

GEMEINDE RABEN STEINFELD



AMT CRIVITZ
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Kommunaler Bauhof“

ENTWURF

JANUAR 2026

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.....	6
2.3.1	Flächennutzungsplan	6
2.3.2	Bebauungspläne / städtebauliche Satzungen	8
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage und Geltungsbereich	8
3.2	Bestandssituation.....	9
3.2.1	Plangebiet	9
3.2.2	Umgebung.....	9
4.	Planinhalt / Änderungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Vollgeschosse	12
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
4.2.3	Grundflächenzahl	12
4.3	Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.5	Verkehrsflächen	13
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	14
4.8	Technische Ver- und Entsorgung.....	14
5.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	15
5.1	Bestandsbeschreibung.....	15
5.2	Eingriffsbilanzierung.....	17
5.3	Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen	21
5.4	Baumbeeinträchtigung	23
6.	Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet.....	25
7.	Auswirkungen der Planung	26
7.1	Denkmalschutz.....	27
7.2	Immissionsschutz	28
8.	Flächenbilanz.....	31
9.	Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31

gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 9 „Kommunaler Bauhof“ der Gemeinde Raben Steinfeld vom 24. November 2025

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Raben Steinfeld beabsichtigt am östlichen Rand der bebauten Ortslage des Oberdorfs Bauflächen für die Grünschnittannahme des kommunalen Bauhofs zu schaffen. Der Standort befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da das geplante Vorhaben nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen des hierfür einschlägigen § 35 BauGB erfüllt, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Gemeindevertretung hat daher am 19.08.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Kommunaler Bauhof“ gefasst.

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 Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.08.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kommunaler Bauhof“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 9 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht erfolgte vom 06.01.2025 bis 07.02.2025 durch Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Crivitz unter www.amt-crivitz.de, auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de sowie durch öffentliche Auslegung der Unterlagen im Amt Crivitz.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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. 9 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

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. 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 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

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 Raben Steinfeld ist dem **Stadt-Umland-Raum Schwerin** zugeordnet und unterliegt somit gemäß *PS 3.3.3 (2) (Z) LEP M-V* einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet gemäß *PS 3.3.3 (3) (Z) LEP M-V* das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung sowie
- Freiraumentwicklung

Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin wurde zwischen der Kernstadt und den 14 Umlandgemeinden ein Integrierter Rahmenplan bis 2030 vereinbart.

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)

- Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Für die Ansiedlung des geplanten Bauhofes bestehen keine innerörtlichen Baulandreserven. Daher erfolgt die Baugebietsausweisung an einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Standort im Anschluss an die bebaute Ortslage.

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.

- Die Gemeinde Raben Steinfeld verfügt seit 2005 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Bereich des B-Plans Nr. 9 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Darüber hinaus sind landwirtschaftliche Nutzflächen gemäß Feldblockkataster nur in einem nach raumordnerischen Maßstäben geringen Umfang von ca. 750 m² betroffen. Die Wertzahl der betreffenden Flächen wird im Bodenschätzwertinformationssystem M-V mit 41 angegeben. Ein Zielkonflikt liegt daher nicht vor.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Raben Steinfeld 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*).

- Belange des Tourismus werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Es wird nicht in bestehende touristische Infrastruktur eingegriffen. Auch dient die Planung nicht

dem Tourismus, so dass weder signifikant positive oder negative Auswirkungen auf den Tourismus zu erwarten sind.

Umwelt- und Naturschutz

Gemäß Karte des LEP M-V ist im Gemeindegebiet ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Hier soll gemäß PS 6.1 (6) **(Z)** LEP M-V dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen.

Ebenfalls befinden sich gemäß Karte des RREP WM Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege im Gemeindegebiet. Hier soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen (PS 5.1 (5) RREP WM).

- Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Görslower Ufer“. Dieses erstreckt sich entlang des Ufers des Schweriner Sees in einer Entfernung von über 300 m zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der dazwischenliegenden bebauten Ortslage von Raben Steinfeld können Beeinträchtigungen des Vorranggebietes ausgeschlossen werden. Als Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege werden im RREP WM unter anderem gemeldete Europäische Vogelschutzgebiete und gemeldete FFH-Gebiete festgelegt. Im Osten des Gemeindegebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Pinnower See“ in einer Entfernung von ca. 125 m. Das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ befindet sich in mindestens 400 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und jeweils zwischenliegender Bebauung (Bundesautobahn A 14 bzw. Ortslage von Raben Steinfeld) können auch hier Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausgeschlossen werden.

Trinkwasser

Gemäß Karte des LEP M-V befindet sich das Gemeindegebiet in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Hier soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 7.2 (2) LEP M-V).

- Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow. Der Belang der Trinkwassersicherung findet unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone Eingang in die bauleitplanerische Abwägung. Anstromrichtung zum Pumpwerk, Überdeckung des ersten Grundwasserleiters, Nutzungsart und Nutzungsintensität im Plangebiet sprechen bei ordnungsgemäßigem Betrieb gegen eine Gefährdung des Schutzzweckes der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO). Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wird im Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Sofern die RiStWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) beachtet wird, steht auch die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen der WSGVO nicht entgegen.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Raben Steinfeld ist seit dem 09.06.2005 rechtswirksam. Für den Bereich des B-Plans Nr. 9 stellt dieser eine Wohnbaufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan

zu ändern. Die Gemeinde hat am 11.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Gegenstand der 1. Änderung des F-Plans sind zwei Änderungsbereiche. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 wird vom Änderungsbereich 1 erfasst, der sich mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha im Bereich des Oberdorfes zwischen Leezener Straße und der Bundesautobahn A 14 befindet. Die Gemeinde beabsichtigt, das Oberdorf weiter auszubauen. Neben Freizeit- und Parkplatzflächen wird auch eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese umfasst im Anschluss an die bebaute Ortslage den Bereich des B-Plans Nr. 9 als Standort für die Grünschnittannahme des kommunalen Bauhofs sowie die südlich hieran angrenzenden Flächen bis zum Kreisverkehr, auf denen die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen ist (siehe nachfolgende Abbildung). Für die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche stellt der F-Plan Wohnbauflächen (Darstellungen des Ursprungsplans) dar. Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden mit der 1. Änderung des F-Plans als Grünflächen dargestellt. Hier sollen bauliche Entwicklungen unterbunden werden.



Abbildung: Ausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Feststellungsbeschluss, 17.11.2025)

Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von April bis Mai 2024 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Zeitraum vom Februar bis März 2025 erfolgte die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als zweite Beteiligungsstufe des Planverfahrens. Der Feststellungsbeschluss wurde am 15.12.2025 durch die Gemeindevertretung gefasst. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 9 rechtswirksam wird. 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 der Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

2.3.2 Bebauungspläne / städtebauliche Satzungen

Für die Ortslage Raben Steinfeld existiert keine Innenbereichssatzung. Die an den B-Plan Nr. 9 grenzenden bzw. in dessen näherer Umgebung befindlichen Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind daher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen und bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Südwestlich des Plangebietes, zwischen Hotel Rabenstein und dem Kreisverkehr befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „Koppelweg“. Der B-Plan setzt Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet fest, grenzt aber nicht unmittelbar an das Plangebiet (Entfernung ca. 100 m mit dazwischenliegender Bebauung der Ortslage).

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Raben Steinfeld befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim und grenzt unmittelbar östlich an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Crivitz mit Sitz im gleichnamigen Unterzentrum. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 9,6 km² leben 1031 Einwohner (Stand: 31.12.2024)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen Leezen, Pinnow, Sukow, Plate (alle Amt Crivitz) sowie die Stadt Schwerin.

Ein Großteil der Gemeinde ist bewaldet. Ein großes zusammenhängendes Waldgebiet stellt der Forst Raben Steinfeld im Bereich zwischen der Bundesautobahn A 14 und dem Kiestagebau Pinnow Süd dar. Weitere Waldgebiete befinden sich insbesondere entlang der Ufer von Schweriner und Pinnower See. Das weitere Gemeindegebiet wird im Wesentlichen durch Ackerflächen im Norden bzw. durch Grünlandflächen an der Stör-Wasserstraße sowie durch die bebaute Ortslage von Raben Steinfeld eingenommen. Raben Steinfeld stellt den einzigen Ortsteil der Gemeinde dar und besteht aus zwei getrennten Ortsteilen. Das Oberdorf befindet sich nördlich, das Unterdorf südlich der Bundesstraße B 321.

