Hoort sowie im Westen die Gemeinde Gammelin an. Im Süden bildet die Stadt Hagenow die Nachbargemeinde.

Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 321 Schwerin – Hagenow mit der Anbindung an die A 24 Hamburg – Berlin in der Ortslage Bandenitz

2015 hatte die Gemeinde Bandenitz 469 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V 31.12.2015). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Bandenitz, Radelübbe und Besendorf.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) sind der Gemeinde Bandenitz keine Funktionen in der Raumstruktur, der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und Naturraumentwicklung zugeordnet. Das Gemeindegebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 sind der Gemeinde Bandenitz keine Funktionen in der Siedlungsstruktur zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und ist daher so zu stärken, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen ländlichen Räume geben kann. Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes beidseitig der Bundesstraße 321 ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, der Bereich südlich der Autobahn A 24 Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaft eingestuft. Die das Gemeindegebiet von Norden in Richtung Süden querende Sudeniederung ist als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung ausgewiesen.

Die Wohnbauflächenentwicklung in den drei Ortsteilen beschränkte sich ausschließlich auf den Innenbereich nach § 34 BauGB. Gemäß Berechnung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg /AfRL WM) für die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde Bandenitz bis 2030 könnten bei einer Eigenentwicklung von 3 % noch 2 WE und bei einer Eigenentwicklung von 6 % noch 12 WE entstehen. Da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 die Bebauung von 30 Grundstücken möglich gewesen wäre und im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 diese Anzahl deutlich zurückgenommen wird, wird der Abweichung mit der Stellungnahme zugestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 folgt gemäß Stellungnahme des AfRL WM vom 22.06.2017 den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Für das Gemeindegebiet Bandenitz besteht ein **Flächennutzungsplan**, der seit dem 01.12.2001 rechtsverbindlich ist. Da sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 im Rahmen der 1. Änderung nur unwesentlich ändert und die Nutzungen bestehen bleiben, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Bestand



4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Radelübbe, Flur 1 die Flurstücke 66, 68/3, 68/5 – 68/12, 73/3, 73/5 sowie teilweise die Flurstücke 53/13, 61, 62, 65, 67 und 68/13. Das Plangebiet ist ca. 4,23 ha groß.


4.2. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist seit April 1998 rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl  0,30
- Zahl der Vollgeschosse max. I
- Einzel- und Doppelhäuser  E/D
- offene Bauweise 0
- Dachneigung 38° – 48°

Für die Fläche Gemeinbedarf – Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude – sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl  0,3
- Zahl der Vollgeschosse max. II
- offene Bauweise 0
- Dachneigung 38° – 48°

Die Erschließung erfolgt von der Ringstraße. Das Regelprofil für die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 10,00 m angegeben. Entlang der Straße sind Baumpflanzungen festgesetzt. Es führt ein Fußweg von der Ringstraße zwischen den Flurstücke 62 und 54/10 in das Wohngebiet. Als Abschirmung zur Ackerseite ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen mit Wall und Graben ausgewiesen.

4.3. Bestand

Realisiert wurde bisher nur das Dorfgemeinschaftshaus innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, in dem sich die Feuerwehr, die Kindertagesstätte und zwei Wohnungen befinden. Die Freiflächen der KITA sind Richtung Acker durch eine Hecke abgeschirmt. Die Zufahrt von der Ringstraße – Feldstraße – endet als Stichstraße auf dem Parkplatz vor dem Gebäude. Die Feldstraße ist asphaltiert, die Parkplätze mit Betonpflaster befestigt.

Im Plangebiet befinden sich in der Stichstraße (Ringstraße) zum Dorfgemeinschaftshaus eine Mitteldruckgasleitung und Hausanschlüsse der HanseWerk AG, die zu erhalten und zu schützen sind.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen in der Ringstraße 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG.



Quelle Luftbild: <http://www.gaia-mv.de>

Die Flächen in Richtung Norden sind noch nicht erschlossen und auch nicht bebaut. Sie werden als Ackerflächen bewirtschaftet. Von den Grundstücken entlang der Ringstraße werden die unmittelbar angrenzenden Bereiche im Bebauungsplangebiet als Lager- und Abstellflächen genutzt. Die Flächen der Grundstücke östlich der Planstraße zwischen der Feldstraße und dem Weg sowie südlich der Kreisstraße 27 gehören zu den bereits bebauten Grundstücken Ringstraße Nr. 58 bis 62 sowie Nr. 84 bis 92. Die Flächen werden als Hausgärten und für Nebenanlagen genutzt.

