

GEMEINDE BANZKOW



AMT CRIVITZ
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet am Störbogen“

VORENTWURF

JANUAR 2026

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.3	Kommunale Planungen	8
2.3.1	Flächennutzungsplan	8
2.3.2	Benachbarte Bebauungspläne und Satzungen	9
3.1	Lage und Geltungsbereich	10
3.2	Bestandssituation	11
3.2.1	Plangebiet	11
3.2.2	Umgebung	12
4.	Planinhalt	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Vollgeschosse	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	14
4.2.3	Grundflächenzahl	14
4.3	Bauweise	15
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.5	Größe der Baugrundstücke	15
4.6	Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	15
4.7	Grünflächen	16
4.8	Technische Ver- und Entsorgung	16
5.	Örtliche Bauvorschriften	16
6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
6.1	Bestandsbeschreibung	17
6.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	18
6.3	Eingriffsbilanzierung	19
6.4	Empfehlungen zur Aufnahme in den Text-Teil B	24
7.	Auswirkungen der Planung	25
9.	Flächenbilanz	27

Gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Banzkow beabsichtigt, im Ortsteil Banzkow ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Anlass hierfür bildet der in der Gemeinde bestehende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Die letzten relevanten Wohnbauflächenentwicklungen hat die Gemeinde in den Jahren 2016 bis 2020 mit den Bebauungsplänen Nr. 14 und Nr. 16 vorgenommen. Hieraus entstand in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten das Wohngebiet „Am Störbogen“. Die Baugrundstücke wurden innerhalb kürzester Zeit veräußert und vollständig bebaut, so dass mit dem Bebauungsplan Nr. 18 nun die Grundlage zur Erweiterung des Wohngebietes als dritter Bauabschnitt gelegt werden soll. Ziel ist es, attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und dabei die gute infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils zu nutzen. Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich auf den Hauptort Banzkow konzentrieren, da hier entsprechende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für die Einwohner wie Schule, Kindertagesstätte, Lebensmittelmarkt und Arztpraxis bestehen. Aber auch in den weiteren Ortsteilen sind Entwicklungen vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung bzw. Erweiterung des Wohngebietes zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die folgenden Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Banzkow hat am 18.12.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohngebiet am Störbogen“ gefasst.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplans Nr. 18 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 (zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung) werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Am 1. Oktober hat der Regionale Planungsverband Westmecklenburg zudem den Abschluss der Teilfortschreibung des Kapitel 6.5 Energie des RREP WM beschlossen. Mit der Teilfortschreibung erfolgte insbesondere die vollständige Überplanung der vormaligen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen (WEG) unter Berücksichtigung der neuen bundesgesetzlichen Vorgaben zum Ausbau der Windenergie. Außerdem wurden Ausschlusskriterien und Vorzugsstandorte für Solarparks sowie die Trassen des bestehenden und geplanten (über-)regionalen Stromleitungsnetzes einschließlich der Vorbehaltsgebiete für ober- und unterirdische Leitungen festgelegt. Die Festlegungen der Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie ersetzen damit nach Rechtsfestsetzung als Landesverordnung) die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des RREP 2011.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Stadt-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Banzkow fällt in die Kategorie der Ländlichen Räume. Nach *PS 3.3.1 (1) LEP M-V (Z)* werden hiervon alle Landesteile erfasst, die weder als Ländliche Gestaltungsräume, noch als Stadt-Umland-Räume festgelegt sind. Während das RREP WM von 2011 Banzkow noch dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zuordnete, wurde die Gebietskulisse der Stadt-Umland-Räume mit der Forstscheibung des LEP M-V von 2026 überprüft, was für Banzkow zu einer Neueinstufung führte. Umlandgemeinden ohne direkte Grenze zur Kernstadt wurden nur bei starker räumlicher Verflechtung, entsprechendem suburbanen Charakter und hohem Berufspendleranteil in die Kernstadt dem jeweiligen Stadt-Umland-Raum zugeordnet.

Die Ländlichen Räume sollen nach *PS 3.3.1 (2) LEP M-V* so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

Bewertung:

Das Plangebiet ist dreiseitig (Norden, Osten und Süden) von der im Zusammenhang bebauten Ortslage umgeben und schließt an die hier bestehende Wohnbebauung an. Es liegt an einer öffentlichen Straße an und ist hierüber in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Damit wird dem *PS 4.1 (5) RREP WM* entsprochen. *PS 4.1 (4) RREP WM* steht der Planung ebenfalls nicht entgegen.

PS 4.2 (1) RREP WM: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)

PS 4.2 (5) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. (Z) Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit

einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

PS 4.2 (6) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn

- die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunktraum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist oder infrastrukturell beziehungsweise lagebezogen prädestiniert ist oder*
- eine bilaterale Kontingentverschiebung mit einer anderen nicht-zentralen Gemeinde desselben Nahbereiches vereinbart wurde. **(Z)** Diesen Gemeinden steht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,3 Hektar (netto) / 500 Einwohner zu.*

Bewertung:

Mit einer Schule, einer Kindertagesstätte sowie einem Lebensmittelmarkt gilt die Gemeinde Banzkow im Sinne des PS 4.2 (6) RREP WM als infrastrukturell prädestiniert, so dass sie die zusätzliche Entwicklungsoption in Anspruch nehmen kann. Insgesamt beläuft sich der Wohnbauentwicklungsrahmen damit auf 5 ha. Dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit der landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf des neuzufassenden Flächennutzungsplans entsprechend bestätigt.