Die Gemeinde verfügt über eine exzellente verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz. Über die Bundesstraße B 321 besteht eine direkte Anbindung an die Landeshauptstadt Schwerin sowie Crivitz (ca. 10 km östlich) und die Kreisstadt Parchim (ca. 30 km südöstlich). Im Gemeindegebiet befindet sich ebenfalls die Autobahnanschlussstelle Schwerin-Ost zur Bundesautobahn A 14. Das Oberdorf von Raben Steinfeld wird durch die Landesstraße L 101 als zentrale Achse erschlossen. Die L 101 stellt eine Verbindung zwischen der Bundesstraße B 104 bei Rampe sowie der Bundesstraße B 321 in Raben Steinfeld dar. Als südliche Verlängerung der Landesstraße erschließt die Peckateler Straße (Gemeindestraße) das Unterdorf von Raben Steinfeld.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 befindet sich im Oberdorf von Raben Steinfeld, östlich der Leezener Straße und schließt etwa 100 m nördlich des Kreisverkehrs an die bebaute Ortslage an. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 90/25, 90/30, 155/3, 156 sowie das Flurstück 155/4 in der Flur 1, Gemarkung Raben Steinfeld und damit eine Fläche von ca. 2079 m². Die Flurstücke 90/25 und 90/30 befinden sich an der Leezener Straße und werden nur mit sehr geringen Flächenanteilen für die Zuwegung beansprucht. Vom Flurstück 155/3 wird ein 6,5 m breiter Streifen für die Zuwegung zum geplanten Bauhof in den Geltungsbereich einbezogen. Die Geltungsbereichsgrenze ist hier auf einen Abstand von 4 m zur nördlichen Flurstücksgrenze festgelegt, da dieser 4 m Streifen in Nutzungszusammenhang mit dem Wohngrundstück 155/5 steht und dementsprechend nicht überplant werden soll. Die südliche Geltungsbereichsgrenze beschreibt eine gerade Linie zwischen Leezener Straße und östlicher Grenze des Flurstücks 156. Im Übrigen folgen die Geltungsbereichsgrenzen

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

bestehenden Flurstücksgrenzen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Plangebiet

Nutzung

Das Plangebiet stellt sich im Kern (Flurstück 155/4) als Siedlungsbrache dar. Die Fläche ist unbebaut, lediglich eine zentral gelegene Erdaufschüttung ist vorhanden. Der Bereich an der nördlichen Grenze zum Flurstück 154/2 ist vermüllt (Siedlungs- und Baumüll). An der südlichen Plangebietsgrenze besteht ein verwildertes Siedlungsgebüsch (u. a. Brombeerhecke). In diesem südlichen Randbereich einschließlich des über das Flurstück 155/3 führenden Streifens geht die Siedlungsbrache in eine landwirtschaftliche Grünlandfläche über. Das Plangebiet wird in Gänze, aber unterschiedlich ausgeprägt durch Ruderalvegetation eingenommen. Die anthropogene Überprägung zeigt sich auch durch deutliche Fahrspuren.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich gänzlich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow. Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft“. Das LSG umschließt die Ortslage. Die Grenzen verlaufen entlang der äußeren Grenzen des Flurstücks 155/4, so dass dieser Teil des Plangebietes nicht vom LSG erfasst ist.

Medien der Ver- und Entsorgung

Nach Angaben der WEMAG Netz GmbH verläuft ein 0,4 kV Erdkabel durch das Plangebiet (im Bereich der geplanten Zufahrt zum Bauhofgelände).

Eine Leitung der Telekom Deutschland GmbH kreuzt die Leezener Straße im Einmündungsbereich der der geplanten Zufahrt zum Bauhofgelände (Südseite des Einmündungstrichters). Nach Angaben der Telekom ist die Leitung jedoch nicht aktiv.

Eine Telekommunikationsleitung der Vodafone GmbH verläuft entlang der Leezener Straße und quert den Einmündungsbereich der Zufahrt.

3.2.2 Umgebung

Nutzung

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

Norden:

- Angrenzend bebautes Innenbereichsgrundstück mit Wohngebäude an der Leezener Straße und Gewerbehallen (Tischlerei) im rückwärtigen östlichen Grundstücksteil, dahinter weitere Wohngrundstücke der Ortslage

Osten:

- Landwirtschaftliches Dauergrünland, dahinter in ca. 90 m Entfernung Bundesautobahn A 14 mit begleitendem Lärmschutz-Erdwall

Süden:

- Landwirtschaftliches Dauergrünland, dahinter in ca. 150 m Entfernung Wohngrundstücke der Ortslage

Westen:

- Bebaute Ortslage von Raben Steinfeld

Schutzgebiete

Westlich hinter der bebauten Ortslage am Schweriner See befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Görslower Ufer“ in ca. 310 m Entfernung. Der See selbst ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“. Östlich des Plangebietes hinter der Autobahn befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Pinnower See“ in ca. 130 m Entfernung. Beide Schutzgebietskategorien zählen zum europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Baudenkmale

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich diverse Baudenkmale. Hierzu zählen insbesondere die Wohnhäuser an der Leezener Straße.

Tabelle: Baudenkmale in der Umgebung (Quelle: Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim)

Bezeichnung Baudenkmal	Straße / Hausnummer
Todesmarschgedenkstätte "Die Mutter"	An der Crivitzer Chaussee
Forsthaus, Stall	Charlottenberg 1
Villa mit Torgitter	Charlottenberg 1
Schloss und Park	Forststraße 11
Wohnhaus (ehem. Inspektorenhaus)	Gartenweg 3
Wohnhaus	Leezener Straße 7
Wohnhaus	Leezener Straße 9
Wohnhaus	Leezener Straße 11
Wohnhaus	Leezener Straße 13
Ehemaliges Postamt	Leezener Straße 12
Wohnhaus	Leezener Straße 14
Wohnhaus	Leezener Straße 17
Wohnhaus	Leezener Straße 19
Wohnhaus	Leezener Straße 21
Wohnhaus	Leezener Straße 23
Wohnhaus	Leezener Straße 25
Wohnhaus	Leezener Straße 27
Wohnhaus	Leezener Straße 29
Wohnhaus	Leezener Straße 31
Wohnhaus	Leezener Straße 33
Wohnhaus	Leezener Straße 35
Kriegerdenkmal 1914/18	Leezener Straße
Wegweiser	Leezener Straße
ehemaliger Marstall	Lindenplatz 1, 2, 3
ehemalige Remise	Lindenplatz 4/5

4. Planinhalt / Änderungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Grünschnittannahmestelle des kommunalen Bauhofs geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 9 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Diese dient gemäß textlicher Festsetzung 1.1 Anlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Grünschnittannahmestelle des Bauhofs der Gemeinde Raben Steinfeld stehen. Die Festsetzung zielt damit konkret auf die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung bzw. die dauerhafte Sicherung von Anlagen und Einrichtungen ab, die dem Gemeinbedarf dienen. Dabei muss eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen werden. Dies kann zum Beispiel angenommen werden, wenn die Trägerschaft in Hand der Gemeinde liegt. Durch die Definition der Zweckbestimmung wird die Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist demnach die Errichtung von baulichen

Anlagen zulässig, die im funktionalen Zusammenhang mit der Grünschnittannahmestelle des Bauhofs der Gemeinde Raben Steinfeld stehen. Dies betrifft insbesondere:

- Anlagen zur Annahme und Zwischenlagerung von Grünschnitt wie z. B. Container einschließlich der hierfür erforderlichen Aufstell- und Lagerflächen sowie Einfassungen
- Betriebs- und Funktionsgebäude als ortsfeste oder temporäre bauliche Anlage (z. B. Container)
- unüberdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Damit wird die Nutzung auf einen spezifischen Betriebsteil des Bauhofs (Grünschnittannahme) eingeschränkt. Diese Aufzählung ist aber nicht abschließend und stellt nur die im Zusammenhang mit der Annahme und Zwischenlagerung von Grünschnitt erforderlichen bzw. erwartbaren Anlagen dar. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen muss sich jedoch aus der Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung 1.1) ableiten lassen.

