

GEMEINDE PLATE AMT CRIVITZ



© GeoBasis-DE/M-V 2019

Bebauungsplan Nr. 21 “Wohnungsbau Peckatel“ im Ortsteil Peckatel

Begründung

Vorentwurf

April 2019

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Plate Wohngebiet „Wohnbebauung Peckatel“ in Peckatel - Gemarkung Peckatel, Flur 2, teilweise die Flurstücke 20/2, 27/2, vom Raben Steinfelderweg teilweise die Flurstücke 32/1 und 32/2 sowie teilweise das Flurstück 445 (Plater Straße – zum Funkturm)

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2.	Territoriale Einordnung	4
1.3.	Verfahren, Plangrundlagen.....	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3.	Kommunale Planungen	6
3.	Plangebiet.....	7
3.1.	Lage und Geltungsbereich	7
3.2.	Eigentumsverhältnisse	7
3.3.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	7
3.4.	Topografie und Anlagenbestand.....	7
3.5.	Grün- und Freiraumstruktur	7
4.	Städtebauliches Konzept.....	8
5.	Planinhalt.....	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4.	Verkehrerschließung/ruhender Verkehr	10
5.5.	Technische Ver- und Entsorgung	11
5.6.	Örtliche Bauvorschrift	12
5.7.	Öffentliche Grünflächen.....	12
5.8.	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Einzelbäume	12
6.	Umweltbelange.....	13
6.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	13
6.3	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	14
6.1.	Baumersatz nach Baumkompensationserlass	21
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz	23
7.1.	Auswirkungen.....	23
7.2.	Einwirkungen.....	23
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	23
9.	Nachrichtliche Übernahmen	23
10.	Städtebauliche Daten	23

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Der Bedarf an Wohnungsbauflächen für den individuellen Wohnungsbau besteht in der Gemeinde Plate weiterhin.

Die Gemeinde Plate liegt im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin, verkehrsmäßig gut über die Kreisstraßen 112 und 113 an die ca. 10 km entfernte Stadt Schwerin angebunden. Über die Bahnstrecke bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Schwerin und Parchim.

Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sporteinrichtungen, Einkaufsmärkten, Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur. Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Plate hat sich seit 2016 stabilisiert.

Einwohnerentwicklung laut Statistischem Landesamt M-V jeweils zum 31.12.:

1990	1.882 Einwohner
1995	2.790 Einwohner
2000	3.788 Einwohner
2005	3.627 Einwohner
2010	3.395 Einwohner
2015	3.315 Einwohner
2016	3.323 Einwohner
2017	3.343 Einwohner
2018	3.343 Einwohner (Stand 30.06.2018)

Da sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Plate seit 2000 um ca. 400 Einwohner reduziert hat, will die Gemeinde diesem Negativtrend durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen entgegenwirken. Seit 2015 steigt die Einwohnerzahl leicht an. Die Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kinder- einrichtung, Einkaufsmärkte, Ärzte, Drogerie u.a. sowie für die im Gemeindegebiet ansässigen Handwerksbetriebe erforderlich. Um diese Einwohnerzahl zu halten, ist eine mittel – bis langfristige Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde zu sichern. In den Bebauungsplangebieten sind keine freien Eigenheimstandorte mehr vorhanden. Die Nachfrage von jungen Bewohnern der Gemeinde oder Bauwilligen, die wieder in ihren Heimatort ziehen wollen, besteht weiterhin.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate sind verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen in den Ortsteilen betrachtet worden.

Die untersuchten Standorte für eine Innenentwicklung in den Ortslagen erfüllen nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot, stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung und bieten keine langfristige Weiterentwicklung. Daher erfolgt mit dem Standort in Peckatel eine Außenentwicklung, mit dem Ziel, Flächen auf Gemeindeland auszuweisen, der langfristig in Bauabschnitten erweiterbar ist. Damit soll u.a. eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Zudem will die Gemeinde weiterhin Einfluss auf die Gestaltung der Grundstückspreise und die Vergabe der Grundstücke nehmen

Die Gemeinde Plate hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf Flächen in der Ortslage Plate konzentriert. Als letzter größerer Baustandort wurde 2017 das Wohngebiet „Am Störkanal“ (Bebauungsplan Nr. 20) erschlossen. Der Standort ist vollständig bebaut.