Landwirtschaft

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit PS 4.5 (2) **(Z)** ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf. Ausnahmen hiervon bilden unter anderem die Ortslagen (Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB) sowie Bauflächen, die bereits vor Inkrafttreten des LEP M-V in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren.

In der Karte des LEP M-V wird für das Gebiet der Gemeinde Banzkow zudem ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

PS 4.5 (3) LEP M-V: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche (Feldblock DEMVLI096AC30059), lediglich im Süden wird ein kleiner Teil einer Sport- und Spielfläche (auch Trainingsfläche für die Feuerwehr) in Anspruch genommen. Somit sind landwirtschaftliche Belange unmittelbar betroffen. Gemäß dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WMS_MV_BORIS) liegen die Bodenwertzahlen im Plangebiet zwischen 22 und 25. Ein Zielkonflikt mit dem Umwandlungsverbot nach PS 4.5 (2) **(Z)** liegt daher nicht vor. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem von der Stör- und der bebauten Ortslage eingeschlossenem Bereich, der aufgrund seiner Lage eine verminderte Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweist und sich vielmehr als Potenzialfläche für Siedlungsentwicklungen darstellt. Dementsprechend wird der betreffende Bereich auch in der gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus weisen die Wertzahlen auf eine geringe Ertragsfähigkeit hin.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Banzkow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (*PS 4.6 (4) LEP M-V*).

Bewertung:

Belange des Tourismus werden durch die Planung nur mittelbar berührt. Für das im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 festgesetzte allgemeine Wohngebiet hat die Gemeinde den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO spezifiziert und unter anderem nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Damit sind auch Ferienwohnungen nicht zulässig (siehe § 13a BauNVO). Die Planung dient der Wohnbauflächenentwicklung, dementsprechend wird die Deckung des Wohnraumbedarfs als prioritär gewertet. Eine Verdrängung des Dauerwohnens durch das Ferienwohnen bzw. eine spätere Umwandlung soll vermieden werden. Die Planung berücksichtigt allerdings den westlich des Plangebietes angrenzenden Feld-/Wanderweg als Teil des Wegenetzes entlang der Stör. Dieser bleibt außerhalb der späteren privaten Wohngrundstücke als infrastrukturelles, dem Tourismus und der Naherholung der Bevölkerung dienendes, Element erhalten.

Trinkwasser

Gemäß Karte des RREP WM befindet sich das nördliche Gemeindegebiet um den Hauptort Banzkow in einem *Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung*.

PS 5.5 (3) RREP WM: In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzzone III des Wasserschutzgebietes Banzkow. Der Belang der Trinkwassersicherung findet unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone Eingang in die bauleitplanerische Abwägung.

Energie

Die aktuellen Festlegungen zum Thema Energie finden sich in der am 1. Oktober 2025 beschlossenen Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 des RREP WM. In der Festlegungskarte sind unter anderem die Vorranggebiete Windenergie festgelegt, innerhalb derer im Regelfall die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen erfolgen soll. Der südliche Teil des hierin festgelegten Vorranggebietes Nr. 19/25 – *Plate* fällt in das Gebiet der Gemeinde Banzkow.

Bewertung:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 befindet sich außerhalb des Vorranggebietes Windenergie. Insofern wird die in *PS 6.5 (7) RREP WM* formulierte Zielvorgabe zum Vorrang der Windenergie nicht berührt. Auch aufgrund der Entfernung des Bebauungsplangebietes von über 2.000 m kann eine Beeinträchtigung raumordnerischer Belange in Hinblick auf die Windenergienutzung ausgeschlossen werden.

Sonstiges

- Gemäß Karte des LEP M-V befinden sich darüber hinaus ein *Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege* (Landschaftsschutzgebiet Lewitz) und ein *Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege* im Gemeindegebiet. In der Karte des RREP WM finden sich zusätzlich folgende Darstellungen:
- Die Störwasserstraße als wichtiger Schifffahrtsweg

- Der regional bedeutsame Radweg entlang der Kreisstraße K112 von Plate über Mirow in die Lewitz

Durch den B-Plan Nr. 18 werden keine der vorgenannten Festlegungen und Darstellungen berührt, so dass keine Auswirkungen auf die entsprechenden raumordnerischen Erfordernisse zu erwarten sind.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Banzkow verfügt seit 1996 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Eingemeindung der vormals eigenständigen Gemeinde Goldenstädt zum 07.06.2009 galt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzkow als räumlicher Teilflächennutzungsplan fort. Am 28.11.2024 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich des Ortsteils Goldenstädt gefasst, um das Planwerk an aktuelle städtebauliche Entwicklungsabsichten und die in den letzten Jahrzehnten geänderten planerischen Rahmenbedingungen und regionale Entwicklungen anzupassen.