Unter Betriebs- und Funktionsgebäuden können insbesondere Gebäude mit Annahmestellen, Sozial-, Aufenthalts- und Verwaltungsräumen für Personal oder auch Lagerräumen verstanden werden. Der Begriff der unüberdachten Stellplätze und deren Beschränkung auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf stellt grundsätzlich auf das Verständnis des § 12 BauNVO ab. Garagen sowie überdachte Stellplätze (z. B. Carports) werden hiervon demnach nicht erfasst. Auch sind die Stellplätze nur zweckgebunden (für Kunden- und Betriebsverkehr) zulässig und dürfen keiner „gebietsfremden“ Nutzung dienen.

Ausgeschlossen werden:

- die Lagerung wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 62 WHG
- die Unterbringung von Großgeräten und Großmaschinen des Bauhofs sowie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen für diese Zwecke

Der Ausschluss wassergefährdender Stoffe im Bebauungsplan erfolgt nach dem Vorsorgeprinzip und trägt der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow Rechnung. Der Verweis auf § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dient der Begriffsbestimmung. Nach § 62 Abs. 3 WHG sind wassergefährdende feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen. Weiterhin ausgeschlossen wird die Unterbringung von Großgeräten und Großmaschinen, die aufgrund ihres Betriebs und den damit ggf. einhergehenden Fahrzeugbewegungen im Plangebiet ein erhöhtes Störpotenzial aufweisen. Unter beiden Begriffen werden hierbei Geräte und Maschinen des Bauhofs verstanden, die aufgrund ihrer Größe, ihres Gewichts oder ihres technischen Aufbaus typischerweise nicht handgeführt sind und einer gesonderten Aufstell- oder Lagerfläche bedürfen. Der Ausschluss von Großgeräten und Großmaschinen ist insbesondere im Zusammenhang mit den im Nutzungskatalog aufgeführten Betriebs- und Funktionsgebäuden sowie unüberdachten Stellplätzen zu sehen.

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 unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung auf eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab.

4.2.1 Vollgeschosse

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird das vorherrschenden Maß der in der Umgebung bestehenden Bebauung aufgegriffen.

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.

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 Baukörperhöhe unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und der für das geplante Vorhaben erforderlichen Baukörperdimensionen auf 5 m festgesetzt. Damit bleiben die zulässigen Gebäudehöhen unter denen der benachbarten Gewerbehallen und deutlich unter denen der (denkmalgeschützten) Wohnhäuser.

Oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst oder Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe von 56,5 m über NHN (Normalhöhennull) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) festgelegt. Die Geländeoberfläche im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist nahezu eben und wenig bewegt. Ausgehend vom Anschlussbereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche an die Leezener Straße fällt das Gelände von ca. 58 m auf etwa 55 m in der südwestlichen Ecke des Plangebietes (Bereich des Anpflanzgebietes) ab. Innerhalb des Baufeldes bewegt sich das anstehende Gelände zwischen 55,5 m und 57,5 m. Der untere Bezugspunkt entspricht damit der mittleren Geländehöhe in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich. Die Höhenangaben sind aus dem Digitalen Geländemodell (DGM)² abgeleitet.

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 relevant.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dies stellt gleichzeitig die sogenannte Kappungsgrenze dar. Das heißt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl auch durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten usw. (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete angegebenen Orientierungswert. Für Gemeinbedarfsflächen werden keine Obergrenzen vorgegeben. Hinsichtlich der Nutzungsart und des Flächenbedarfs ist der Bauhof aber mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar. Mit der Grundflächenzahl wird auf eine effiziente Nutzung der Fläche und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme abgezielt. Hierin spiegelt sich unter anderem der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider.

² © GeoBasis-DE/M-V 2017

4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude in Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO. Gebäude sind demnach freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge von Gebäuden bei der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Diese Regelung kommt hier jedoch nicht zum Tragen, da eine Baugrenze festgesetzt wird, nach der dieser Wert nicht ausgeschöpft werden kann. Die offene Bebauungsstruktur der Umgebung wird somit grundlegend aufgegriffen und fortgeführt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die Gemeinbedarfsfläche durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Innerhalb des so definierten Baufeldes sind (Haupt-)Gebäude bzw. Hauptanlagen zu errichten. Außerhalb des Baufeldes (auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind Hauptanlagen ausgeschlossen, jedoch können hier gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO (hier beschränkt auf unüberdachte Stellplätze).

Durch die Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche sowie der Baugrenzen wird die Bebauung auf rückwärtige, von der Leezener Straße abgewandte Grundstücksbereiche begrenzt, der durch die nördlich benachbarte Bebauung (ehemalige Tischlerei) bereits gewerblich vorgeprägt ist. Bauliche Entwicklungen werden nach Osten entsprechend der Bebauungstiefe der benachbarten Bestandsnutzungen begrenzt. Die östliche Baugrenze hält damit auch die 100m-Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn BAB 14 nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG ein. Der Bereich zwischen östlicher Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze ist mit einem Anpflanzgebot (Heckenpflanzung) belegt. Insofern ist für diesen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Bebauung mit Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (siehe oben) ausgeschlossen.

4.5 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. In der Planzeichnung wird nach der benannten Rechtsgrundlage eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die der verkehrlichen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche dient und dementsprechend als Stichstraße zwischen der Leezener Straße (als bestehende öffentliche Straße) und der Gemeinbedarfsfläche geplant ist. Zur Wahrung des Ortsbildes und der Berücksichtigung denkmalgeschützter Wohnhäuser an der Leezener Straße ist die Gemeinbedarfsfläche zurückgesetzt und nicht unmittelbar an der bestehenden Ortsdurchfahrt angeordnet. Die Straßenraumbreite der Bauhofzufahrt beträgt 6,5 m. Die Breite ermöglicht die Ausgestaltung einer für Begegnungsfälle ausreichend dimensionierten Fahrbahn gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) einschließlich Bankette bzw. ~~Grün-/Seitenstreifen~~ (0,5m Bankett - 5,5m Fahrbahn - 0,5m Bankett). Aufgrund der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet ist bei der Errichtung der Zufahrtsstraße die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten (siehe Anlage 2 zur WSGVO - Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen).

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen oder auch die Erhaltung von Grünstrukturen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird überlagernd zur Gemeinbedarfsfläche eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt, um eine natürliche Einbettung der geplanten Bebauung in die Landschaft zu unterstützen. Innerhalb der betreffenden Fläche ist eine Hecke nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung 3.1 zu pflanzen.

4.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen freizuhaltende Schutzflächen bzw. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Zum Schutz vor schädlichen Immissionen aus Verkehrslärm werden die in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 7.2) berechneten Lärmpegelbereiche als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche dient zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile von Gebäuden für schutzbedürftige Räume und korrespondiert mit der textlichen Festsetzung 4.1, wonach zur Lärmvorsorge in den jeweiligen Lärmpegelbereichen (LPB) an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 1: 2018-01 Punkt 7 einzuhalten ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel der jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1 definiert und als Auszug in der Festsetzung enthalten. Die zugrundeliegende DIN-Vorschrift kann im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 9 im Amt Crivitz eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Text-Teil B enthalten.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann gemäß textlicher Festsetzung 4.2 ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen wird.

4.8 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet schließt an die bebaute Ortslage und die als zentrale Erschließung fungierende Leezener Straße an. Die wesentlichen Medien der Ver- und Entsorgung sind im betreffenden Bereich vorhanden. Die konkreten Anschlusspunkte sind bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Zuständig für die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Schweriner Umland. Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist in die in der Leezener Straße vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bedarf der gesonderten Genehmigung durch den Zweckverband.

Niederschlagsentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes von den Verkehrs-, Dach- sowie Wirtschafts- und Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels geeigneter und ausreichend dimensionierter Versickerungsanlagen vor Ort zu versickern. Aufgrund der oberflächennah anstehenden gut wasserdurchlässigen sandigen Bodenschichten ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser möglich. Benachbarte Grundstücksflächen dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang die nördlich angrenzenden Grundstücke mit den denkmalgeschützten Landarbeiterhäusern zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz durch abfließendes Niederschlagswasser ist auszuschließen.

Zum vorsorglichen Schutz des Grundwassers und in Anbetracht der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow ist das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138-1 zu prüfen und ggf. entsprechend umzusetzen.

Die Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie zur Versickerung ins Grundwasser sind in einem gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abzustimmen und festzulegen.