Für den Änderungsbereich besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale bekannt. Es sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

5. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Geltungsbereich

Im Süden wird eine Fläche von ca. 0,4 ha ergänzt, auf der eine neue Kinderreinrichtung entstehen soll. Damit wird der Geltungsbereich um ca. 7 % vergrößert. Einbezogen werden die gemeindeeigenen Flurstücke 73/3 und 73/5 der Flur 1 Gemarkung Radelübbe. Um langfristig eine mögliche Erweiterung der KITA zu sichern, wird ein 3,00 m breiter Streifen aus dem angrenzenden Flurstück 73/2 einbezogen.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen. In den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung 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“ Anlagen für sportliche Nutzungen. Für diese ausgeschlossene Nutzung gibt es unmittelbar angrenzende Angebote.

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.

Da die WA – Flächen WA 2 bis WA 5 – nicht mehr mit Hauptnutzungen belegt werden sollen, verbleiben die Flächen einer Nutzung für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Hausgärten u.a. vorbehalten.

Die südlich ergänzte Fläche für die Kindertagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - in die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ einbezogen.

Die Grundflächenzahl von 0,25 bleibt bestehen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der max. Geschossigkeit (WA eingeschossig, Fläche für den Gemeinbedarf zweigeschossig) sind diese Festsetzungen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl entfällt daher.

Für die neu einbezogene Gemeinbedarfsfläche (KITA) wird unter Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsflächen, Nebengebäuden und Nebenanlagen eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die max. Zweigeschossigkeit wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan fortgeführt.

Die höhenmäßigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bleiben bestehen:

- Drenpel sind bis zu einem Meter, bezogen auf Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie mit der Dachhaut zulässig.
- Die Oberfläche Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über OK des dazugehörigen Straßenabschnittes liegen.
- Eingeschossige Gebäude dürfen eine max. Traufhöhe von 3,90 m und zweigeschossige Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,60 m haben.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bleibt bestehen. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50,00 m möglich.

Aufgrund der geänderten Straßenführung, die als bisher mittige Straße an die östlichen Grundstücke verlegt wurde, sind die Baugrenzen entsprechend anzupassen. Von der Straße wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m festgelegt, so dass noch die im ländlichen Bereich typischen Gartenvorflächen möglich sind. Daher wird in diesem Bereich auch die Anordnung von Garagen und Carports ausgeschlossen. Die hinteren Baugrenzen werden so festgesetzt, dass insbesondere bei den tiefen bis sehr tiefen Grundstücke auch noch Hausgartenflächen verbleiben.

Seitens der Eigentümer der Grundstücke Ringstraße Nr. 58 bis 62 sowie Nr. 84 bis 92 besteht für die hinteren Grundstücksbereiche kein Interesse mehr für eine neue Wohnbebauung, da diese Flächen bereits fest in die Grundstücksgestaltung einbezogen wurden. Damit entfällt hier die Festsetzung von Baugrenzen. Nebenanlagen sind weiterhin auf diesen Flächen möglich.

5.4. Verkehrliche Erschließung

Der bereits realisierte 1. Abschnitt der Erschließungsstraße (Feldweg bis zum DGH) wird nach Norden mit der Planstraße bis an die Kreisstraße 27 weitergeführt. Die Straße wird nach Osten verschoben und wird öffentlich gewidmet. Für die Einbahnstraße wird ein 6,50 m breiter Straßenraum vorgesehen, so dass einseitiges Längsparken ermöglicht werden kann. Das Längsgefälle der neuen Erschließungsstraße ist so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf die

Kreisstraße 27 gelangen kann. Im Anbindebereich an die K 27 ist der Ausbau der neuen Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m in gebundener Bauweise vorzunehmen. Die Zufahrt zu den westlich angrenzenden Ackerflächen entfällt. Zufahrten sind von der Kreisstraße 27 im Norden und über die Straße zum Sportplatz/Kita im Süden möglich, so dass möglicher Landwirtschaftsverkehr aus dem Wohngebiet rausgehalten wird. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens zwei Stellplätzen pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 4,00 m Breite zulässig.

