

GEMEINDE RABEN STEINFELD



AMT CRIVITZ
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Kommunaler Bauhof“

VORENTWURF

NOVEMBER 2024

Rote Textteile bedürfen zur Entwurfsfassung der Präzisierung

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	7
3. Plangebiet	7
3.1 Lage und Geltungsbereich	7
3.2 Bestandssituation	8
3.2.1 Plangebiet	8
3.2.2 Umgebung	9
4. Planinhalt / Änderungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1 Vollgeschosse	10
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	10
4.2.3 Grundflächenzahl	10
4.3 Bauweise	11
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5 Verkehrsflächen	11
4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.7 Technische Ver- und Entsorgung	12
5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	12
5.1 Bestandsbeschreibung	12
5.2 Eingriffsbilanzierung	13
5.3 Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen	18
6. Auswirkungen der Planung	18
6.1 Denkmalschutz	18

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Raben Steinfeld beabsichtigt am östlichen Rand der bebaute Ortslage des Oberdorfs Bauflächen für einen kommunalen Bauhof 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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bauhof 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“ beschlossen.

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 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. 900 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.

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 einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen.

- 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.

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.

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. 13 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 den kommunalen Bauhof 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 Freiflächenphotovoltaikanlagen und andere bauliche Entwicklungen unterbunden werden.

Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von April bis Mai 2024 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. 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.