Elektroenergie

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Eine elektrotechnische Erschließung bzw. eine Umlegung der im Plangebiet vorhandenen Netzanlagen ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat der Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AöR (ALP AöR) die Wahrnehmung der Aufgaben des Landkreises als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger übertragen. Auf dieser Grundlage entsorgt die ALP AöR die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V). Die Eigentümer bewohnter sowie gewerblich genutzter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist der erforderliche Grundschutz mit einer Löschwasserkapazität von 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Dies entspricht einer Gesamt-Löschwassermenge von ca. 96 m³. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs herangezogen werden können Entnahmestellen im Umkreis von ca. 300 m um das Plangebiet. Gegenwärtig sind in diesem Bereich keine Entnahmestellen vorhanden, so dass die Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne vorgesehen ist. Aufgrund der Lage des Ortes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow sind Brunnenbohrungen nicht zulässig.

Die neue Löschwasserzisterne soll unmittelbar südlich der Zufahrtsstraße zum Bauhofgelände, nahe dem Einmündungsbereich in die Leezener Straße platziert werden. Die Anfahrbarkeit der Entnahmestelle durch die Feuerwehr ist somit gegeben. Der geplante Standort ist in der Planzeichnung dargestellt. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt und auch für einen Großteil des Oberdorfes im 300 m Umkreis abgedeckt.

5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

5.1 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich vorhandene Biotoptypen:

- RHU Ruderale Staudenflur
- PEU teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation
- GMB aufgelassenes Frischgrünland
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Brombeerhecke)

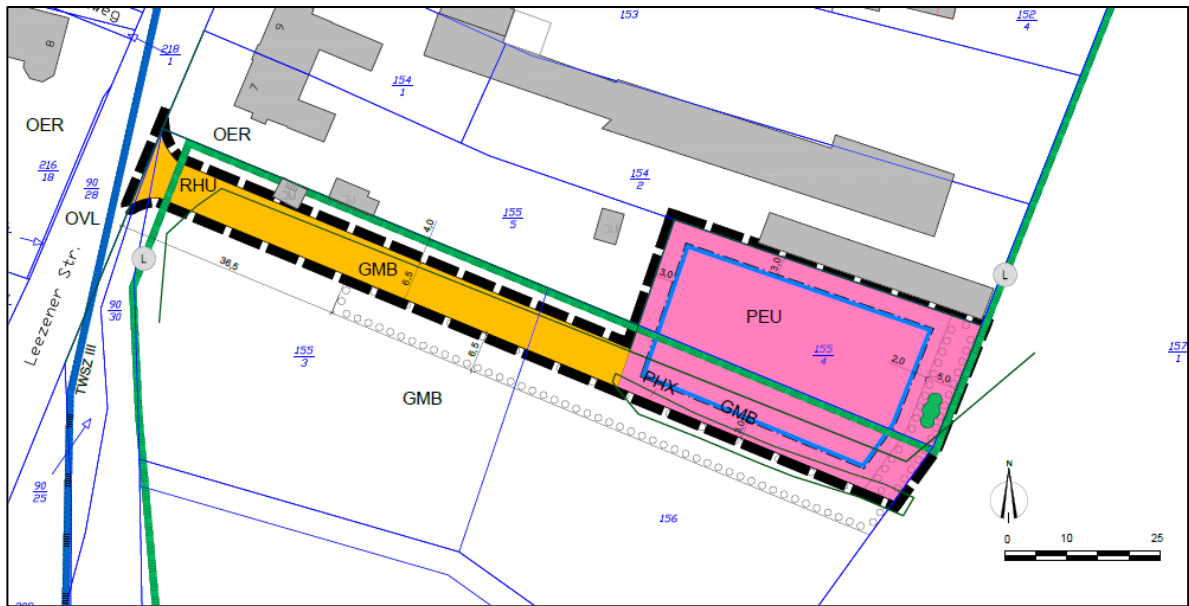


Abbildung: Biotoptypen auf Grundlage B-Plan (mit geplanter Hecke außerhalb des Geltungsbereiches)

Angrenzend zum Geltungsbereich vorhandene Biotoptypen:

- Norden: PGN Nutzgarten, OER verdichtetes Einfamilienhausgebiet / OIG Gewerbe
- Osten: GMB aufgelassenes Frischgrünland, OVA Autobahn
- Süden: BHS Strauchhecke mit Überschirmung, GMB aufgelassenes Frischgrünland, OER verdichtetes Einfamilienhausgebiet
- Westen: OVL Straße, OER verdichtetes Einfamilienhausgebiet



Abbildung: Biotoptypen auf Grundlage Luftbild (Kartengrundlage: GAIA MV, Abfrage vom 30.10.2024)

Das Plangebiet stellt sich im Kern (Flurstück 155/4) als Siedlungsbrache dar. Die Fläche ist unbebaut, lediglich eine zentral gelegene Erdaufschüttung ist vorhanden. Der Bereich an der nördlichen Grenze zum Flurstück 154/2 ist vermüllt (Siedlungs- und Baumüll). An der südlichen Plangebietsgrenze besteht ein verwildertes Siedlungsgebüsch (u. a. Brombeerhecke). In diesem südlichen Randbereich geht die Siedlungsbrache in eine landwirtschaftliche Grünlandbrache über.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellennummerierung 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 LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Für den Bereich außerhalb der Verkehrsfläche (Zufahrt) wird mit einer GRZ von 0,8 gerechnet. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFÄ) 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

CODE	Biototyp	Wertstufe	Biotopwert
GMB	aufgelassenes Frischgrünland	2	3
RHU	Ruderal Staudenflur	2	3
PEU	teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	1	1,5
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5

Biotop	Fläche	m²	Straße	Gemeinbedarf	Anpflanzgebot
GMB	Gemeinbedarf	230,16		230,16	
GMB	Anpflanzgebot im GB	32,08			32,08
GMB	Straße	408,69	408,69		
RHU	Straße	140,98	140,98		
PEU	Gemeinbedarf	1.089,39		1.089,39	
PEU	Anpflanzgebot im GB	116,39			116,39
PHX	Gemeinbedarf	50,04		50,04	
PHX	Bestandserhalt im Anpflanzgebot	9,77			9,77
PHX	Straße	1,68	1,68		
		2.079,18	551,35	1.369,59	158,24

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 2: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* 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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (ohne Fläche Anpflanzgebot)

Biotoptyp	Fläche des betroffenen Biototyps [m²]	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
Straßenverkehrsfläche				
GMB	408,69	3,0	0,75	919,55
RHU	140,98	3,0	0,75	317,21
PHX	1,68	1,5	0,75	1,89
Gemeinbedarfsfläche				
GMB	230,16	3,0	0,75	517,86
PEU	1.089,39	1,5	0,75	1.225,56
PHX	50,04	1,5	0,75	56,30
	1.921			3.038,37

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 Biototypen 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.

Für die naturnahe Feldhecken (PCH04865) an der Leezener Straße wird keine Beeinträchtigung eingestellt. Die zusätzliche Beeinträchtigung in der Wirkzone 1 (Zufahrt) neben der Landesstraße und der Autobahn ist als äußerst gering einzustufen und betrifft zudem nur die Stirnseite.

Tabelle 4: Biotope

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	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 biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen. Bei vorhandener Teilversiegelung wird die Differenz auf 0,5 (0,3) eingestellt.

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.

Für die Verkehrsfläche wird die Straßenfläche von 5,5m angesetzt, für die Gemeinbedarfsfläche die GRZ von 0,8.

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Straße 5,5mx83,3m	458,15	0,5	229,08
versiegelte Flächen GRZ 0,8 von 1369,6m ²	1.095,68	0,5	547,84
			776,92

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

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträch- tigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
3.038,37	0,00	776,92	3.815,28
			3.815,28

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 keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt, die geplante Hecke erfüllt nicht die Anforderungen der HZE2018.

Tabelle 7: kompensationsmindernde Maßnahmen entfällt

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: Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
3.815,28	0,00	3.815,28

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Tabelle 9: Kompensationsmaßnahmen
entfällt

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto abgestellt.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10: Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
3.815,28	0,00	-3.815,28

Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

Es wird auf ein Ökokonto abgestellt.