Da die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken andauert, sollen Standorte entwickelt werden, die einmal kurzfristig zur Verfügung stehen, zum anderen auch eine langfristige und abschnittsweise Entwicklung ermöglichen. Die Gemeinde Plate hat das ihr im Rahmen der Ab-

stimmungen im Stadt-Umland-Raum Schwerin zugestandene Wohnungsbaupotenzial bis 2020 noch nicht ausgeschöpft, so dass neue Wohnungsbaustandorte entsprechend des Bedarfs ausgewiesen werden sollen. Daraus ableitend sind Wohnbauentwicklungsflächen für die weiteren 15-20 Jahre zu bestimmen. Dabei ist die Entwicklung aller drei Ortsteile – Plate, Consrade und Peckatel – zu betrachten.

In der Ortslage Plate stehen kurzfristig keine Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung. Die Entwicklung ist auch durch die naturräumlichen Randbedingungen – Störwasserstraße mit Gewässerschutzstreifen und das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ – sowie der Bahnlinie begrenzt.

Der geplante Wohnungsbaustandort im Ortsteil Peckatel schließt westlich an das in den 90er Jahren entstandene Wohngebiet an und liegt mit einer Entfernung von ca. 900m zum Ortskern, auch mit Fahrrad und fußläufig, gut erreichbar. Die Nutzung der Gemeinbedarfs – und Versorgungseinrichtungen ist somit ausreichend gegeben. Zudem besteht auch eine nahe Anbindungen zum Bahnhof Plate.

1.2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Plate mit den Ortsteilen Plate, Consrade und Peckatel liegt im Westen des Landkreises Parchim, ca. 10 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 35 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.206 ha. In der Gemeinde leben 3.339 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Crivitz zugeordnet. Nördlich grenzen die Landeshauptstadt Schwerin und die Gemeinde Raben Steinfeld, westlich die Gemeinde Lübesse (Amt Ludwigslust-Land), südlich die Gemeinde Banzkow (Amt Crivitz) und östlich die Gemeinde Sukow (Amt Crivitz) an das Gemeindegebiet.

Das Gemeindegebiet ist über die Kreisstraßen 112 und 113 gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über die Bahnstrecke bestehen gute Anbindungen nach Schwerin und Parchim.

Nördlich und südlich der Ortslage Plate sowie östlich der Ortslage Consrade erstreckt sich das LSG „Lewitz“ (Parchim) beidseitig der Störwasserstraße.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Plate haben auf ihrer Sitzung vom 15.10.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnbebauung Peckatel“ im Ortsteil Peckatel gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner / Weinke Ingenieure aus Schwerin von Februar 2019 – Höhenbezug DHHN 92, ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von www.gaia-mv.de. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 19 besteht aus:

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

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Plate liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten.

Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Gemeinde Plate ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Das Gebiet der Gemeinde Plate gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

Gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ - können in der Gemeinde Plate 71 Wohnungen errichtet werden.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 in Peckatel entsprechend des geplanten Wohngebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Gemeindevertretersitzung vom 05.02.2018 gefasst. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mai / Juni 2019 öffentlich aus. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.



Abbildung 1 Auszug aus wirksamen und aus 2. Änderung Flächennutzungsplan

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Peckatel, auf der nördlichen Seite der Plater Straße. Im Westen bildet der Stich der Plater Straße bis zum Grundstück Plater Str. Nr. 4 (weiter als Stichweg bis zum Funkturm) die Geltungsbereichsgrenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grundstücke Plater Straße Nr. 6 - 24 und im Osten durch den Raben Steinfeldweg (teilweise in Geltungsbereich einbezogen) begrenzt. Nach Norden endet der Geltungsbereich ca. 45 m nördlich des Ahornweges.

Im Norden grenzen Ackerfläche und im Osten Grünlandflächen an. Östlich des Raben Steinfeldweges und entlang der Plater Straße ist Wohnbebauung vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Funkturm.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 umfasst in der Gemarkung Peckatel, Flur 2 teilweise die Flurstücke 20/2 und 27/2. Für die verkehrliche Anbindung werden Teilflächen der Straßen- und Wegeflurstücke 32/1 und 32/2 sowie 445 Eigentümer einbezogen. Eigentümer aller einbezogenen Flurstücke ist die Gemeinde Plate.