Die Erschließung der neu einbezogenen Fläche für die KITA erfolgt über die bestehende Straße am Sportplatz, die entsprechend ausgebaut wird. Stellplätze sind auf dem Grundstück der KITA vorzusehen.

Der Weg zwischen den Grundstücken Ringstraße Nr. 62 und 64 ist gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes umzusetzen.

5.5. Örtliche Bauvorschrift

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

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften entfallen zum Teil, da diese unbestimmt sind bzw. sie werden den sonstigen Festsetzungen zugeordnet.

Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden (3.1), der Dachformen und –neigungen (3.4) sowie Dachaufbauten (3.3) entfallen, da gerade in der Ortsrandlage eine größere Gestaltungsvielfalt ermöglicht werden soll. Die Punkte 3.2 (Drempel), 3.5 (Höhe Erdgeschossfußboden) und 3.6 (Traufhöhe) zählen zum Maß der baulichen Nutzung und wurden daher in der Begründung dem Punkt 5.2 zugeordnet. Der Punkt 3.7 (Zufahrten) wurde in der Begründung dem Punkt 5.4 Verkehrliche Erschließung zugeordnet.

Stellplätze

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

6. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet ist noch nicht durch eine Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen. Die Übernahme der neu zu schaffenden Trinkwasserversorgungsanlage ist durch Erschließungsvertrag mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale zu regeln. Für die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgen Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz in der Ringstraße.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet erfolgt über einen neuen Hydranten innerhalb der geplanten Erschließungsstraße. Auf dem Flurstück 77 ist angrenzend an die südliche Geltungsbereichsgrenze ein Löschwasserbrunnen vorhanden. Im Bereich der Kreisstraße 27 ist nördlich des Geltungsbereiches ein neuer Löschwasserbrunnen geplant.

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

Es ist keine zentrale Entwässerung in Radelübbe vorhanden. Für die Entwässerung sind abflusslose Gruben bzw. Kleinkläranlagen für jedes Grundstück vorzusehen. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden ist für die Gemeinde Bandenitz keine zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Grundstücksverwertung zu sammeln. Um das Niederschlagswasser von der Ackerseite abzuleiten, ist innerhalb der Anpflanzfläche ein durchgehender Graben/Mulde vorzusehen.

Für die Erschließungsstraße erfolgt der Bau einer Straßenentwässerung. Die Einleitung soll in den südlich liegenden verrohrten Vorfluter erfolgen. Das bestehende Entwässerungsregime ist unter Beachtung der vorhandenen Drainagesysteme aufrechtzuerhalten.

Abfallentsorgung

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

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB).

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung soll ein lockerer Ortsrand entstehen. Die Anzahl der Grundstücke reduziert sich wesentlich. Dabei sollen die lineare Erschließung, nunmehr aber nur noch einseitig, und die Abgrünung zum Acker erhalten bleiben. Mit möglichen größeren Grundstücken soll bei Beibehaltung der Grundflächenzahl eine variablere Nutzung auf den Grundstücken ermöglicht werden. Der Anteil der Garten- und Rasenflächen sowie der Erholungsbereiche kann sich dadurch auf den Grundstücken erhöhen, so dass der Standort auch für Familien mit Kindern attraktiver wird.

Im Dorfgemeinschaftshaus befinden sich die Kindereinrichtung, die Feuerwehr, Räume der Gemeinde und zwei Wohnungen. Die Kindereinrichtung im Dorfgemeinschaftshaus ist von den Kapazitäten und von den baulichen Bedingungen her in dem Gebäude nicht zukunftsfähig. Die KITA nimmt zudem Räumlichkeiten in Anspruch, die für gemeindliche Veranstaltungen fehlen. Daher ist geplant, eine neue Kindertagesstätte im unmittelbaren Anschluss an den jetzigen Standort zu errichten, so dass die Freiflächen auch weitergenutzt werden können.