5.3 Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Zur Einbindung des Baugrundstücks in die Landschaft wird das Anlegen einer Heckenpflanzung und die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen:

Innerhalb der in Plan-Teil A festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit 31,5 m Länge und 5 m Breite bei einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabständen der Sträucher von 2,0 m mit 30 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Einordnung des Ersatzbaumes (siehe nachfolgend beschriebene Ersatzmaßnahme) ist zulässig. Beidseitig ist ein Krautsaum mit 1,75 m vorzusehen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Der Krautsaum ist bei Bedarf in der jeweils verbleibenden Breite alle 2 Jahre zu mähen. Eine 5-jährige Entwicklungspflege, die auch das Wässern bei Bedarf beinhaltet, ist sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % ist Ersatz zu leisten. Verbissschutz ist vorzusehen.

Da die Flächengröße der Anpflanzung nicht der Mindestflächengröße nach HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung) entspricht, kommt der Maßnahme keine Kompensationswirkung zu, so dass von der HZE abweichende Pflanzabstände (2 m) in der Reihe angewendet werden.

Pflanzliste: Sträucher 2x verpflanzt Höhe 80-100 cm (gesamt 30 Stück)

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum opulus	Schneeball

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und besseren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (siehe Hinweise des LAKD, Kapitel 7.1) wird empfohlen, eine weitere Pflanzung (am südlichen Rand des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches) vorzunehmen. Im Rahmen ihrer Planungshoheit möchte sich die Gemeinde Raben Steinfeld diesbezüglich aber ausdrücklich Gestaltungsspielraum belassen und über den Umfang der Pflanzung auf Ebene der nachgelagerten Vorhabengenehmigung entscheiden. Hintergrund ist

insbesondere die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte auf den südlichen angrenzenden Flächen und die hierfür noch nicht hinreichend konkretisierte Planung. Mit einer Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan würde sich die Gemeinde hinsichtlich der Lage und des Umfangs der Pflanzung festlegen. Die Planungen zur Kindertagesstätte und deren verkehrlicher Erschließung sollen bei Festlegung der Fläche für die Heckenpflanzung Berücksichtigung finden und so aufeinander abgestimmt werden, dass eine etwaige (Teil-) Rodung der Hecke bzw. eine dann erforderliche Änderung des B-Plans vorsorglich vermieden wird. Insofern stellt die nachfolgende Maßnahmenbeschreibung einschließlich Pflanzliste und des in der dazugehörigen Abbildung dargestellten Pflanzstandorts einen unverbindlichen Vorschlag dar, auf dem bei der konkreten Festlegung der Pflanzmaßnahme aufgebaut werden kann.

Maßnahmenbeschreibung:

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes wird empfohlen, am südlichen Rand (außerhalb) des Plangeltungsbereiches eine zweireihige Hecke mit 94 m Länge und 6,5 m Breite bei einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabständen der Sträucher von 2,0 m mit 94 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Beidseitig ist ein Krautsaum mit 2,5 m vorzusehen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Der Krautsaum ist bei Bedarf in der jeweils verbleibenden Breite alle 2 Jahre zu mähen. Eine 5-jährige Entwicklungspflege, die auch das Wässern bei Bedarf beinhaltet, ist sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % ist Ersatz zu leisten. Verbissschutz ist vorzusehen.

Pflanzliste Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm (gesamt 66 Stück) wie

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Amelanchier lamarckii / ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

30% Anteil niedrige Ziergehölze im westlichen Bereich zum Ort (gesamt 28 Stück) wie

Philadelphus	Falscher Jasmin Niedrige Sorten
Deutzia	Maiblumenstrauch Niedrige Sorten
Berberis	Berberitze Niedrige Sorten
Chaenomelis	Zierquittre Niedrige Sorten
Rosa rugosa	Kartoffelrose

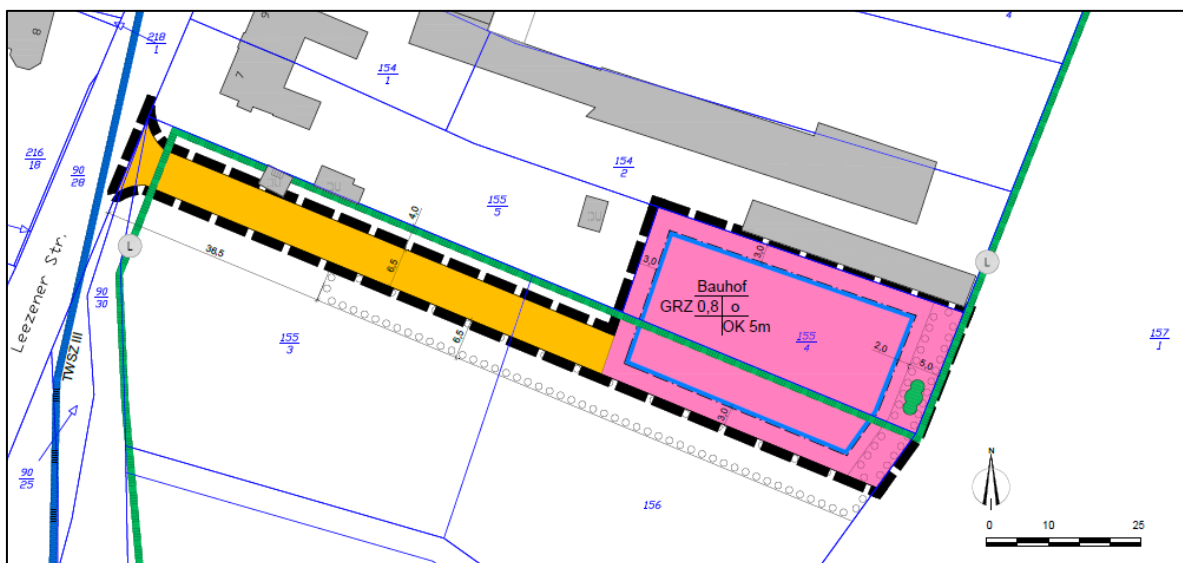


Abbildung: Vorschlag zur Flächenzuordnung der empfohlenen Pflanzmaßnahme südlich des Plangebietes

Da dieser Maßnahme lediglich eine gestalterische Funktion (ohne naturschutzrechtliche Kompensationswirkung) zukommt, sind die Pflanzanforderungen der HzE nicht zu beachten. Damit können andere Pflanzabstände in der Reihe (2 m) angewendet werden. Die Hecke dient vor allem der Abschirmung des geplanten Bauhofes (zurzeit zur freien Landschaft, zukünftig zur südlich geplanten Bebauung und den dazugehörigen Freiflächen). Die Maßnahme berücksichtigt die vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gegebenen Hinweise, um den Bauhof wirksam und denkmalverträglich vom Bereich des nördlich liegenden denkmalgeschützten Wohnhauses abzuschirmen. Auf das Anpflanzen von Bäumen ist zu verzichten und stattdessen eine abgestufte Pflanzung von Sträuchern mit niedrigen Sorten/Arten im westlichen Bereich und in Richtung Osten vorzunehmen, um einen sanften Übergang zu gewährleisten.

Die übrigen nicht überbauten Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Als Ersatzmaßnahme für die Beeinträchtigungen eines Baumes ist 1 Laubbaum in der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche (also außerhalb der Baugrenzen) vorzusehen und kann innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche erfolgen.

Für den Ausgleich der durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 vorbereiteten Eingriffe werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 3.816 Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) aus dem Ökokonto LUP-091 „Waldlandschaft Reppentin“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zugeordnet.

5.4 Baumbeeinträchtigung

Durch die geplante Zufahrt zum Bauhofgelände wird eine Ulme (drei Stämme mit 91/92/92 cm Stammumfang) am Beginn der Strauchhecke an der Leezener Straße (südlicher Einmündungsbereich der im B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche) beeinträchtigt. Die Ulme mit 9 m Kronendurchmesser besitzt einen Dreifachzwiesel als Stämmplingsansatz und ist einseitig in ca. 1,3 m Entfernung von einer Vollversiegelung (asphaltierter Gehweg) begrenzt.



Abbildung: betroffener Baum (Ulme) an der Leezener Straße

Durch die geplante Baumaßnahme ist eine Beeinträchtigung einzustellen. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Straßenbreite auf 5,5 m beschränkt.

Antrag auf Beeinträchtigung - Ersatzberechnung

Laut Baumschutzkompensationserlass sind Wurzelschäden ein unsachgemäßer Eingriff im Wurzelbereich³. Der Einzelbaum am Beginn der Hecke ist im Wurzelbereich vom Straßenbau betroffen. Die Beeinträchtigung für den Kronenraum durch Versiegelung wird anteilig ermittelt.