Die Gemeinde wird das Plangebiet selbst für den individuellen Wohnungsbau entwickeln.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz gemäß Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von der Plater Straße über den jetzigen Stichweg in Richtung Funkturm (Plater Straße) und den Rabensteinfeldweg im Osten. Der Raben Steinfeldweg ist als innerörtliche Erschließungsstraße einzustufen und weist eine ausreichende Straßenbreite aus. Die Straße ist gepflastert. Der Stichweg (Plater Straße) ist unbefestigt und endet mit einem Tor vor dem Funkturm.

In ca. 500 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Plate, von dem regelmäßige Verbindungen Richtung Schwerin und Parchim bestehen.

Die Ortslage Peckatel ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Das Gelände ist ziemlich eben. Die Höhen liegen zwischen 39,13 m im Südwesten und 40,13 m im Nordosten. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92.

Auf dem Gelände sind kein Gebäudebestand oder Nebenanlagen vorhanden. Der Weg in Richtung Funkturm ist ab dem Grundstück Plater Straße 4 mit einem Zaun (Tor) begrenzt. Auf dem Spielplatz befinden sich Spielgeräte.

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Flächen zwischen dem Raben Steinfeldweg und der Plater Straße (Stichweg zum Funkturm) werden als Acker bewirtschaftet. Ab dem Grundstück Plater Straße 4 sind Einzelbäume entlang des Weges vorhanden, die in ein Biotop „Naturnahe Hecke“ übergehen. Hier verläuft

die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Lewitz“. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird durch eine Baumreihe entlang des Raben Steinfelderweges markiert.

Im Südosten befindet sich der öffentliche Kinderspielplatz, an den sich nach Norden Rasenflächen zum Spielen und in Richtung Raben Steinfelderweg abschirmender Gehölzbestand befindet. Der Spielplatz ist vom Raben Steinfelderweg zu erreichen.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet orientiert sich an dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 „Peckatel Eigenheimsiedlung“ (Rechtskraft 06.07.1993) und der regelmäßigen Bebauung in der Plater Straße.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1 zeigt eine klare Verkehrsstruktur mit einem Ringstraßensystem und rechtwinkligen Straßenführungen, so dass einzelne Wohnquartiere entstanden sind. Bebaut wurde das Gebiet seit 1992 mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern und Grundstücksgrößen um XXX m². Reihenhäuser sind entlang des Erlenweges und des Ebereschenweges jeweils auf der südlichen Straßenseite entstanden. Die Einzel- und Doppelhäuser sind eingeschossig, die Reihenhäuser zweigeschossig. Mit den ausschließlich grauen oder roten bis rotbraunen Sattel- und Krüppelwalmdächern sowie der Regelung der Firstrichtungen, ist ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht worden, dass sich in die alte Bebauung einfügt. Das Wohngebiet ist überwiegend dicht bebaut, hat teilweise nicht ausreichende Straßenbreiten und es fehlen Parkplatzangebote.

Die angrenzende Bebauung in der Plater Straße wird geprägt von traufständigen eingeschossigen Wohngebäuden mit grauen und roten Sattel- und Krüppelwalmdächern. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der ca. 70 m tiefen Grundstücke werden als Hausgärtenflächen genutzt.

Für den B-Plan Nr. 21 werden folgende Zielstellungen angestrebt:

- Der Wohnstandort nimmt die klare Verkehrsführung aus dem östlichen Baugebiet auf, wobei jetzt aber ausreichend breite Straßenräume und Parkplatzangebote berücksichtigt werden. Es ist die Pflanzung von Straßenbäumen geplant.
- Eine spätere Entwicklung in Richtung Norden ist zu berücksichtigen.
- Die Grundstücksgrößen liegen bei größer 700 m. Es sollen jedoch unterschiedliche Grundstücksgrößen, je nach Nachfrage, ermöglicht werden.
- Es sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen.
- Für die Hauptgebäude werden die Dachneigung mit 25° bis 50° und rote bis braune sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen und die Firstrichtung vorgegeben.
- Da nur Einzelhäuser zulässig sind und die Baugrenzen im Straßenraum 5,00 m zurückgesetzt werden, wird eine sehr lockere und offene Bebauungsstruktur erreicht.