Die Gemeinde will mit dem Neubau der Kindertagesstätte die Kinderbetreuung langfristig und zukunftsfähig sichern, verbunden mit einer Wohnbauflächenentwicklung in unmittelbarer Nähe der KITA. Diese Ergänzung ist entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Flächen des geplanten Standortes für die Kindertagesstätte erweitert (Flurstücke 73/3 und 73/5). Hier grenzt der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den befestigten Weg zum Sportplatz. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße 27. Nach Osten bilden überwiegend die Grundstücke entlang der Ringstraße die Grenze. Einige Bereiche dieser Grundstücke im nördlichen und südlichen Abschnitt befinden sich im Plangebiet.

Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- noch nicht überbaute Fläche mit zulässiger Versiegelung (GRZ 0,25), hier Acker (ACS) und artenreicher Zierrasen (PEG - teilweise mit Stellplatz,- bzw. Lagernutzung, im Feldblockkataster DGL?)
- versiegelte Verkehrsflächen (OVL)

Eine Neubilanzierung aufgrund der Änderungen innerhalb des B- Plangebietes erfolgt nicht. Die Änderung der Festsetzungen wird begründet.

Von der Ergänzung sind die folgenden Biotope betroffen:

- Acker und artenreicher Zierrasen (ACS und PEG)
- Freiflächen der KITA (PSJ)
- versiegelte Verkehrsflächen (OVL)

Eine Bilanzierung für die Ergänzung des B- Plangebietes erfolgt.

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
3. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung in der Änderungsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt in der Grundstruktur erhalten. Die Änderungen betreffen Reduzierungen der Intensität eines rechtskräftigen B-Planes. Die Ergänzung betrifft eine Erweiterung an einem bestehenden Objekt zur langfristigen Sicherung der Qualität der Kinderbetreuung.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

7.2. Änderungen

Festsetzungen zur Grünordnung alter Stand

4.1 Als landschaftsökologische Ausgleichsfläche wird ein 470 m langer und mind. 10 m breiter Streifen (min. 4700 m²) festgesetzt. Die Fläche ist dauerhaft für den Naturschutz zu erhalten.

4.2 Pflanzungen werden in Art, Umfang und Lage der Darstellung entsprechend festgesetzt. Ansaat, Qualitäten und Anordnung der Gehölzarten sind entsprechend Pflanzliste Pflanzschemen auszuwählen. Insgesamt werden 65 Bäume (56 Eichen 12/14 und 9 Birken 200/225 cm) und 1235 Sträucher (100/125 cm) in Form einer Schutzpflanzung und 42 Straßenbäume gepflanzt. Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen deutscher Baumschulen entsprechen. Zusätzlich werden 12 Stangenhölzer (10/12) *Salix alba* gesetzt. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.3 Die festgesetzten Pflanzungen müssen bis spätestens 8 Monate nach Fertigstellung der Erschließung nach DIN 18916 gärtnerisch angelegt und über 3 Jahre gepflegt werden. Alle Pflanzflächen sind ausreichend zu mulchen (Strohhacksel oder ähnliches Material).

4.4 Alle dargestellten Großgehölze sind zu erhalten. Für die Erhaltung kommt DIN 18920 und die RAL Straßenbau Teil IV zur Anwendung. Traufbereiche dürfen nicht befahren werden.

4.5 Mutterboden ist unter Beachtung der DIN 18915 abzuschleppen, in Mieten zu lagern und wiedereinzubauen.

4.6 Fußwege, Stellflächen und Zufahrten / Wege / Terrassen sind in bodenoffener Bauweise z.B. in Form einer Pflasterausführung (Breitfugenpflaster, Rasengittersteine) oder in wassergebundener Bauweise zulässig.

4.7 Nebengebäude sind in Holzbauweise und mit Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen) zulässig. Gründächer sowie die Anlage von Regenwasserzisternen sind erwünscht.

Erläuterungen zu den Änderungen

Zu 4.1 Der Streifen an sich bleibt erhalten. Allerdings wird er auf eine dreireihige Strauchhecke mit nur einigen Obstbäumen statt, den bei der Westausrichtung extrem verschattenden, Eichen und Birken reduziert.