Bei der Bewertung erfolgt je fünfprozentigem Wurzelverlust ein Ausgleich mit 0,1 Bäumen⁴.

Bei einer Beeinträchtigung unter 7,5 % wird kein Kompensationserfordernis eingestellt.

Dies ist in der Bauausführung zu kontrollieren und ggf. der Ausgleich zu erhöhen und natürlich eine fachgerechte Wurzelversorgung zu garantieren.

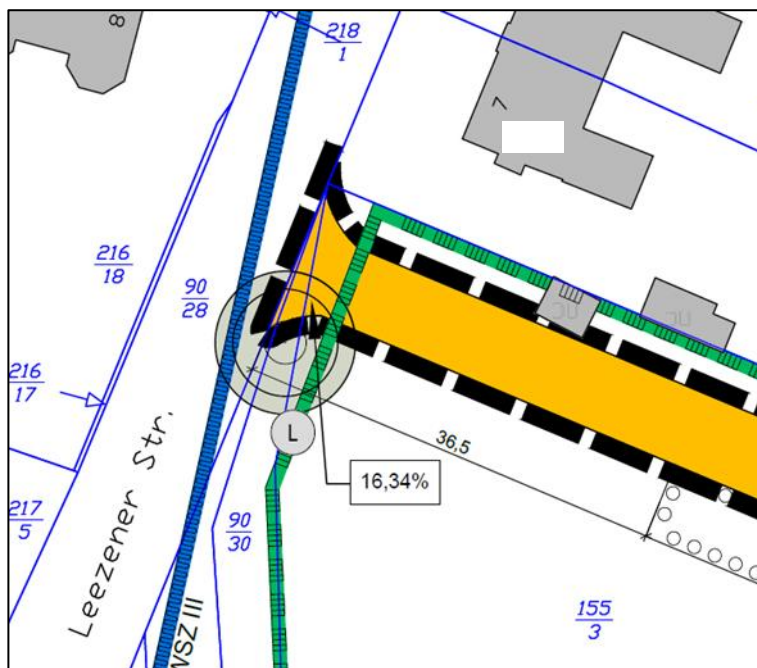


Abbildung: Ermittlung der Baumbeeinträchtigung

Die Breite der befestigten Fahrbahn innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist mit 5,5 m plus beidseitiger unbefestigter Bankette von je 0,5 m vorgesehen. Bei 16,34% beeinträchtigter Fläche ist ein Ersatz von 0,4 Bäumen einzustellen. Somit ist 1 Baum als Ersatz zu pflanzen.

Artenschutz

Mit der Erfassung der Bäume erfolgte eine gleichzeitige Kontrolle auf artenschutzrechtliche Verbote ohne Befunde. Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote unter Berücksichtigung Europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Ersatzstandort

³ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

3.1.4 - Ein unsachgemäßer Eingriff im Wurzelbereich wird wie folgt kompensiert:

Bei einem Verlust von Starkwurzeln (= Wurzel mit einem Durchmesser von über fünf Zentimetern) wird davon ausgegangen, dass jeder Starkwurzelverlust einem Wurzelverlust von fünf Prozent entspricht. Je fünfprozentigem Wurzelverlust ist ein Ausgleich mit 0,1 Bäumen vorzunehmen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch Ordnungsverfügung ein fachgerechter Nachschnitt im geschädigten Wurzelbereich sowie in der Krone angeordnet werden sollte.

⁴ ebenda

Als Ersatzmaßnahme für die Beeinträchtigungen eines Baumes ist 1 Laubbaum in der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der im Plan-Teil A festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf vorzunehmen (außerhalb der Baugrenzen, optional innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche).

6. Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die Zuwegung sowie Teile des geplanten Bauhofes (Gemarkung Raben Steinfeld, Flur 1, Flurstücke 155/3 und 156) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (L138c) „Schweriner Seenlandschaft“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Bei der geplanten Zufahrt (Bereich der Straßenverkehrsfläche im B-Plan) handelt es sich lediglich um eine tiefbauliche Maßnahme in sehr geringem Umfang.

Die Gemeinbedarfsfläche (geplanter Standort der Grünschnittannahme des Bauhofes) wird mittels einer Hecke nach Süden und Osten abgeschirmt. Gleichzeitig ist die Nähe der Autobahn für den rückwärtigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und die nördlich benachbarte Bebauung (Tischlerei) als gewerbliche Vorprägung zu berücksichtigen.

Die Abschirmung nach Süden ist durch eine freie Hecke vorgesehen (zurzeit zur freien Landschaft, nach der geplanten Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - siehe nachfolgende Abbildung des Flächennutzungsplans – zur künftigen Bebauung der benachbarten Nutzung). Der Bereich zum denkmalgeschützten Wohnhaus ist dabei, nach dem Freihaltestreifen an der Straße, in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege baumfrei und lockerer (mit niedrigen Sorten/Arten) bepflanzt zu halten, um einen sanften Übergang ins Umfeld zu gewährleisten. Der Wegebau darf dabei auf keinen Fall als Hocheinbau erfolgen.



Abbildung: Ausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Feststellungsbeschluss, 17.11.2025)

Wenn der B-Plan Nr.9 eine räumlich isolierte Planung wäre, wäre aus Sicht der Gemeinde für den Bau der Zufahrt zum Bauhof und der kleinen Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche, die sich im Randbereich des LSG befindet, ggf. ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG ausreichend.

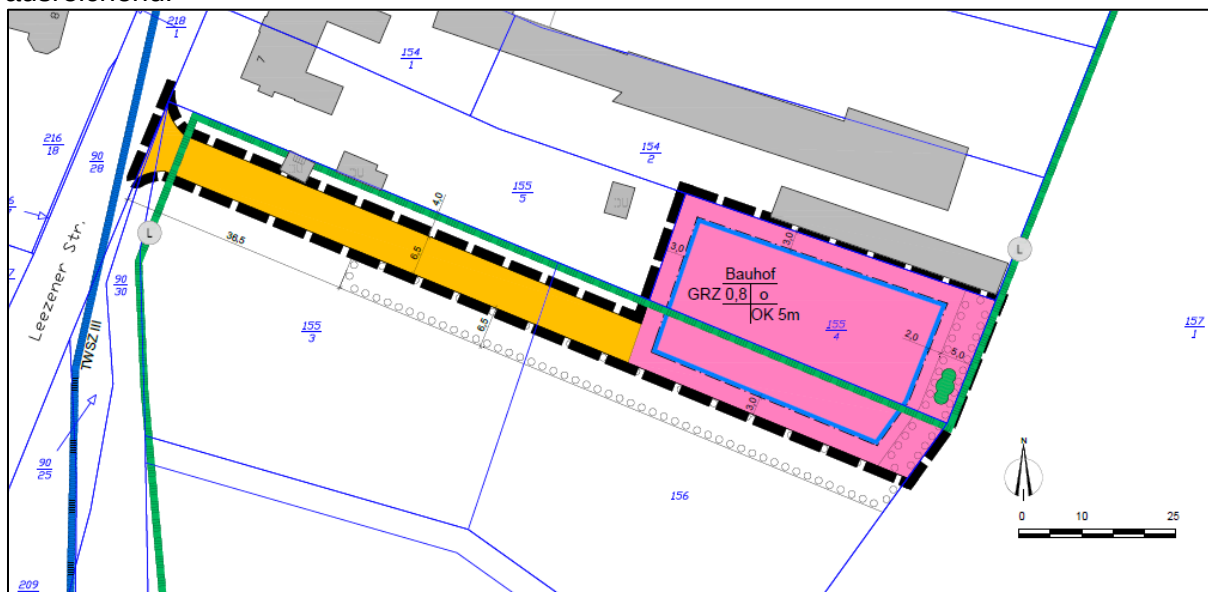


Abbildung: Ausschnitt B-Plan Nr. 9 mit Grenze des LSG Lage der geplanten Heckenpflanzung

Da der Flächennutzungsplan (mit aktuellem Stand der 1. Änderung) aber eine wesentlich größere Gemeinbedarfsfläche ausweist, für die eine Herauslösung aus dem LSG erforderlich wird, ist für die Fläche des Bebauungsplangebietes ebenfalls eine Herauslösung zu beantragen.