5. Planinhalt

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

5.1. Art der baulichen Nutzung

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

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für die damit nicht zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe gibt es ausreichend Flächenangebote im Gemeindegebiet.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da dem Wohnen Vorrang zu geben ist, ist ein allgemein flächenintensiver Gartenbaubetrieb an dem Standort nicht möglich. Durch Tankstellen kann es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten mit den Wohnnutzungen kommen. Ebenfalls benötigen nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung meist größere Flächen, und es kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung kommen (Verkehr, Betriebslärm) kommen. Für diese Nutzungen gibt es ebenfalls Flächenangebote im Gemeindegebiet bzw. im Amtsbereich.

Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von November 2017) zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind mit einem häufigen Urlauber- und Fahrzeugwechsel, auch Reinigungspersonal, verbunden, die benachbarte Grundstücke beeinträchtigen können, auf denen ausschließlich gewohnt wird. Z.B. können Grillen, Feiern und Musik in den Abendstunden Anwohner stören, die nächsten Tag wieder zur Arbeit müssen. Wohnen Eigentümer von Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht vor Ort, ist eine Aufsicht nicht möglich. Ferienwohnungen und Ferienhäuser werden daher im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist eine max. Eingeschossigkeit zulässig. Die Höhe der Traufe mit max. 4,00 m wurde so vorgegeben, dass ein Drempel möglich ist. Der Höhenbezugspunkt ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00m beträgt. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu erreichen, sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Hauptgebäude wird die Hauptfirstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) festgesetzt, so dass eine regelmäßige Bebauung erreicht wird und die Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden in einem Abstand von 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, ausgenommen im Baufeld WA 1. Hier sind 3,00 m vorgegeben, so dass das Baufeld noch etwas von den hinteren Hausgartenflächen der Grundstücke entlang der Plater Straße abrückt. In den Baufeldern WA 1, 2, 5 und 7 wurde für das Baufeld jeweils eine Tiefe von 20,00 m ausgewiesen. Die Baufelder WA 3, 4 und 6 sind beidseitig erschlossen, so dass hier keine innere Teilung erfolgt und verschiedene Grundstücksgrößen möglich sind.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Um Sichtbehinderungen im Straßenraum auszuschließen, sind Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Im Baufeld 1 sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den südlichen Grundstücksgrenzen Garagen, Carports und Nebengebäude ausgeschlossen, so dass Hausgartenflächen im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken der Plater Straße gesichert werden.

5.4. Verkehrserschließung/ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Anbindungen von der Plater Straße. Im Osten wird der ausgebaute Raben Steinfelderweg genutzt, der im nördlichen Abschnitt bis zur Zufahrt in das Gebiet des B-Planes Nr. 21 weiter ausgebaut werden muss. Der Raben Steinfelderweg hat eine Breite von ca. 7,50m und ist durchgehend gepflastert. Im Westen wird der Stich der Plater Straße in Richtung Funkturm bis zur Zufahrt in das Plangebiet ausgebaut. Das unbefestigte Wegeflurstück ist ca. 8,00m breit.

Die Erschließung erfolgt über ein Ringsystem, wobei die Verbindungen am nördlichen Rand des WA 3 und des WA 4 vorgesehen werden, um keine Wendehammer für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge herstellen zu müssen. Die Verbindung kann bei einer späteren Weiterführung der Bebauung in Richtung Norden als Wegeverbindung genutzt werden. Für die Haupteerschließungsstraßen im Gebiet ist ein Straßenraum von 7,50m Breite vorgesehen, so dass die Anordnung von Straßenbäumen und Längsparkplätzen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten möglich ist.

An der Querverbindung Plater Straße zum Raben Steinfelderweg wird vor dem Spielplatz ein Parkplatz angeordnet, so dass die übrigen Wohnquartiere vom Parkverkehr freigehalten werden. Bei der Gestaltung des Parkplatzes ist der Weg zum Spielplatz zu berücksichtigen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze, hier mindestens zwei Stellplätze je Wohnung, sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

5.5. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden.

Die Löschwasserbereitstellung ist durch das Anlegen von neuen Entnahmestellen im Plangebiet bzw. angrenzend zu sichern.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes der HanseGas GmbH zur Versorgung mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Fernmeldeversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Deutsche Telekom GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Alternativ kann das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen ist in Abhängigkeit vom Bodengutachten ggf. zu versickern (hoher Grundwasserstand). Die Versickerungsanlagen und Vorreinigungsanlagen sind nach den geltenden technischen Anforderungen zu planen und herzustellen.