Der Baumersatz und eine höhere ökologische Entfaltungsmöglichkeit werden mit der Streuobstwiese sichergestellt.

Zu 4.2/ 4.3/4.4 Die Zusammenfassung der Festsetzungen an sich erübrigt sich. Die Hinweise zur Pflanzqualität, Pflegedauer usw. erfolgen anderweitig. Neu werden als Zuordnungsfestsetzung die 27 der 42 festgesetzten Straßenbäume durch eine Pflanzung außerhalb des Straßenraumes (Obstbäume in Streuobstwiesen) ersetzt. Die Massivität der Pflanzung hätte für die vorhandenen Anlieger aufgrund der Westausrichtung eine ebenso extreme Verschattung wie die Außenhecke ergeben und wird daher teilweise ersetzt.

Zu 4.4 Da eine Festsetzung in der Planzeichnung als Fläche mit Erhaltungsgebot erfolgt, erübrigt sich die Festsetzung.

Zu 4.5 Unter dem Bodenschutzaspekt eine wichtige Festsetzung, daher wird diese Festsetzung als Hinweis übernommen.

Zu 4.6 Da Terrassen in bodenoffener Bauweise z.B. in Form einer Pflasterausführung (Breitfugenpflaster, Rasengittersteine) oder in wassergebundener Bauweise unrealistisch sind, und auch die anderen Befestigungen schwer durchsetzbar sind, wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Zu 4.7 Da die Einhaltung der Festsetzung schwer durchsetzbar ist, weil diese nur *gewünscht* sind, wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Daher erfolgt eine Neunummerierung der Festsetzungen.

7.3. Ergänzungsfläche

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotop 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 Biotop Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die Verkehrsflächen wurden nur der Biotopwertstufe >1/1 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 Freiraumbelastungsgrad 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 biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Gerechnet wird mit Versiegelung entsprechend Lageplan

Tab. 1.1: Bestandsflächen

BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]
WA1	Bestandsdurchlauf	21.232
WA2	Bestandsdurchlauf	3.091
WA3	Bestandsdurchlauf	758
WA4	Bestandsdurchlauf	643
WA5	Bestandsdurchlauf	719
Feuerwehr	Bestandsdurchlauf	3.890
Feldstraße	Bestandsdurchlauf	3.382
Weg	Bestandsdurchlauf	164
Kitastraße	Bestandsdurchlauf	792
Anpflanzgebot	Straßenbegleitgrün / Bestandsdurchlauf	568
Anpflanzgebot	Straßenbegleitgrün / Bestandsdurchlauf	1.348
Hecke	Anpassung / Bestandsdurchlauf	4.251
sonstige Grünflächen	Bestandsdurchlauf	2.265
Erhaltgebot	Bestandsdurchlauf	483
	Summe:	43.586

Tab. 1.2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ACS	Acker	Straße / Stellplatz	100		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	113
PEG	Rasen	Straße / Stellplatz	237		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	267
OVL	Straße	Straße -Bestandsdurchlauf	217		<1	0,0	0,5	0,5	0,75	0,0	0
PSJ	Grünanlage	KITA Freifläche - Bestandsdurchlauf	1.239		1	0,0	0,0	0,5	0,75	0,0	0
PSJ	Grünanlage	KITA Freifläche -Gebäude	80		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	90
ACS	Acker	Gebäude incl. Erweiterung	179		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	201
ACS	Acker	unversiegelt	199		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	149
PEG	Rasen	Gebäude	390		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	439
PEG	Rasen	unversiegelt	369		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	277
		Summe:	3.010								1.535

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.535 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:

- Streuobstwiese

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.

Daher wird auf die Möglichkeit der Anlage einer Streuobstwiese (6948 m²) zurückgegriffen.

Nach dem Ausgleich der fehlenden Baumpflanzungen (58 Stk.) verbleiben vom Flurstück noch 1.144m² für weiteren Ausgleich, wovon 630m² für den Ausgleich KITA-Bau verwendet werden. Damit können die verbleibenden 554 m² für einen weiteren Ausgleich als Streuobstwiese (5 Bäume) anteilig für den Ersatz von Straßenbäumen verwendet werden.

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 Fläche aus der intensiven Landwirtschaft.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Ortsrandbereich mit 70 % (LF 0,7) zugrunde gelegt.