Für die Fläche von ca. 0,12 ha im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“ befindet, wird die Herauslösung aus dem LSG beantragt. Bei 0,12 ha von 8.345 ha Fläche des LSG_138c „Schweriner Seenlandschaft“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim sollen 0,0014% herausgelöst werden. Diese Flächengröße ist als unerheblich einzustufen.

Die Schutzgebietsverordnung LSG 138c „Schweriner Seenlandschaft – Landkreis Parchim“ ist eine Verordnung des ehemaligen Landkreises Parchim vom 6. April 2005 und soll den Gesamtcharakter des Gebietes, das einen typischen Ausschnitt des Naturraumes „Höhenrücken“ darstellt, schützen, indem sie Handlungen verbietet, die diesen Charakter verändern, wie zum Beispiel Bebauung.

Dem Verbot der Bebauung kann hier entgegengehalten werden, dass die Bebauung aufgrund der Nutzungsbeschränkungen der baulichen Vorgaben und Vorprägung der nördlich angrenzenden Tischlerei den Gesamtcharakter des Gebietes nicht wesentlich verändern wird. Dem Antrag auf Herauslösung für eine Bebauung kann die Nutzung zugunsten des Allgemeinwohls zugutegehalten werden (hier kommunaler Bauhof).

Für die beabsichtigte Bebauung des Bauhofes der Gemeinde Raben Steinfeld in Randlage zum Ort wird hiermit eine Herauslösung der betroffenen Teilfläche des Bebauungsplangebietes aus dem LSG 138c beantragt.

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.

Die wesentlichen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden dem Planstand entsprechend nachfolgend beschrieben bzw. prognostiziert. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (u. a. auch die des Trinkwasserschutzes) werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung wird maßgeblich durch die Berücksichtigung des Immissionsschutzes Rechnung getragen (siehe Kapitel 7.2). Ebenso berücksichtigt werden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend der Ausführungen in Kapitel 7.1. Im Übrigen schafft der B-Plan Nr. 9 die planungsrechtliche Grundlage für die Grünschnittannahme des Bauhofs und dient damit unmittelbar der kommunalen Daseinsvorsorge und der Vermeidung von Abfällen.

7.1 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim Baudenkmale. Hierzu zählen insbesondere die Wohnhäuser an der Leezener Straße. Ein denkmalgeschütztes Doppelwohnhaus (Hausnummer 7 und 9, Flurstücke 155/5 und 154/1) befindet sich angrenzend zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hierbei kann aber grundlegend zwischen substanziellen, sensorischen und funktionellen Auswirkungen unterschieden werden. Substanzielle Auswirkungen (direkte Eingriffe in Bauteile oder denkmalbestimmende Strukturen) können im vorliegenden Fall ebenso ausgeschlossen werden wie funktionelle Auswirkungen (Einschränkung der Nutzung oder Zugänglichkeit), da die betreffenden Landarbeiterhäuser außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 9 liegen und dieser weder unmittelbar, noch mittelbar in substanzieller oder funktioneller Weise auf diese einwirkt. Sensorische Auswirkungen des Vorhabens/der Planung (Veränderung der Erlebbarkeit und der visuellen Wahrnehmung) können hingegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, auch wenn die Umgebung der Landarbeiterhäuser durch bestehende Zubauten (Wohnbebauung und Gewerbebauten einer Tischlerei in den östlich angrenzenden, von der Leezener Straße abgewandten Bereichen) bereits verändert/vorbelastet ist. Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet so zu steuern, dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen berücksichtigt werden. Wesentlichen Einfluss auf die Wahrnehmbarkeit der Denkmäler haben insbesondere die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie deren räumliche Anordnung im Verhältnis zu den denkmalgeschützten Gebäuden. Der Bebauungsplan wirkt mit entsprechenden Festsetzungen auf Konfliktlösungen bzw. auf die Vermeidung und Minderung von Auswirkungen hin. Die bauliche Entwicklung wird auf einen von der Leezener Straße abgewandten und durch Gewerbebauten (ehemalige Tischlerei auf dem Flurstück 154/2) vorgeprägten Bereich begrenzt. Aufgrund der rückwärtigen Lageanordnung der zur Bebauung bestimmten Gemeinbedarfsfläche und der festgesetzten Höhenbegrenzung (Oberkante baulicher Anlagen maximal 5 m) wird weder die Substanz noch das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Wohnhauses maßgeblich beeinträchtigt. Eine Neubebauung verbleibt außerhalb relevanter Sichtbeziehungen zum Baudenkmal bzw. bleibt visuell deutlich untergeordnet, so dass eine prägende Wirkung auf den Wirkungsbereich des Denkmals ~~vermieden bzw.~~ deutlich gemindert wird.

Auf Grundlage eines Ortstermins hat auch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD) eine Bewertung der örtlichen Situation vorgenommen und Hinweise zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange gegeben.

- Die an die Leezener Straße anbindende Zufahrt zum geplanten Bauhof sollte möglichst mit der Fahrbahnoberfläche bei der jetzigen Höhenlage belassen werden,

(wesentliche) Geländeaufträge sind zu vermeiden, auch um Ablauf von Niederschlagswasser von denkmalgeschützten Gebäuden nicht zu behindern bzw. um weiteren Zulauf auf die betreffenden Grundstücke und mögliche Schädigung der Bausubstanz zu vermeiden.

- An der südlichen Plangebietsgrenze wäre zur besseren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild des Bauhofs eine Eingrünung durch eine lockere niederwüchsige Heckenpflanzung vorstellbar. Auf die Pflanzung einer Baumreihe o. ä. sollte aber verzichtet werden, um dadurch nicht einen zusätzlichen Fokus auf das Gelände des Bauhofes zu schaffen.
- Zur weiteren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sollte über die geplanten Baukörperdimensionen nachgedacht und eine zu massiv wirkende Ansicht aus Richtung des Kreisverkehrs vermieden werden (bspw. durch Stellung der baulichen Anlagen oder auch Aufteilung in zwei statt einem Baukörper)
- Für die geplanten Baukörper sollten helle Fassaden ausgeschlossen und stattdessen dunklere Fassaden (bspw. dunkle Holzverschalung oder auch dunklere Metallverkleidungen) bevorzugt werden, damit die optische Unterordnung dieser Anlagen gegenüber den Baudenkmälern gewährleistet bleibt
- Bei der Einfriedung des Bauhofgeländes ist auf die Höhe der Einfriedung zu achten und in Abhängigkeit der konkreten Nutzung und von Sicherheitsaspekten auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen (Prüfung, ob ca. 1,50 m über GOK ausreichend wären). Dabei ist eine geschlossene bauliche Einfriedung auszuschließen und eine sichtoffene Variante (bspw. Stabmattenzaun) zu verwenden.

Der Bebauungsplan setzt einen Zulässigkeitsrahmen für die geplante Grünschnittannahme des kommunalen Bauhofs und beschränkt sich bewusst auf grundlegende städtebaulich relevante Festsetzungen. Weitergehende Detailregelungen werden nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen, da diese Aspekte stark vorhabenbezogen und zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht hinreichend konkret bestimmbar sind. Die konkrete Ausgestaltung des bauplanungsrechtlichen Rahmens erfolgt auf Ebene der Vorhabengenehmigung. Dort kann auf Grundlage konkreter Entwurfsplanungen unter Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde eine einzelfallbezogene Prüfung erfolgen und unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise ggf. ergänzende Maßnahmen festgelegt werden. Durch diese Abschichtung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan seiner Aufgabe als städtebauliches Steuerungsinstrument und Angebotsplanung gerecht wird, ohne übermäßig detaillierte Festsetzungen zu treffen und der konkreten Objektplanung den notwendigen Gestaltungsspielraum zu nehmen. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass denkmalverträgliche Nutzung möglich ist und diese auf Ebene der Baugenehmigung abschließend geregelt werden kann.

7.2 Immissionsschutz

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. Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel sind den verschiedenen Baugebieten und sonstigen Flächen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zugeordnet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist hier nicht aufgeführt, aufgrund der Zweckbestimmung „Bauhof“ und des definierten Nutzungskataloges ist hier aber von einer gewerbeähnlichen Nutzung auszugehen.