Ziele der Neuaufstellung sind insbesondere:

- Die Berücksichtigung zwischenzeitlich erstellter Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen
- Die Überprüfung und Aktualisierung der landschaftsplanerischen Belange
- Die Berücksichtigung aktueller übergeordneter Planungen
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen (vor allem Wohnbau-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen, Flächen für touristische Zwecke und Flächen für erneuerbare Energien)

Im Rahmen des derzeit laufenden Planverfahrens und der Neuausweisung von Siedlungsflächen wird für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 ein Wohnbaufläche (W 1) dargestellt. Diese wurde auf Grundlage einer vorgenommenen Eignungsprüfung als sehr gut geeignet bewertet und soll daher prioritär entwickelt werden. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche W 1 wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

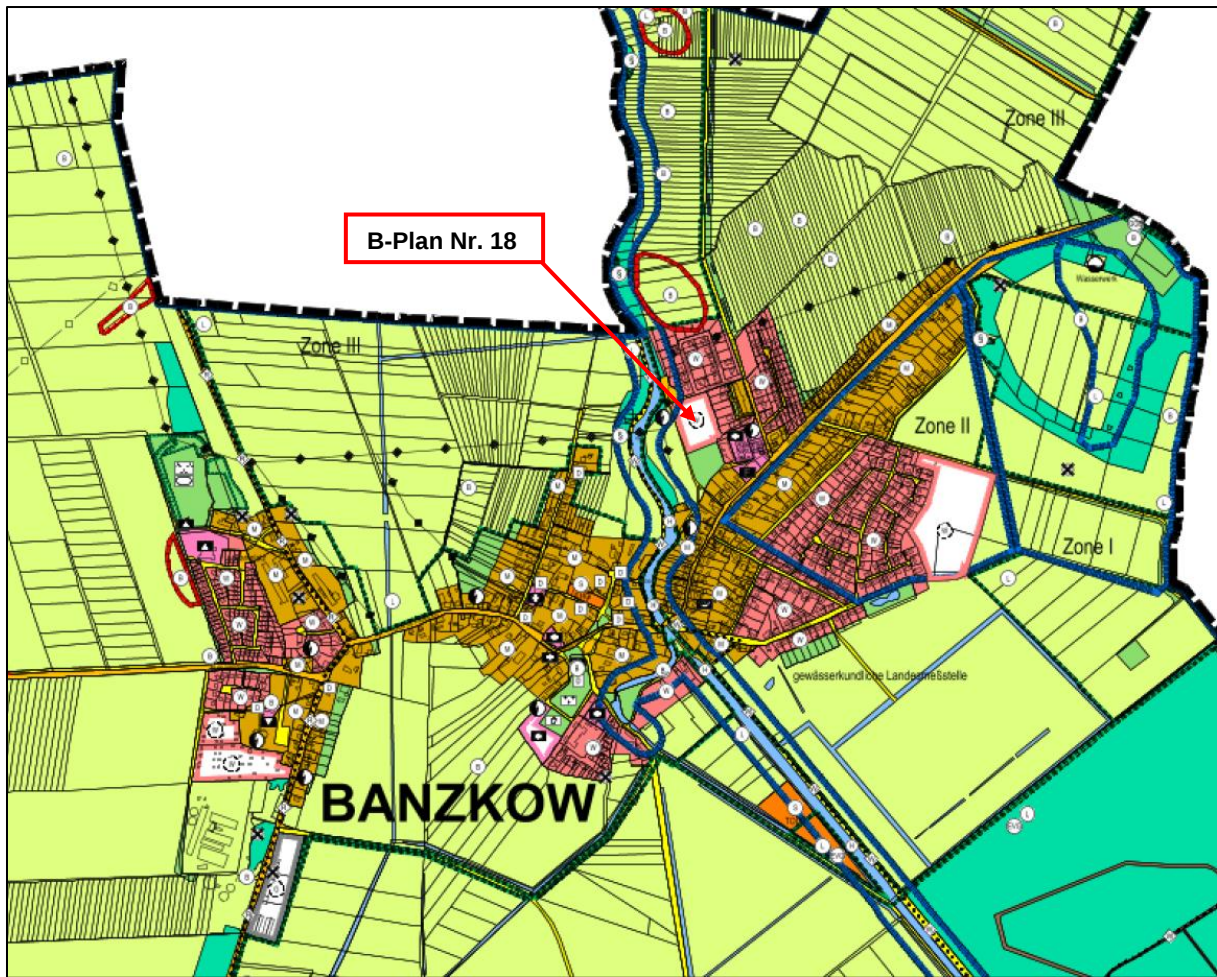


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: Entwurf, November 2025)

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird durch Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam. Für den Bebauungsplan genügt dann die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses um Rechtsverbindlichkeit zu erlangen. Der Bebauungsplan kann aber auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In diesem Fall bedarf der Bebauungsplan jedoch der Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