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

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

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Streuobstwiese	630	6	3,0	3,5	0,70	1.544
Summe:	630	6				1.544

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 1.535 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.544 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen - Ökokonto) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

7.4. Neue textliche Festsetzungen

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

1 Die Fläche mit Anpflanzgebot westlich der Baugrundstücke ist als dreireihige Strauchhecke mit einzelnen Obstbäumen, in einer Länge von 425 m (1218 Sträucher entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum / Mulde / Wall 10,0 m breit, Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. 19 Stk. Hochstamm Obstgehölze (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) sind in der östlichen Außenreihe als Ersatz für jeweils drei Sträucher einzufügen. Verbisschutz ist vorzusehen. Die Ackerkante ist auf Dauer zu sichern.

2 Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten.

3 Im Verkehrsraum / Grünflächen (Fläche mit Anpflanzgebot) sind 15 Stk. Laubbäume in einheitlichem Abstand zum Straßenbord als Einzel-, oder seitlich als Gruppenpflanzung in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten. Verbisschutz ist vorzusehen.

Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzliste Bäume

Qualität: HSt 16/18 cm, 3 x verpflanzt

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Zierobst	(Hochstamm, straßenbaumtauglich!!)
Äpfel	(Hochstamm, straßenbaumtauglich!!)

Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

1. Ausgleich hier Ersatz für 58 Bäume aus Hecke/ anteilig 5 Straßenbäume

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gemarkung Radelübbe, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 53/13 ist auf einer Fläche von **6.318 m² eine** Streuobstwiese **mit mind. 63 St.** Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze). Die Ackerkante ist durch mind. 3 Stk. Eichenspaltpfähle auf Dauer zu sichern.

2. Ausgleich hier anteilig 22 Straßenbäume

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gemarkung Radelübbe, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 130/11 ist auf einer Fläche, außerhalb des FFH-Gebietes, von mind. 2.200 m² eine Streuobstwiese mit mind. 22 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu erhalten. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze). Die Kante zum FFH Gebiet ist mit mind. 5 Eichenspaltpfählen auf Dauer zu markieren.



Gemarkung Radelübbe, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 130/11 Teilfläche ca.2300m² Quelle: GAIA MV

3. Ausgleich des Eingriffs der Ergänzungsfläche KITA des Bebauungsplanes:

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gemarkung Radelübbe, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 53/13 ist auf einer Fläche

von mind. 630 m² eine Streuobstwiese mit mind. 6 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).

4. Sortenliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst 2.x.v. STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

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

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

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Hinweise

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen deutscher Baumschulen entsprechen. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

2. Mutterboden ist unter Beachtung der DIN 18915 abzuschleppen, in Mieten zu lagern und wieder einzubauen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

8. Artenschutz

8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle einer vereinfachten Änderung nach § 13, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen werden neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Ortsrandlage, der überwiegend noch nicht bebaut ist. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und versiegelten Flächen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen. Es ist auf eine zulässige Versiegelung bisher noch unversiegelter Flächen anzustellen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauf-Fledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleiben Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die randörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Reptilien/Amphibien

Am 11. Oktober 2016 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Bretter) ohne Befunde.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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.

Bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis:

Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist vor einem Abriss/ Umbau eine protokollierte Kontrolle notwendig.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fischotter

Für den Fischotter sind keine positive Rasterkartierung, und keine Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Biber

Für den Biber ist eine positive Kartierung in der Sude vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgute, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die randörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden Ackerflächen in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen.

Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche nicht zu erwarten.

Bodenbrüter beanspruchen im Allgemeinen Reviergrößen von 2,5 ha. Damit ist ein Verlust von 4,5 ha im gestörten Randbereich bei einem zu betrachtenden Angebotsraum von 188 ha tolerierbar.

Da im / am Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit Arten des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes vorkommen.