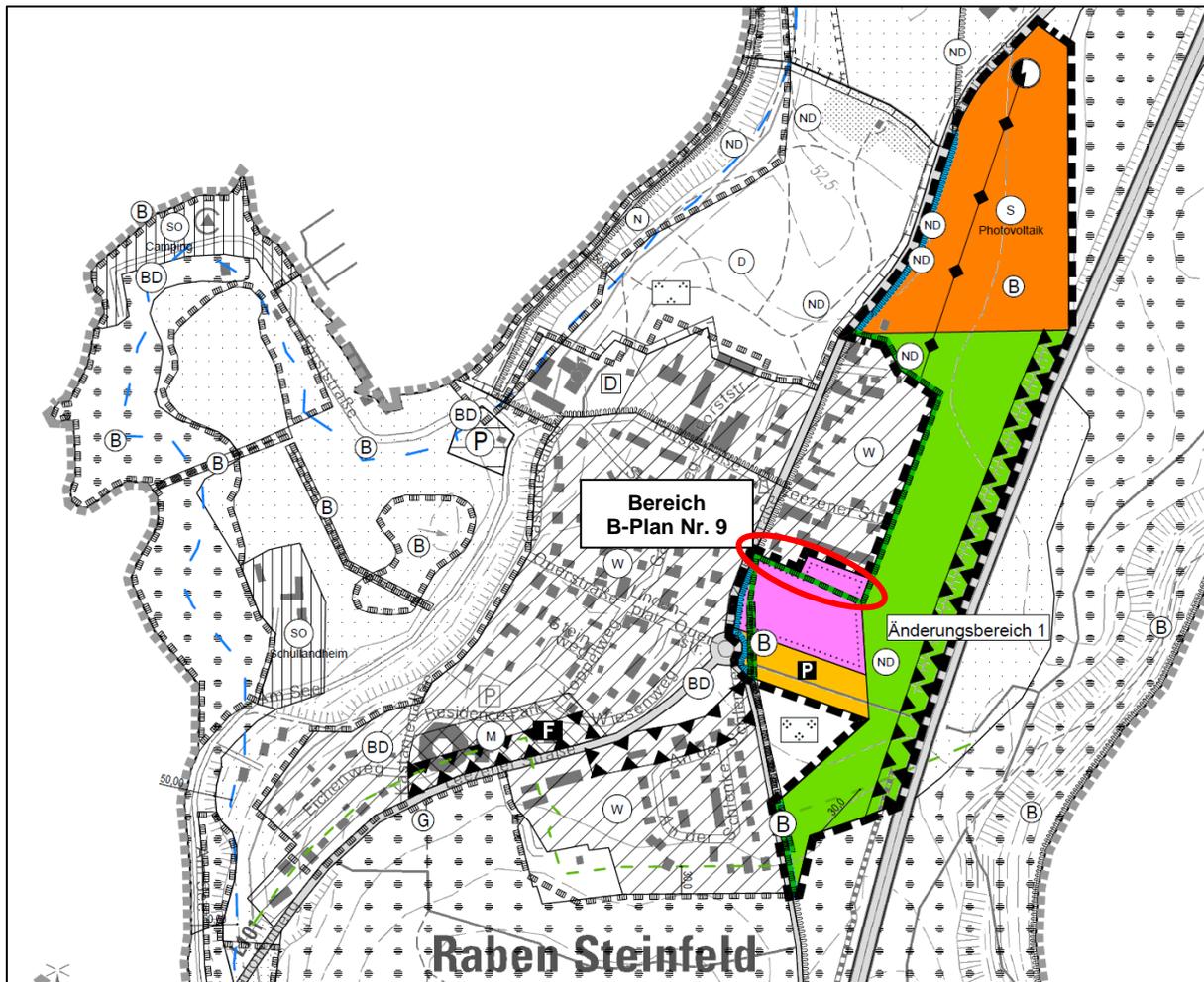


Abbildung: Ausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Vorentwurf, März 2024)

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.

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 1068 Einwohner (Stand: 31.12.2022)¹. Zu den

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2022

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 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. 2271 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 8 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 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 un bebaut, 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.

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 (ehemalige 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.

4. Planinhalt / Änderungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen kommunalen Bauhof 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. 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. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die im funktionalen Zusammenhang mit dem kommunalen Bauhof der Gemeinde Raben Steinfeld stehen. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche ebenfalls zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen 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 ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst oder Attika). *Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Planverfahren bestimmt.* Die Geländeoberfläche im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist nahezu eben und wenig bewegt. Die Geländehöhe liegt bei ca. 57 m über Normalhöhen-Null.

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.

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. Die offene Bebauungsstruktur der Umgebung wird somit 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 zu errichten. Außerhalb des Baufeldes (auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind Hauptgebäude 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.

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. 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 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 8 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.

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.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange konkretisiert.

5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

5.1 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich vorhandene Biotoptypen:

- RHU Ruderale Staudenflur
- PEU teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation
- GMA Artenarmes Frischgrünland
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