2.3.2 Benachbarte Bebauungspläne und Satzungen

Bebauungsplan Nr. 9 „Störblick“

Der B-Plan Nr. 9 ist seit dem 11.05.2006 rechtsverbindlich und befindet sich im Osten des B-Plans Nr. 18. Im westlichen unmittelbar an den B-Plan Nr. 18 grenzenden Bereich ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Höchstzahl der Vollgeschosse (I) bestimmt. Es ist weiterhin eine offene Bauweise vorgegeben. Östlich der zentral festgelegten Straßenverkehrsfläche (Störblick) ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind hier nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe. Die GRZ ist auf 0,7 festgelegt, die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen ist auf 6,70 m begrenzt. Beide Baugebiete sind vollständig bebaut.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Ambulanter Lewitz-Pflegedienst“

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 9 ist seit dem 19.10.2007 rechtsverbindlich und befindet sich im Süden des B-Plans Nr. 18. Dieser setzt ein Baugebiet für eine ambulante Pflegediensteinrichtung mit 10 Plätzen, einer Sozialstation, einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und die Höchstzahl der Vollgeschosse (l) bestimmt.

Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Landstraße“

Der B-Plan Nr. 14 ist seit dem 31.03.2017 rechtsverbindlich und befindet sich im Osten des B-Plans Nr. 18. Als Art der baulichen Nutzung wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im südlichen unmittelbar an den B-Plan Nr. 18 grenzenden Bereich wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließungsstraße (Am Störbogen) ist baulich hergestellt, die festgesetzten Wohnbauflächen sind vollständig bebaut.

Satzung über die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Banzkow

Die Innenbereichssatzung wurde von 2017 bis 2019 neugefasst und ist am 31.08.2019 in Kraft getreten. Die Satzung besteht aus drei Geltungsbereichen, wovon sich der Geltungsbereich 3 südöstlich des B-Plans Nr. 18 erstreckt. Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Im Nahbereich des B-Plans Nr. 18 liegt eine gemischte Nutzungsstruktur vor (u. a. Kindertagesstätte, soziale Einrichtung, Wohnnutzung und Feuerwehr)

Bewertung:

Im Hinblick auf die umgebenden Bebauungspläne bzw. städtebaulichen Satzungen und die sich hieraus ergebenden zulässigen baulichen Nutzungen ergeben sich keine grundlegenden städtebaulichen Konflikte, die gegen die räumliche Anordnung von Neu- und Altplanung zueinander sprechen. Im B-Plan Nr. 18 werden weiterhin Festsetzungen getroffen, die sich an Bauweise, -struktur und -dichte der angrenzenden Wohngebiete orientieren. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 wurde unter Berücksichtigung der benachbarten B-Pläne Nr. 9 und Nr. 14 so festgelegt, dass die Geltungsbereiche aneinander anschließen und sich nicht überlagern. Die im B-Plan Nr. 14 angrenzend festgesetzte öffentlich Straßenverkehrsfläche ist nach den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) als leistungsfähige Erschließungsstraße ausgebaut und ist damit geeignet den durch den B-Plan Nr. 18 begründeten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Banzkow befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim unmittelbar südlich der Landeshauptstadt Schwerin, ohne jedoch direkt an deren Stadtgebiet zu grenzen. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Crivitz mit Sitz im gleichnamigen Unterzentrum. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 52,54 km² leben 2620 Einwohner (Stand: 31.12.2024)¹. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Banzkow, Goldenstädt, Jamel und Mirow. Banzkow und Goldenstädt bildeten vormals eigenständige Gemeinden, bevor Goldenstädt 2009 nach Banzkow eingemeindet wurde. Zu den Nachbargemeinden zählen Plate, Sukow, Tramm (alle Amt Crivitz), Rastow, Uelitz, Lübesse (alle Amt Ludwigslust-Land) sowie die Stadt Neustadt-Glewe (Amt Neustadt-Glewe).

Das Gemeindegebiet erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Bundesautobahn A14 im Westen und dem Störkanal im Osten. Der Bereich östlich der Kreisstraße K112 liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“. Naturräumlich liegt Banzkow in der Landschaftszone *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte*.

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2024

Die Gemeinde wird über das Kreisstraßennetz aus K30 und K112 verkehrlich erschlossen und ist hierüber an das überregionale Straßennetz angebunden.

Banzkow ist ein Ortsteil und Hauptort der Gemeinde Banzkow. Das Dorf liegt ganz im Norden des Gemeindegebietes, beidseits des Störkanals und weist einen ländlich geprägten Ortscharakter bei gleichzeitig guter infrastruktureller Ausstattung auf. Zur Versorgung der Einwohner bestehen Einrichtungen wie Schule, Kindertagesstätte, Lebensmittelmarkt sowie eine Arztpraxis. Die Siedlungsbereiche entlang der Haupteerschließungsachsen (Straße der Befreiung, Straße des Friedens und Plater/Mirower Straße) sind von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt, während in den Ortsrandlagen Wohngebiete dominieren. Hierbei herrscht eine offene Bebauungsstruktur mit dem für den ländlichen Raum charakteristischem freistehenden Einfamilienhaus vor.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 befindet sich im östlichen Teil von Banzkow und damit auch östlich der Stör-Wasserstraße, die durch die bebaute Ortslage fließt. Das Plangebiet schließt im Norden sowie im Osten an die bebaute Ortslage (Alte Landstraße / Am Störbogen / Störblick) an. Im Westen wird es vom Feldweg an der Stör begrenzt, die südliche Grenze nimmt die Bauflucht der östlichen Wohngebäude (Störblick) auf. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 516/67, Flur 1, Gemarkung Banzkow und beschreibt eine rechteckige etwa 1,22 ha große Fläche. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