Abfallentsorgung

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

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstoffbehälter gesammelt.

5.6. Örtliche Bauvorschrift

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

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

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Neigung und das Eindeckungs-material. Es werden daher in Anlehnung an die umgebende Bebauung Vorgaben zur Dachneigung (25 – 50°) und zur Dacheindeckung (rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachpfannen) für die Hauptgebäude getroffen. Friesengiebel werden von den Bauherren oft gewünscht und bilden somit eine zulässige Ausnahme.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu befördern, werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Fassaden

Um eine weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu erreichen und auch in Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für die Fassaden der Hauptgebäude Verblendmauerwerk und Putz zugelassen.

Einfriedungen

Um eine massive Begrenzung der Grundstücke zu vermeiden, werden hier straßenseitig nur max. 1,00 m hohe Einfriedungen zugelassen. Dies gilt auch auf einer Länge von 2 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.

In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird auf einer Länge von mindestens 2,00 m eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.

Stellplätze

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

5.7. Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Spielplatz im Südosten des Plangebietes bleibt mit der sich anschließenden Gehölzfläche bis an den Raben Steinfelderweg bestehen. Für den Schutz der Kronentraufbereiche der Baumreihen / Feldhecke werden Grünflächen (K1 bis K4) festgesetzt, die als Rasenflächen zu pflegen sind.

5.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Einzelbäume

Die Teilfläche des Biotops „Naturnahe Feldhecke“, die am westlichen Rand im Geltungsbereich liegt und die Baumreihe am östlichen Rand entlang des Raben Steinfelderweges werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Die durch die geplanten Zufahrten am Stichweg Plater Straße (keine Baumreihe, nicht Ersatz- und Antragspflichtig) und am Raben Steinfelderweg (Ersatz- und Antragspflichtig) jeweils zwei abzunehmenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und sind zu ersetzen.

6. Umweltbelange

Die Teilflächen aus den Flurstücken 20/2 und 27/2 sind Ackerflächen (Feldblock DEMVLI096AC10010). Lediglich in den Randbereichen weist der Bereich Baum- und Strauchbestand auf (Feldhecke / Baumreihe / Baumbestand am Spielplatz).

Es grenzen an:

- westlich Feldweg Plater Straße (zum Funkturm) mit Feldhecke und Dauergrünland
- südlich Hausgärten der angrenzenden Grundstücke
- östlich Weg (Raben Steinfelderweg) mit Baumreihe und Wohngebiet
- nördlich Acker.

6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

im 1 km Umkreis

LSG L 22b Lewitz - Landkreis Parchim (jetzt Lkrs. Ludwigslust-Parchim) westlich angrenzend mit einem kleinen Abschnitt im westlichen. Geltungsbereich.

Antrag auf Inaussichtstellung

Für den Bau der zweiten Zufahrt im Bereich am Weg zum Funkturm (Stichweg Pater Straß) ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG notwendig. Hiermit wird die Inaussichtstellung beantragt. Eine Herauslösung ist, da es sich lediglich um eine Tiefbauliche Maßnahme in sehr geringem Umfang handelt, aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Diese zweite Zufahrt ist für Havarie Fälle aus Sicht der Gemeinde aber auf jeden Fall erforderlich.

Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

VSG (SPA) DE 2235-402 Name des Gebietes: Schweriner Seen in 1900m Entfernung nordwestlich

GGB (FFH) DE 2535-302 Wälder in der Lewitz in 2400m Entfernung südöstlich

gesetzlich geschützte Biotope

keine im Geltungsbereich

im 50m Wirkradius

PCH05529 Hecke; Gehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft, Naturnahe Feldhecken

PCH05531 Hecke; Gehölz, Naturnahe Feldhecken

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Baumreihe Raben Steinfelderweg

6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

Unterschieden wird dabei zwischen Erläuterungen und Maßnahmen, die in den Text-Teil B als Hinweis übernommen werden:

Erläuterungen:

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Maßnahmen die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) 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. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
3. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
4. Schutz des Kronentraufraumes der angrenzenden vorhandenen Baumreihe / Feldhecke mit festen Einbauten (Poller / Zaun).
5. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: 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 Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

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 mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (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 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.