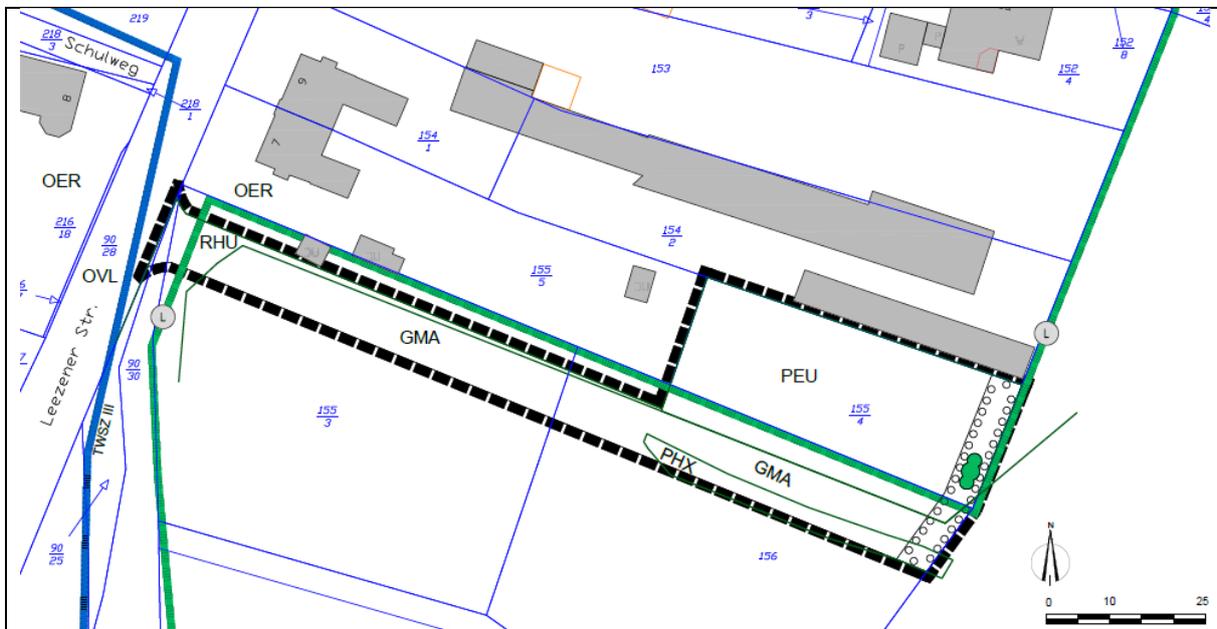


Abbildung 1 Biotoptypen Datengrundlage B-Plan

Angrenzend zum Geltungsbereich vorhandene Biotoptypen:

- Norden: PGN Nutzgarten, OER verdichtetes Einfamilienhausgebiet / OIG Gewerbe
- Osten: GMA artenarmes Frischgrünland, OVA Autobahn
- Süden: BHS Baumhecke, GMA artenarmes Frischgrünland, OER verdichtetes Einfamilienhausgebiet
- Westen: OVL Straße, OER verdichtetes Einfamilienhausgebiet