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (Innenbereich) des Oberdorfes Raben Steinfeld. In der immissionsschutzrechtlich relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich sowohl schutzbedürftige Nutzungen als Emissionsquellen mit Störpotenzial. Eine schutzbedürftige Nutzung stellt die Wohnbebauung der Ortslage von Raben Steinfeld dar. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird aus bauplanerischer Sicht

als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke befinden sich an der Leezener Straße (u. a. Leezener Str. 6, 7 und 8).

Als potenzielle Emissionsquellen in der Umgebung sind eine Tischlerei sowie ein Sanitär- und Heizungsbauer auf Flächen nördlich des Plangebietes sowie die Leezener Straße (Landesstraße L101) im Westen und die Bundesautobahn BAB 14 im Osten zu nennen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher eine Lärmprognose⁵ erarbeitet, um die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 9 begründeten Nutzung auf die benachbarte Wohnnutzung zu beurteilen und darüber hinaus auch die Einwirkungen des Verkehrslärms auf die im B-Plan zur Nutzung als Grünschnittannahme des kommunalen Bauhofs vorgesehene Gemeinbedarfsfläche zu ermitteln. Die Lärmprognose liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Beurteilung erfolgt nach den einschlägigen Orientierungswerten der DIN18005 sowie den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Für allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete lassen sich nach DIN 18005 folgende Beurteilungspegel für den Tages- (6 Uhr bis 22 Uhr) und Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) zuordnen.

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005

Baugebiete und sonstige bebaute Flächen	Verkehrslärm in dB		Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm und Lärm vergleichbarer Anlagen in dB	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	45	55	40
Gewerbegebiete	65	55	65	50

Nach TA-Lärm gelten bei gleichen Tages- und Nachtzeiten folgende Richtwerte:

Tabelle: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

Baugebiete und sonstige bebaute Flächen	Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	
	Tags	Nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Gewerbegebiete	65	50

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr sowie Industrie und Gewerbe) sind jeweils für sich allein mit den Orientierungs- bzw. Richtwerten zu vergleichen und wurden daher gesondert für die maßgeblichen Immissionsorte berechnet. Zur besseren Abschätzung der Immissionen, die von der geplanten Grünschnittannahme des Bauhofs auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken können, wurde der Lärmprognose der zu erwartende Betriebsablauf zugrunde gelegt. Dabei wurden u. a. die Anlieferung und Abholung von Grünschnittcontainern mit LKW sowie die Anlieferung des Grünschnitts der Bürger per PKW mit Anhänger und den entsprechenden Fahrstrecken des Kunden- und Betriebsverkehrs berücksichtigt. Weiterhin wurden Betriebszeiten entsprechend dem tatsächlichem Bedarf in der Zeit von 7 Uhr bis maximal 20 Uhr für max. 6 Stunden an Werktagen berücksichtigt. Während der Nachtzeiten ist kein Betrieb vorgesehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bauhofs auf die umliegend relevanten Immissionsorte kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum durch die Beurteilungspegel an allen gewählten

⁵ Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 9 „Kommunaler Bauhof“ der Gemeinde Raben Steinfeld vom 24. November 2025

Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden an allen gewählten Immissionsorten unterschritten. Auf das Bestimmen der Vor- und Gesamtbelastung (Tischlerei sowie Sanitär- und Heizungsbauer) wurde gemäß TA-Lärm Punkt 3.2.1. Abs. 6 verzichtet, da die berechneten Beurteilungspegel die geforderten Immissionsrichtwerte um mindestens 9 dB unterschreiten. Mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm werden auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten. Aufgrund der geplanten Nutzung innerhalb der im B-Plan Nr. 9 festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Für die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde auf Daten der aktuellen Verkehrsmengenkarte des GeoPortal.MV zurückgegriffen. Die Verkehrsprognose für 2040 geht von einem rückläufigen Verkehrsaufkommen auf Bundesstraßen und Autobahnen aus. In der Prognose wurde aber eine stagnierende Verkehrsentwicklung angenommen. Die berechneten Beurteilungspegel für den Tag liegen für den Bauhof bei 58 dB und unterschreiten somit die in den vorstehenden Tabellen angegebenen Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte für Gewerbegebiete.

Bei der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen wird der maßgebliche Außenlärm aus den berechneten Beurteilungspegeln ermittelt und daraus nach DIN 4109-2 die Lärmpegelbereiche bestimmt. Diese dienen zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen. Nach DIN 4109-1 sind schutzbedürftige Räume Aufenthaltsräume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Auch bestimmte Büroräume können hierzu gezählt werden. Daher wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche ermittelt. Demnach liegt die für die Grünschnittannahme des Bauhofs vorgesehene Fläche überwiegend im Lärmpegelbereich (LPB) III und teilweise im LPB IV. Nach DIN 4109-1 ist im Sinne der Lärmvorsorge beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Punkt 7 der Norm einzuhalten.

Da der B-Plan Nr. 9 in der für den Bauhof ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche unter anderem Betriebs- und Funktionsgebäude zulässt, kann auf Ebene der Bebauungsplanung nicht ausgeschlossen werden, dass hier auch Aufenthaltsräume entstehen, die als schutzbedürftig im Sinne der DIN 4109-1 gelten. Um den immissionsschutzrechtlichen Belangen sachgerecht Rechnung zu tragen, werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in den Bebauungsplan aufgenommen und im Plan-Teil A die berechneten Lärmpegelbereiche als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In Ergänzung dazu werden auf Grundlage der Vorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung textliche Festsetzungen zur Lärmvorsorge formuliert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese abhängig von der Ausgestaltung des konkreten Vorhabens (mit oder ohne schutzbedürftige Räume) zu beachten.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Fläche für den Gemeinbedarf „Bauhof“	ca. 1.528	73,5
Straßenverkehrsfläche	ca. 551	26,5
Geltungsbereich B-Plan Nr. 9	ca. 2.079	100

9. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend werden Hinweise aus der Behördenbeteiligung aufgeführt, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind, aber in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, im Planvollzug oder während der Baumaßnahmen zu beachten sind.

Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim gibt es folgende Hinweise:

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung allgemeine Hinweise erteilt, die im Planvollzug, bei der Bauausführung bzw. beim Betrieb der Anlage zu beachten sind.

1. Durch Minimierung der Fallstrecke bei Schüttgut, können die Emissionen von Staub und Lärm deutlich reduziert werden.
2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Bei einer ungünstigen Aufstellung außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung können sich die oben angegebenen Abstände vergrößern. Dies wäre z. B. der Fall, wenn das außenliegende Bauteil der technischen Gebäudeausstattung näher als 3 m an mindestens einer reflektierenden Fläche (z.B. Wand) steht oder unter einem Vordach mit einer Höhe bis zu 5 m. Die ungünstigen Faktoren können sich akkumulieren.

4. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
5. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
6. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
7. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) vom 29. August 2002 einzuhalten.

Straßenbau und Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße L101, Abschnitt 15, etwa von km 0,086 bis km 0,100, an. Für die Straßenanbindung sind im Zuge der Erschließungsplanung detaillierte Planunterlagen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin zu erstellen und dem Straßenbauamt zur Prüfung/Genehmigung vorzulegen.

Medien der Ver- und Entsorgung

WEMAG Netz GmbH:

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Sofern der Antrag auf Netzanlagenumlegung nicht rechtzeitig erfolgt, so kann eine Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens eintreten, welche die WEMAG Netz GmbH nicht zu vertreten hat. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe von Netzanlagen der WEMAG ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet der WEMAG Netz GmbH verbindlich.

Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4 x 6 m) vorzuhalten. Aktuell beträgt die Lieferzeit von Trafostationen mindestens 12 Monate ab Beauftragung der Erschließung. Ohne die Fertigstellung der neu zu errichtenden Trafostation ist eine Versorgung des Erschließungsgebietes vorübergehend nur mit eingeschränkter Leistung, ggfs. nur für Baustromversorgung ausreichend, möglich.

Telekom Deutschland GmbH:

Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Bauhofgelände (Südseite des Einmündungstrichters) sowie im Bereich der geplanten Löschwasserzisterne befinden sich erdverlegte Kabel der Telekom. Beide Leitungen sind nach Angaben der Telekom aber nicht aktiv und können daher überbaut werden.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH:

Entlang der Leezener Straße verläuft eine Telekommunikationsleitung der Vodafone, die den Einmündungsbereich der geplante Zufahrt zum Bauhofgelände quert. Betroffene Vodafone-Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag an TDRA-O-Schwerin@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.