Abbildung 2 Biotoptypenkartierung Quelle Gaia MV / B-Plan

Tabelle 1.1

Biotop-typ	Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACS	Sandacker	0	1,0
PEG/BRR	Artenreicher Zierrasen / Baumreihe	1	1,5*
BFX	Feldgehölz aus heimischen Baumarten	3	6,0

RHU/BBJ	Ruderales Staudenflur / jüngerer Einzelbaum (Reihe nur 43m)	1	1,5*
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	1,0
OER	Verdichtetes Einzelhausgebiet	0	0,5
OVU	Wirtschaftsweg nicht versiegelt	0	0,8
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	3,0
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (Spielplatz)	1	1,5
RHU	Ruderales Staudenflur frischer-trockener Mineralstandorte	2	3,0
*	Bäume		Ersatz nach Baumkompensationserlass

Tabelle 2.2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m²
ACS	Grünflächen	1.821,00
ACS	Verkehrsflächen	7.155,00
ACS	Wohnen	25.343,00
BFX	Bestandserhalt	380,00
RHU/BBJ	Bestandserhalt	176,00
RHU/BBJ	Verkehrsflächen	39,00
RHU/BBR	Bestandserhalt	474,00
RHU/BBR	Verkehrsflächen	57,00
OVU	Verkehrsflächen	814,00
PEG	Verkehrsflächen	547,00
RHU	Verkehrsflächen	139,00
RHU	Wohnen	408,00
PSA	Bestandserhalt	3.260,00
PSJ	Bestandserhalt	2.496,00
	Gesamt	43.109,00
	Wohngebiet	25.751,00
	Verkehrsflächen	8.751,00
	Gehölze/Grünflächen	8.607,00

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 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, 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 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	GRZ 0,525
ACS	1.821,00	1,0	0,75	1.365,75	
ACS	7.155,00	1,0	0,75	5.366,25	
ACS	25.343,00	1,0	0,75	19.007,25	13.305,08
RHU/BBJ	39,00	3,0	0,75	87,75	
RHU/BBR	57,00	3,0	0,75	128,25	
OVU	814,00	0,8	0,75	488,40	
PEG	547,00	1,5	0,75	615,38	
RHU	139,00	3,0	0,75	312,75	
RHU	408,00	3,0	0,75	918,00	214,20
	36.323			28.289,78	13.519,28

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.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
RHU/BBR	474	6	0,75	2.133,00
				2.133,00

Aufgrund der Lage des Biotops Baumreihe an der Erschließungsstraße wurde hier bei Bestandehalt für die Wirkzone I, aufgrund des Erhalts eines breiten unbefestigten Kronentraufstreifens, kein Wirkfaktor festgesetzt.

Da die Baumhecke (§20 Biotop wurde, aufgrund des Erhalts eines breiten unbefestigten Kronentraufstreifens, ein Wirkfaktor nur im unmittelbaren Eingriffsbereich eingestellt.

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 biototypunabhängig 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:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Verkehrsflächen	8.751,00	0,5	4.375,50
Wohnen	13.519,00	0,5	6.759,50
			11.135,00

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 6

Lage	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
	28.289,78	2.133,00	11.135,00	41.557,78
Gesamt				41.557,78

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. 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 kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebieten ausgesetzt sind.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 6. Siedlungen die Ziffer 6.1.1 Anlage von parkartigen Grünflächen als Analogieschluss da die Erweiterung eines Kronentraufbereiches, zusätzlich zur Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes, jetzt einschließlich der Kronentraufe der meisten Bäume nicht im Maßnahmenkatalog enthalten ist.

Mindestflächengröße: 5.000 m² hier abweichend gesamt (ohne Bestandsflächen) 1.821 m²

Kompensationswert 2,0 für dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen hier abweichend 1,0. Nachfolgend werden daher nur die Pflegeanforderungen für die Wiesenfläche aufgeführt.