Zum sonstigen Geltungsbereich zählt die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 29/4, Flur 1, Gemarkung Mirow, die dem Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung zugeordnet ist. Diese Maßnahmenfläche befindet sich im Ortsteil Mirow zwischen dem Wohngebiet „Kiekut“ und der bebauten Ortslage an der Straße „Unter den Linden“ (Kreisstraße K 112). Die externe Maßnahmenfläche umfasst ca. 1,85 ha und ist ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Plangebiet

Nutzung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die im Feldblockkataster als Dauergrünland (ID: DEMVLI096AC30059) geführt wird. Die Gemeinde hat die betreffende Fläche zur Nutzung als Pferdeweide verpachtet. Dementsprechend ist die Fläche eingezäunt, wird jedoch durch das Auftreten des Jakobskreuzkrautes derzeit jedoch nicht beweidet. In der südwestlichen Ecke liegt ein kleiner Teilbereich des Plangebietes außerhalb des eingezäunten Grünlandes. Dieser ist Teil einer südlich an das Plangebiet angrenzenden Rasenfläche, die als Bolzplatz und Feuerwehrtrainingsfläche genutzt wird.

Gewässerschutzstreifen

Ausgehend von der westlich des Plangebietes verlaufenden Stör-Wasserstraße ragt der 50m-Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V in das Plangebiet hinein.



Abbildung: Plangebiet und Umgebung mit Gewässerschutzstreifen (Kartengrundlage: Luftbild 2022)

3.2.2 Umgebung

Nutzung

Die Nutzungen der angrenzenden Bereiche sowie des daran anschließenden näheren Umfelds stellen sich wie folgt dar:

Norden:

- unmittelbar angrenzend öffentliche Wohnstraße „Am Störbogen“ mit daran anschließendem Einfamilienhausgebiet (Bereich des B-Plans Nr. 14)

Osten:

- unmittelbar angrenzend rückwärtige Hof- und Gartenflächen der Wohngrundstücke am „Störblick“ (Bereich des B-Plans Nr. 9), dahinter gewerblich genutztes Gebäude mit Handwerksbetrieb und Physiotherapie (ebenfalls im Bereich des B-Plans Nr. 9)
- im Weiteren bebaute Ortslage

Süden:

- unmittelbar angrenzend Siedlungsfreifläche mit Bolzplatz und Feuerwehrtrainingsgelände
- Ambulanter Pflegedienst und Kindergarten, dahinter Feuerwehr und Wohnbebauung an der Straße der Befreiung
- im Weiteren bebaute Ortslage

Westen:

- unmittelbar angrenzend Feldweg und Grünflächen bis an die Stör

- Stör-Wasserstraße als Bundeswasserstraße (Gewässer 1. Ordnung gemäß § 38 LWaG)
- Westlich der Stör Grünland- und Ackerflächen sowie bebaute Ortslage

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 18 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Wohngebiet gliedert sich in die Teilbereiche WA 1 (östlich der Planstraße) und WA 2 (westlich der Planstraße). Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Baugebietsvorschriften des § 4 inkl. der §§ 12 bis 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes soweit nicht auf Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Abweichende Regelungen werden im B-Plan Nr. 18 hinsichtlich Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie in Bezug auf nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Beide Nutzungen führen oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe, zudem sind entsprechende Angebote bereits in der Gemeinde/im Ortsteil vorhanden. Ebenfalls ausgeschlossen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Für Tankstellen weist der Standort in einem vergleichsweise kleinen Wohngebiet abseits der örtlichen Hauptverkehrszüge oder übergeordneter Straßen eine geringe städtebauliche Eignung auf. Durch den Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben sind insbesondere Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO i. d. R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, nicht zulässig. Hiermit soll einer ungewollten Verdrängung des Dauerwohnens entgegengewirkt werden.

Als allgemein zulässig verbleiben damit

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nach § 13 BauNVO ist auch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender in Räumen (also nur in Teilen von sonst anders genutzten Gebäuden) zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Rahmen gesetzt, der die Bebauung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt. Die Maßfaktoren orientieren sich insbesondere an denen der angrenzenden Wohngebiete, um ein harmonisches Einpassen in das Ortsbild der näheren Umgebung zu gewährleisten.

4.2.1 Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Firsthöhe unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung auf 9,5 m festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Das zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Der untere Bezugspunkt wird auf 38,5 m festgesetzt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert der Geländeoberfläche im Plangebiet. Das Gelände stellt sich nahezu eben dar und weist nur geringe Höhenunterschiede (ca. 38,3 m bis 38,7 m) auf. Die Höhenangaben beziehen sich auf das Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN2016.

4.2.3 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und damit auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO hierfür angegebene Obergrenze (Orientierungswert) festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 überschritten werden.