Ein artenschutzrechtlicher Funktionsverlust wird durch die Begrünung am Vorhabengebiet gemindert. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgebli-

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

chen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und Boden,- oder Gehölzbrüter überwiegend neue Nester in der neuen Brutsaison bauen, ist mit einer baulichen Zeitbeschränkung ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu vermeiden und auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Beachtung der Bauzeitenbeschränkung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

8.2. Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete

In der Gemeinde Bandenitz befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

- FFH –Gebiet DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen in ca. 75-105m Entfernung
 - aber neben Biber und Fischotter nur an Gewässer, oder Feuchtgebiet gebundene Arten
 - rechtsverbindlicher B-Plan
 - zwischen den B-Plan und dem FFH liegen die Kreisstraße LUP30 und mindestens eine einseitige, meist zweiseitige Bebauung
 - Fischotter nicht im Raster kartiert, keine Leitlinie Gewässer mit Durchlässen betroffen und Bebauung mit Zäunen und Straße bilden Zäsur.
 - Biber kartiert, aber Bebauung mit Zäunen und Straße bilden Zäsur.
 - *Berücksichtigung der Bebauung im FFH- Maßnahmeplan – keine Verlinkung in den Umweltkarten mehr vorhanden!*
 - Daher, abweichend von Regeluntersuchung im 300m Umgebungsrahmen, keine FFH- Vorprüfung notwendig
- SPA DE 2533-401 Hagenower Heide in ca. 2600m Entfernung

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

- LSG Nr. L 140 - Mittlere Sude
 - keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens, außerhalb der Wirkzone I im Westen aber Biotope im Zusammenhang mit der Sude hinter Bebauung mit Zäunen und Kreisstraße als Zäsur.
-

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

9.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die Änderungen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Da die Art der baulichen Nutzung bestehen bleibt, bestehen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung entlang der Ringstraße.

9.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da die Umgebung von Wohnbaufläche geprägt wird. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Der Standort der neuen KITA grenzt an den Sportplatz. Dieser wird überwiegend für den Freizeitsport genutzt, der in den Abendstunden und an den Wochenenden stattfindet, zu deren Zeiten keine Betreuung der Kinder erfolgt.

Nach DIN 18005 dürfen für Allgemeine Wohngebiete die Immissionswerte „Außen“ (Lärm)

tags von	55 dB(A) und
nachts von	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

nicht überschritten werden (niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm).

10. Klimaschutz

Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nur für den neuen Standort der Kindertagesstätte. Zudem werden bisherige Bauflächen von einer Bebauung ausgenommen (östlich der Erschließungsstraße). Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschränkt.

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 62 bis 65, 53/6 bis 53/ 9, 53/12 sowie 53/13 befinden sich in Privateigentum. Alle sonstigen Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Bandenitz. Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde realisiert. Mit dem Eigentümer des Flurstückes 53/13 wird für die Erschließung und die Ersatzmaßnahme eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	ca. 42.300 m ²
Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 46.590 m²
Wohnbaufläche	ca. 26.220 m²
Wohnbaufläche 1	21.000 m ²
Wohnbaufläche 2	3.100 m ²
Wohnbaufläche 3	760 m ²
Wohnbaufläche 4	640 m ²
Wohnbaufläche 5	720 m ²

Fläche für den Gemeinbedarf	6.610 m²
Feuerwehr/KITA	3.890 m ²
Soziale Einrichtungen (KITA)	2.840 m ²
Verkehrsfläche	4.650 m²
Straßenbegleitgrün	430 m²
Grünflächen	2.030 m²
Anpflanzflächen	6.170 m²
Fläche zum Erhalt	480 m²

außerhalb Geltungsbereich

Maßnahmefläche (Streuobstwiese, Teilfläche Flurstück 53/13)	6.950 m ²
Maßnahmefläche (Streuobstwiese, Teilfläche Flurstück 130/11)	2.300 m ²

13. Hinweise

Stellungnahme HanseWerk AG vom 20.04.2017

In der Stichstraße (Feldstraße) befinden sich eine Mitteldruckgasleitung sowie Hausanschlüsse. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären.

Stellungnahme der WEMAG AG vom 27.04.2017

Die Versorgungsleitungen der WEMAG AG müssen stets zugänglich sein. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt vom 05.05.2017

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche 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.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 16.05.2017 und des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 01.06.2017

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 17.05.2017

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

Stellungnahme FD 68 Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 01.06.2017

Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.

Bandenitz,

.....
Der Bürgermeister