Anforderungen für Anerkennung:

- keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungstrassen, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche
- Mindestbreite: 50 m (hier Abweichung da Schutzfläche mit Erhaltungsgebot und
- keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Flächen

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege / Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd der Grünflächen max. dreimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

Tabelle 7

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
1.821,00	1,00	0,50	910,50

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

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

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

Tabelle 8

	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
zusätzlicher Kronentraufschutzraum	41.557,78	910,50	40.647,28

Es werden Kompensationsmaßnahme notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

Vorab wurde der vorfristige Beginn einer Kompensationsmaßnahme beantragt und bilanziert und wird dem Vorhaben zugeordnet.

Die Maßnahme entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Plate (Consrade Fläche für Maßnahmen 1 Streuobstwiese) wurde als Streuobstwiese Consrade Gemarkung Consrade Flur 1, gemeindliches Flurstück 105/1 bezeichnet.

Aufgrund der neuen Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE2018) musste eine Neubilanzierung gegenüber dem F-Plan erfolgen.

Der zur Zeit anrechenbare Kompensationswert beträgt 6.520,3 KFÄ.¹

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

4.4 Entsiegelungszuschlag keiner

4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

Eine weitere Maßnahme entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Plate (Plate Fläche für Maßnahmen 3 Streuobstwiese) wurde als Streuobstwiese Plate Gemarkung Plate Flur 2, gemeindliches Flurstück 83/76 bezeichnet.

Geplant ist für das Flurstück die Ausweisung der Nutzung als Streuobstwiese auf vorhandenem Grünland (Feldblock DEMVLI096AC30014). Aufgrund der Lage an der Wohnbebauung wird die Fläche in 2 Wirkzonen unterteilt.

Mit den neuen Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE2018) muss eine Neubilanzierung gegenüber dem F-Plan erfolgen.

Die Bewertung als Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV. Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018. Zielbereich 2 Agrarlandschaft

2.50 Anlage von Streuobstwiesen

2.51 Anlage von Streuobstwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen. Mindestgröße 5000 m²

Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September).

Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zu Eingriffsregelung (2018) sind bindend.

Hinweise zur Ausführung:

- Bevorzugt Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgröße Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm STU mit Verankerung
 - Abweichend zur HzE 2018 ist für die Bäume die Qualität STU 10/12 cm festzusetzen. (Dies ist auch fachlich auf armen Böden wesentlich qualifizierter als die Forderung der HzE)
- Hochstamm!!= ersten Astansatz bei 1,8m Höhe über Erdboden!!
- Gütebestimmung der Deutschen Baumschulen sind bindend!
- Pflanzabstände Pflanzung eines Baumes je 80-150 m². (bilanziert wird mit 120m², Empfehlung: Reihenabstand 10m, Abstand in den Reihen 8-12m)
- Erstellung einer Schutz Einrichtung gegen Wildverbiss (hier Manschetten/Drahthose)
- Kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1 März bis zum 15 September

¹ Februar 2019 Anlage Streuobstwiese Consrade Maßnahme entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Plate Antrag auf Anerkennung der Bilanzierung als gemeindliches Ökokonto

Tabelle 9

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Streuobstwiese (auf Grünland)	Störtal, WZ I	13.951,61	3,00	0,5	20.927,42
Streuobstwiese (auf Grünland)	Störtal, WZ II	3.348,39	3,00	0,85	8.538,39
		17.300,00			29.465,81

Sicherung der Pflege

- Kapitalstock hinterlegen bei anerkannter Flächenagentur (z.Z. z.B. Umweltstiftung MV oder Landgesellschaft)
- Kostenberechnung 25 Jahre für mind. einmalige Mahd pro Jahr / Obstbaumschnitt

Pos.		Menge	EP	GP
Mahd in ha	25 Jahre	1,73	600,00	25.950,00
Pflege alle	5Jahre (4x)	144	15	8.640,00
Summe				34.590,00

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Entsprechend Anlage 5 der HzE ist für Störbereiche von 50 m in der Wirkungszone I der Leistungsfaktor mit lediglich 0,5 einzustellen. (angrenzend an Wohnbebauung)

Tabelle 10

Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung +Zusatzbewertung, +Entsiegelungszuschlag +Lagezuschlag)	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

EFÄ	KFÄ	Bilanz
40.647,28	6520,3	34.126,98
34.126,98	29.465,81	4.661,17

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen. Der Fehlbedarf beträgt noch 4.662 KFÄ.