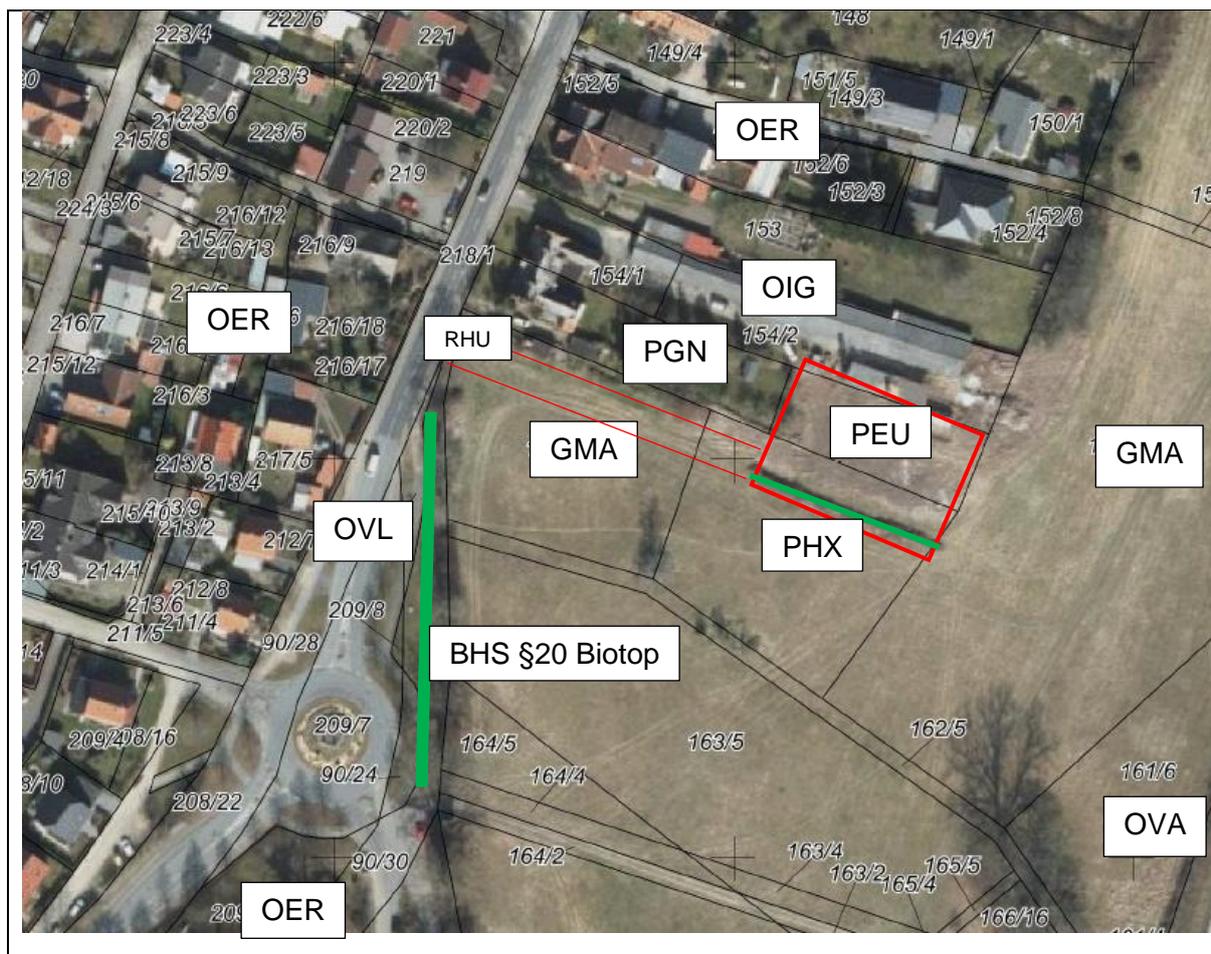


Abbildung 2 Luftbild (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 30.10.2024)

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 Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

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

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miteinbeziehen 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 EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

CODE	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
RHU	Ruderales Staudenflur	2	3
PEU	teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	1	1,5
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 2 Lagefaktor

Biotop	Fläche	m ²	Straße	GRZ 0,8	Grün 0,2
GMA	Gemeinbedarf	230,00		184,00	46,00
GMA	Anpflanzgebot im GB	32,00		25,60	6,40
GMA	Straße	4,00	4,00		
GMB	Gemeinbedarf	1,00		0,80	0,20
GMB	Straße	517,00	517,00		
RHU	Straße	149,00	149,00		
PEU	Gemeinbedarf	1.089,00		871,20	217,80
PEU	Anpflanzgebot im GB	116,00		92,80	23,20
PHX	Gemeinbedarf	113,00		90,40	22,60
PHX	Anpflanzgebot im GB	17,00		13,60	3,40
PHX	Straße	2,00	2,00		
		2.270,00	672,00	1.278,40	319,60

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
Zuschlagsfaktor von 1,25 aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb von Schutzgebieten	-
Gesamt	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

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
GMA	266,00	3,0	0,75	598,50
GMB	518,00	3,0	0,75	1.165,50
RHU	148,00	3,0	0,75	333,00
PEU	1.206,00	1,5	0,75	1.356,75
PHX	115,00	1,5	0,75	129,38
PHX	17,00		0	0,00
	2.270			3.583,13

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

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² 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.

Tabelle 5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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]
neu zu versiegelnde Flächen, 80% von 393m ² (incl. Anpflanzgebot)	314,00	0,5	157,00
Straße 90% von 672m ²	605,00	0,5	302,50
teilversiegelt, neu zu versiegelnde Flächen, 80% von 1206m ²	965,00	0,3	289,50
			749,00

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 6 multifunktionaler Kompensationsbedarf

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 Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
3.583,13	0,00	749,00	4.332,13

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, da die Hecke nicht den Anforderungen der HzE2018 entspricht.

Tabelle 7 kompensationsmindernde Maßnahmen

Keine

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]
4.332,13	0,00	4.332,13

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
4.332,13	0,00	-4.332,13

Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

Es soll auf ein Ökokonto abgestellt werden.

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 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Plan-Teil A) ist eine zweireihige Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die 2-reihige Hecke mit 66 m Länge und 5 m Breite ist bei einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabständen der Sträucher von 2,0 m mit 33 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. 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 3-jährige Entwicklungspflege, die auch das Wässern bei Bedarf beinhaltet, ist sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % ist Ersatz zu leisten.

Sträucher 2x verpflanzt Höhe 80-100 cm	
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum opulus	Schneeball

Hinweis:

Da die Hecke nicht nach HzE anerkannt wird, sind die Auflagen der HzE nicht bindend, und es wird vor allem beim Pflanzabstand eine Abweichung vorgenommen.

Die übrigen nicht überbauten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto XXX „XXX“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 2.091 KFÄ zugeordnet.

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

6.1 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 momentan nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wirkt mit Festsetzungen aber bereits auf die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und entsprechende Konfliktlösungen 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 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.