4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude in Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO. In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge von Gebäuden bei der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Als Hausform ist ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Ausgeschlossen sind damit Doppelhäuser oder auch Hausgruppen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mittels dieser Baugrenzen werden im allgemeinen Wohngebiet zwei Baufelder mit einer Tiefe von jeweils 32 m definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude zu errichten sind. Im Teilgebiet WA 1 können die Grundstückstiefen damit unter Berücksichtigung der Abstände zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und zu den östlich angrenzenden Grundstücken weitgehend ausgenutzt werden. Im WA 2 wird die Bebauungstiefe auf denselben Wert festgelegt. Bei größeren Grundstückstiefen sollen auf den straßenabgewandten zur Stör orientierten Grundstücksbereichen vorzugsweise die Wohnfreiflächen angelegt werden. Innerhalb der Baufelder verbleibt ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Garagen, Stellplätze, Carports oder andere Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4.5 Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden. Auf dieser Rechtsgrundlage wird im allgemeinen Wohngebiet die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 700 m² festgesetzt. Hiermit werden die Festlegungen benachbarter Baugebiete aufgegriffen, eine lockere Bebauungsstruktur gewahrt und Nachverdichtungen, die nicht mehr ortstypisch wären, ausgeschlossen. Für die zuvor genannte Mindestgröße wird aufgrund der im Westen verlaufenden Stör-Wasserstraße und des in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V eine Ausnahme formuliert, nach der von der Mindestgröße abgewichen werden kann, sofern Baugrundstücke vom Gewässerschutzstreifen und der im betreffenden Bereich festgesetzten Grünfläche „beschnitten“ werden. Zur Wahrung der Bebauungsstruktur ist hierbei jedoch eine Grundstücksbreite von mindestens 19,5 m einzuhalten. Die Grundstücksbreite ist parallel zu der im Plan (Teil A) festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu bemessen.

4.6 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße der Befreiung (Ortsdurchfahrt K30), die Alte Landstraße sowie die Straße Am Störbogen, die nördlich an das Plangebiet angrenzt. Ausgehend von der Straße Am Störbogen soll eine Stichstraße die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 zu entwickelnden Baugrundstücke in Nord-Süd-Richtung erschließen. Die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzte Planstraße weist eine Breite von 8 m auf. Es ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Verkehrsflächenfestsetzungen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden aber im Rahmen der Bebauungsplanung grundlegend berücksichtigt, so dass ein richtlinienkonformer Ausbau der Planstraße mit Wendeanlage erfolgen. Das Anlegen eines Wendehammers ist mit der Aufweitung der Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes berücksichtigt.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im B-Plan ebenfalls Regelungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen getroffen werden. Diesbezüglich wird eine textliche Festsetzung zu den Grundstückszufahrten getroffen. So ist je Baugrundstück nur eine Zufahrten mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig, um im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Angebot an Parkflächen sicherstellen zu können.

4.7 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes soll insbesondere Lage der Fläche innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V Rechnung getragen werden. Bauliche Anlagen dürfen hier nicht errichtet werden. Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen zu gestalten. Ausstattungselemente der Grünflächen wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sind zulässig.

4.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren konkretisiert.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Banzkow folgende Gestaltungsvorschrift.

- Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 15° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird darüber hinaus eine Vorschrift zu den auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätzen erlassen, um den öffentlichen Verkehrsraum entsprechend zu entlasten und den ruhenden Kfz-Verkehr auf die Grundstücke zu lenken.

- Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze, je Einliegerwohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

Als Einliegerwohnung wird hierbei eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim verstanden, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