6.1. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V

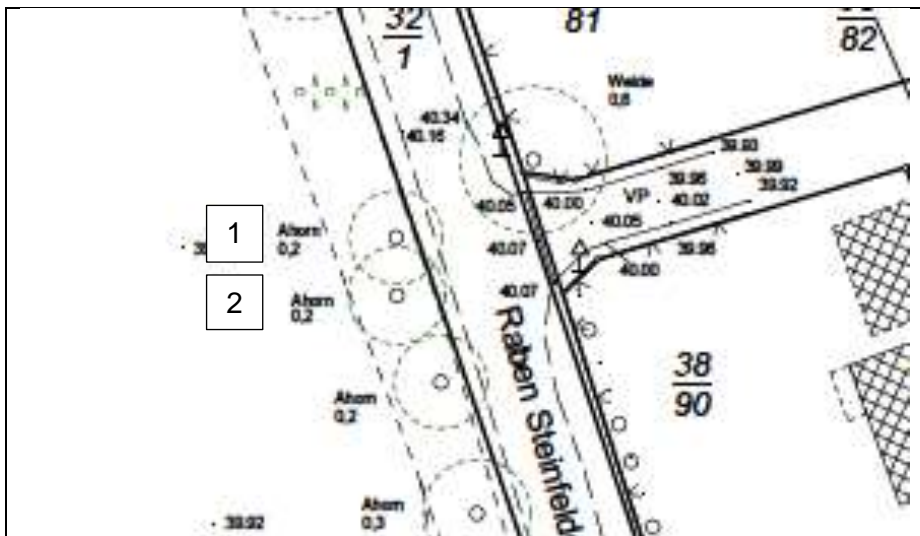
Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V bzw. liegen innerhalb des festgesetzten Anpflanzgebotes und werden beeinträchtigt. Entsprechend der Beratung vom 23.09.2018 wird aber eine Bewertung nur der Beein-

trächtigkeit nicht akzeptiert, sondern es ist der Verlust des jeweils ganzen Baumes (=Rodung) einzustellen.

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle / Abbildung dargestellt:

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Ahorn	63	8	Baumreihe	1
2	Ahorn	63	8	Baumreihe	1
	Summe				2

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)



Auszug Vermessung mit Baumnummern

Die 2 Ersatzbäume sollen auf anderen Flächen im Gemeindegebiet gepflanzt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der sandigen Böden und der zunehmenden Sommertrockenheit sollten als Baumarten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde und Birke (Empfehlung Forstbotanischer Garten Tharandt) gepflanzt werden.

Die Ersatzpflanzung von 2 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Geltungsbereiches in der Flur xx, Flurstück xx Gemarkung xx auszuführen.

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme sind spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. 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 Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

7.1. Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten, da hier ebenfalls Wohngrundstücke vorhanden ist. Die Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird im Umweltbericht betrachtet.

7.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Peckatel, in der eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Geprüft wird derzeit für die Plater Straße die Einschränkung auf 30 km/h. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Die Bahnstrecke Parchim-Schwerin ist ca. 320 m entfernt, so dass hier keine Lärmeinwirkungen erwartet werden.

Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich am östlichen Ortsrand von Peckatel, ca. 600 m entfernt. Geruchseinwirkungen werden nicht erwartet.

Ein Funkturm befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Richtfunkstrecken sind nach Zuarbeit der Betreiber zu betrachten.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Eigentum der Gemeinde Plate. Die verkehrlichen Anbindungen erfolgt an die Plater Straße und den Raben Steinfelderweg, die beide Gemeindestraße sind. Die geplanten Straßen, der Parkplatz und alle Grünflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde Plate. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde umgesetzt.

Für den Bau der zweiten Zufahrt im Bereich am Weg zum Funkturm (Stichweg Pater Straß) ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG notwendig.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“ verläuft mit einem kleinen Abschnitt im westlichen. Geltungsbereich innerhalb des Weges zum Funkturm (Stichweg Plater Straße).

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 4,31 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,57 ha
Straßenverkehrsfläche	0,87 ha
Straßen, Wege	0,78 ha
Parkplatz	0,09 ha
Grünfläche	0,87 ha
Spielplatz	0,25 ha
Grünflächen	0,33 ha
Traufschutzbereich	0,13 ha
Fläche zum Erhalt von Bäumen	0,16 ha

Plate,

.....
Der Bürgermeister