6.1 Bestandsbeschreibung

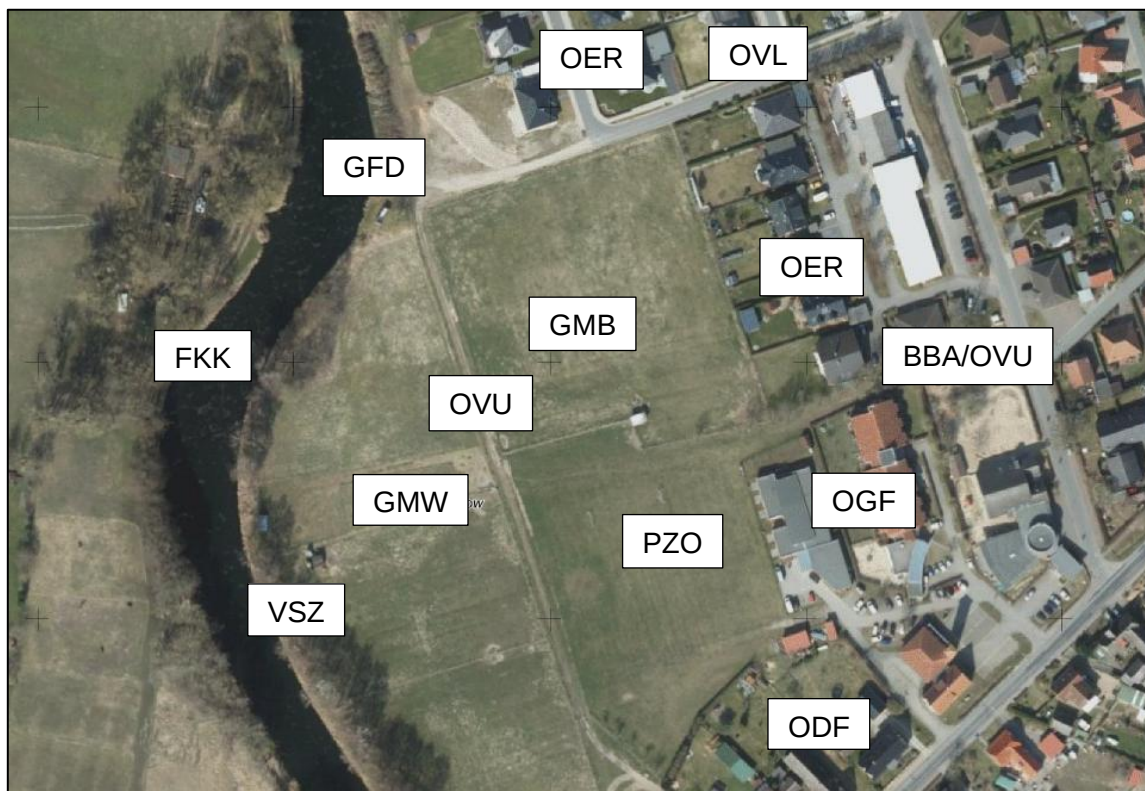


Abbildung: Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.07.2025)

Im Geltungsbereich sind anzutreffen (Biotoptypen mit Code und Klartext):

- GMB-aufgelassenes Frischgrünland; DEMVLI096AC30059; 1,035 ha (war Pferdeweide, aber Nutzung aufgelassen, da sich Jakobskreuzkraut auf der Fläche ausgebreitet hat)
- PZO-Sportplatz; hier Bolzplatz/Feuerwehrtrainingsfläche (intensiv genutzt durch Feuerwehr)

Angrenzend:

- Norden: OER-verdichtetes Einzelhaus- und Reihenhausbauweise; OVL-Straße, GFD-sonstiges Feuchtgrünland (Bedarflagerplatz Wasser- und Schifffahrtsamt)
- Westen: FKK-Kanal (Störkanal); VSZ-standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (kein Biotop nach § 20 NatSchAG M-V), GMW-Frischweide (Pferdeweide); OVU-Wirtschaftsweg (unbefestigter Wanderweg)
- Süden: ODF-ländlich geprägtes Dorfgebiet; OGF-öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (Feuerwehr, Pflegeheim)

- Osten: OER-verdichtetes Einzelhaus- und Reihenhausesgebiet; BBA / OVU
Wirtschaftsweg unversiegelt mit Baumreihe (keine Baumreihe nach §19 NatSchAG M-V)

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes



Abbildung: Schutzgebiete (Quelle: GAIA-MV, Abfrage vom 09.10.2025)

Natura 2000-Gebiete

- keine im 0,5 km-Umkreis
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH DE 2535-302 „Wälder in der Lewitz“) in 1000 m Entfernung

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

- keine im 0,5 km-Umkreis

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Nationale Schutzobjekte und Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG Nr.22b „Lewitz“) westlich an der Stör angrenzend, nördlich in 600m Entfernung

Gesetzlich geschützte Biotope

Geltungsbereich

- keine

200m Wirkradius

- PCH05623 Naturnahe Feldhecken, andere Störseite

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

- keine im 0,5 km Umkreis

6.3 Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m ²)	Wertstufe	Biotopwert
GMB	aufgelassenes Frischgrünland	10.359,00	2,00	3,00
GMB	aufgelassenes Frischgrünland Straße	884,00	2,00	3,00
GMB	aufgelassenes Frischgrünland außerhalb 100m	47,00	2,00	3,00
PZO	Bolzplatz/ Feuerwehrt Trainingsfläche	726,00	0,00	1,00
PZO	Bolzplatz/ Feuerwehrt Trainingsfläche Straße	138,00	0,00	1,00
PZO	Bolzplatz/ Feuerwehrt Trainingsfläche außerhalb 100m	54,00	0,00	1,00
		12.208,00		

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	1,25
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor 0,75 / Bestands- erhalt 0	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
GMB	11.243,00	3,00	0,75	25.296,75
GMB	47,00	3,00	1,25	176,25
PZO	864,00	1,00	0,75	648,00
PZO	54,00	1,00	1,25	67,50
	12.208,00			26.188,50

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Es wird für Biotope keine Wirkbeeinflussung eingestellt.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
-----------	---	-----------------	------------	---

entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es wird mit einer Versiegelung

von GRZ 0,4 (mit Überschreitung 0,6) für die Wohnbebauung und von 80% für den Verkehrsraum gerechnet.

Mit der Präzisierung der Verkehrsraumflächen und damit auch der Wohnbauflächen erfolgt zum Entwurf eine Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung.

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

	zusätzlich überbaubare Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
WA GRZ 0,6 (mit Überschreitung)	6.223,80	0,5	3.111,90
Straße 80%	817,60	0,5	408,80
	Gesamt		3.111,90

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6: multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
26.188,50	0,00	3.111,90	29.300,40
			29.300,40

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden zum Entwurf ggf. Baumpflanzungen als kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7: kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]
275	1,00	275
11 Bäume x 25m²		

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8: Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
29.300,40	0,00	29.300,40

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

Entsprechend HzE Ziffer 2.51 der Anlage 6. Aufgrund der Lage am Ort Mirow sind Störquellen entsprechend Anlage 5 zu berücksichtigen.

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Tabelle 9: Kompensationsmaßnahmen

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme inkl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Streuobstwiese Störquellen Wirkbereich I (bis 50m)	12.087,00	3	0,5	18.130,50
Streuobstwiese Störquellen Wirkbereich II	4.606,00	3	0,85	11.745,30
Summe	16.693,00			29.875,80

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11: Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
29.300,40	29.875,80	575,40

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

6.4 Empfehlungen zur Aufnahme in den Text-Teil B

Die westlich der Planstraße liegenden Baugrundstücke weisen eine große Grundstückstiefe auf. Daher wäre eine Baumpflanzung entlang des Wanderweges am Wohngebiet mit einer Länge von 110m und 3m Breite möglich. Aufgrund eines im Bereich des Wegs befindlichen Telekomkabels ist aber erst eine Lageprüfung notwendig.

Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 11 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 14-16 cm StU oder Obstbäume in der Qualität Hst. 10-12 cm StU entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste:

Laubbäume Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 14 -16 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

*Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche*

oder

Obstgehölze Qualität: Hochstammobst 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

*Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Rote Sternrenette,
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne*

Ergänzungen um alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

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

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 30 % betragen. Zulässig sind außerdem Staudenflächen mit max. 10 Flächenprozenten sowie Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 (1a) BauGB

Auf einer Fläche von 18.505 m² auf dem Flurstück 29/4, Flur 1, Gemarkung Mirow, Bereich Kiekut ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 139 Hochstammobstbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die gesamte Fläche ist mit Beginn der ersten Bepflanzung extensiv als Grünlandfläche zu nutzen und entsprechend der Auflagen der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 (HzE) maximal 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken, bei einmaliger Mahd Mitte August bis Anfang September) mit Abfuhr des Mähgutes. Ein Umbruch, eine Nachsaat, ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet.

Die Pflanzungen (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) sind mit Verankerung in der Qualität Hochstammobst STU 10-12 cm vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind Reihenabstände von 10 m sowie Abstände in den Reihen von 8-15 m einzuhalten. Ein Wühlmausschutz sowie

Verbißschutz (Manschetten/Drahtrose) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.

Ergänzungspflanzungen sind bei Ausfall erforderlich. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern.

Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Streuobstwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

Pflanzliste:

Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascoynes Scharlachroter, Grahams Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzenapfel, Boikenapfel, Roter Berlepsch

Walnuss: Franquette, Broadview

Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Novembra, Beech Hill

Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche

Pflaume: Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge auf Myrobalane-Unterlage

Esskastanien: Marlhac

Mandeln: Mandelkönigin

Quitte: Cydonia Oblonga Vranja

Die Verwendung von Wildobst oder alten lokale Sorten, sowie Sorten von Kornelkirsche, Weiße und Schwarze Maulbeere und Felsenbirne ist zulässig.



Abbildung: Fläche für Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese, Gemarkung Mirow, Flur 1, Flurstück 29/4

7. Auswirkungen der Planung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.

Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005:2023

Baugebiet	Verkehrslärm L_r in dB		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm L_r in dB	
	tags	nachts	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	60	40
Dorfgebiete (MD) Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU)	60	50	60	45
Kerngebiete (MK)	63	53	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete (SO) und schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen, je nach Nutzungsart	45 bis 65	40 bis 65	45 bis 65	35 bis 65
Industriegebiete (GI)	-	-	-	-

In dem im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sollen gemäß der Orientierungswerte in obenstehender Tabelle tags 55 dB und nachts 45 dB (bei Verkehrslärm) bzw. 40 dB (bei Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm und Geräuschen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben) eingehalten oder nach Möglichkeit unterschritten werden. Diese Werte stellen jedoch keine Grenzwerte dar. So kann die bauleitplanerische Abwägung bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. In der zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen durch die Gewerbebetriebe im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Störblick“ sowie durch den Straßenverkehr (Alte Landstraße) prognostiziert. Hier 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. Das im B-Plan Nr. 18 festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird gegenüber der gewerblichen Nutzung und der Alten Landstraße durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 9 sind gewerbliche Nutzungen hier ohnehin auf den Störgrad „nicht wesentlich störend“ beschränkt. Das zur damaligen Zeit westlich der Störwasserstraße bestehende Pumpwerk der Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow/Mirow e. G. ist dauerhaft nicht mehr in Betrieb. Somit können unzulässige Lärmimmissionen im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Dies gilt auch in Bezug auf die benachbarten Nutzungen der Ortslage. Mit der Neuplanung werden keine Nutzungen zugelassen, die hinsichtlich ihres Störgrades geeignet wären, um die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung zu beeinträchtigen.

Die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.240	83,9
Verkehrsflächen	ca. 1.154	9,5
Grünflächen	ca. 814	6,6
Geltungsbereich B-Plan	ca. 12.208	100