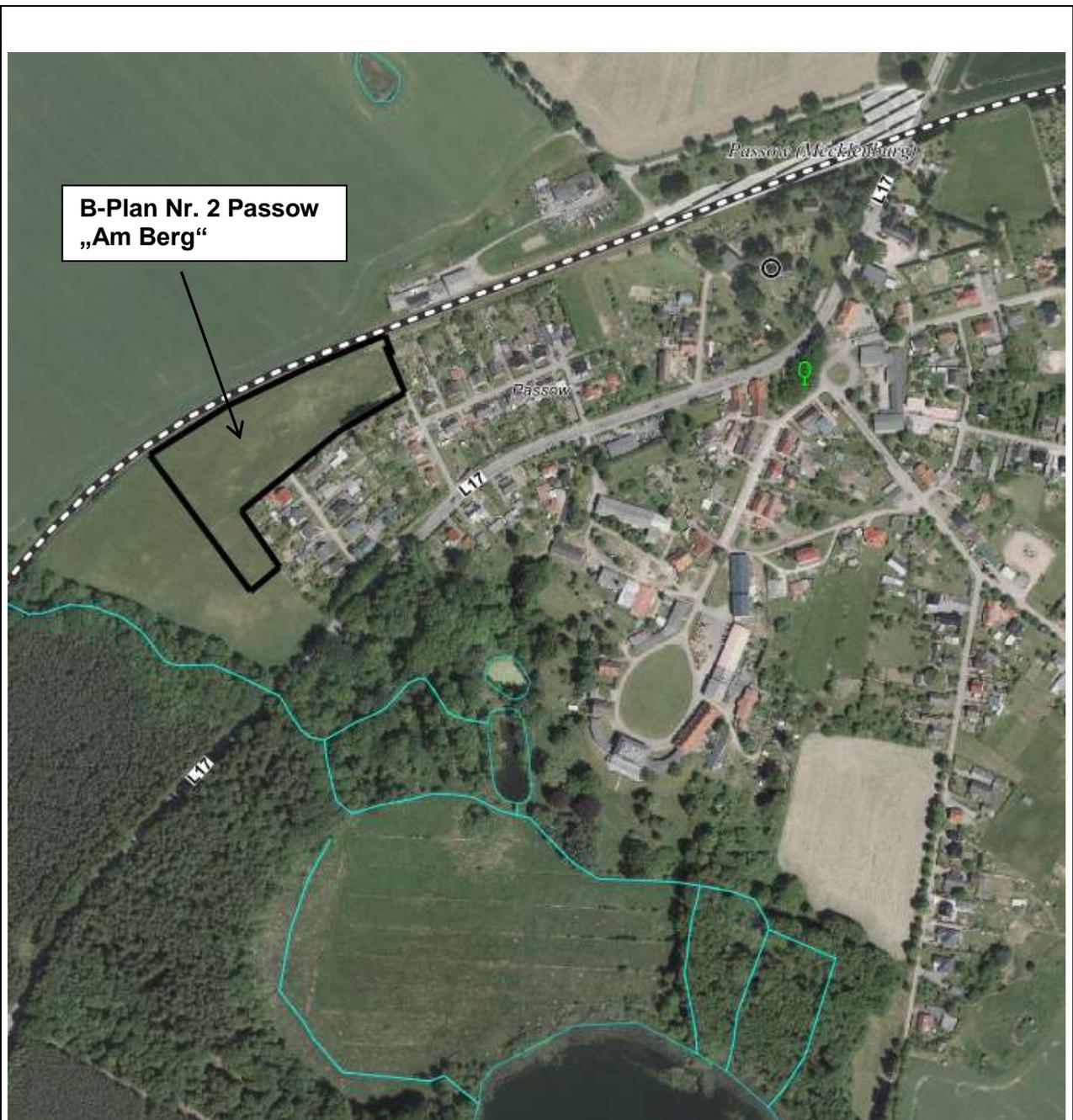


GEMEINDE PASSOW

AMT ELDENBURG LÜBZ



GeoBasis-DE/M-V 2019

**Bebauungsplan Nr. 2
„Am Berg“ in Passow**

Begründung

September 2019

Kursive Textteile stellen die Ergänzungen/Änderungen dar, die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/TöB ergeben haben.

Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet

„**Am Berg**“ Gemarkung Passow, Flur 1, Flurstücke 48/19 und 47/10 sowie für die verkehrliche Erschließung Teilflächen aus dem Wegeflurstück 48/13

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
2.	Allgemeines	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Verfahren / Planungsgrundlagen	5
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4.	Plangebiet	8
4.1.	Lage und Geltungsbereich	8
4.2.	Bestand.....	9
5.	Planinhalt	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3.	überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.4.	Örtliche Bauvorschrift	11
5.5.	<i>Grünflächen und Fläche für Versorgungsanlagen</i>	12
5.6.	Verkehrerschließung.....	12
5.7.	Technische Ver- und Entsorgung	12
6.	Umweltbelange	14
6.1.	Einleitung	14
6.2.	Schutzgebiete	15
6.3.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen.....	15
6.4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
6.5.	Artenschutzrechtliche Hinweise	19
6.6.	Sonstiges	20
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	20
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	21
9.	Städtebauliche Daten	21

Anlagen:

Anlage 1	Auszug aus der 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Passow, Welzin und Weisin - Stand September 2009
Anlage 2	Immissionsprognose Lärm von Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin vom 09.01.2019

1. Planungsziel/ Standortwahl

Die Gemeinde Passow liegt mit dem Passower und dem Weisiner See sowie der Elde-Müritz-Wasserstraße in einer landschaftlich hochwertigen Umgebung sowie verkehrsgünstig an der Landesstraße 17, ca. 4 km von Lübz entfernt. Mit der Kindertagesstätte, der Grundschule, Bäcker und Kleingewerbe verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur. Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Passow hat sich seit 2016 stabilisiert. Einwohnerentwicklung laut Statistischem Landesamt M-V jeweils zum 31.12 :

2005	799 Einwohner
2010	703 Einwohner
2015	676 Einwohner
2016	690 Einwohner
2017	686 Einwohner
2018	679 Einwohner

Die bestehende Einwohnerzahl ist für das langfristige Bestehen der Kindereinrichtung und der Schule sowie der Sicherung der Handwerker und gewerblichen Einrichtungen erforderlich. Um diese Einwohnerzahl zu halten, ist eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde zu sichern. Die Gemeinde hat ihren nach dem Wohnungsbaustand von 2005 prognostizierten Eigenbedarf, bezogen auf den Minimalwert von 3 %, bis 2020 durch den 1. Bauabschnitt des Wohngebietes Am Berg und einzelne Lückenbebauungen umgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Wohnbauflächenentwicklung waren verschiedene Standorte in Passow geprüft worden. Die untersuchten Standorte für eine Innenentwicklung in der bebauten Ortslage erfüllen jedoch nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot und stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Nutzungen nicht zur Verfügung (siehe Anlage 1). In der 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Passow, Welzin und Weisin von 2009 wurden private Innenbereichsflächen dem Außenbereich zugeordnet, so dass die Hinterliegergrundstücke nicht bebaubar sind. Im Interesse der Bewohner soll der lockere, dörfliche Charakter erhalten bleiben.

- Östlich und westlich des Schlosses befinden sich sumpfiges Wiesengelände bzw. Restflächen des Schlossparks.
- Zwischen dem Ziegeleiweg und dem Weisiner Weg liegen Stallungen und der Wirtschaftshof des Landwirtschaftsbetriebes.
- Zwischen dem Weisiner Weg, Mittelweg und Charlottenhofer Weg lehnt die Mehrzahl der Eigentümer eine Bebauung ab. Die Flächen werden z.T. zur Pferde- oder Kleintierhaltung bzw. zu deren Futterproduktion genutzt oder sind an den Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Die Anfragen nach Bauplätzen, gerade von jungen Familien aufgrund der bestehenden Kindertagesstätte und der Grundschule, halten unvermindert an. Daher plant die Gemeinde die Weiterführung des Wohngebietes Am Berg um ca. 11 Grundstücke. Der Standort war in seiner Entwicklung bereits auf die Weiterführung eines 2. Bauabschnittes ausgelegt worden. Die verkehrliche Erschließung sowie die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung haben diese Weiterentwicklung berücksichtigt. Damit kann eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Die Entwicklung des Standortes ist damit abgeschlossen. Auch wenn der Zugverkehr auf der Südbahnstrecke zwischenzeitlich eingestellt wurde, sind Lärmschutzanforderungen im Zuge einer mögliche Aktivierungen der Strecke zu berücksichtigen.



Abbildung 1 Luftbild Quelle GeoBasis-DE/M-V 2019

Eine weitere Ausdehnung entlang des Charlottenhofer Weges, des Mittelweges, des Weisiner Weges und des Ziegeleiweges in die Ackerflächen ist auszuschließen. Zudem bestehen mit dem Sportplatz am Charlottenhofer Weg und dem Landwirtschaftsbetrieb am Weisiner Weg Nutzungen, die ein Heranrücken von Wohnungsbau beschränken. Eine Entwicklung entlang der Landesstraße 17 (Lübzer Straße) ist aufgrund der Verkehrslärmbelastung und nach Südwesten durch die Waldflächen nicht möglich. Nach Norden begrenzt die Bahnlinie eine bauliche Entwicklung der Ortslage, so dass die Erweiterung des Eigenheimgebietes Am Berg als der optimale Standort im Hauptort Passow anzusehen ist.

Es liegen bereits mehrere Anträge für den Bau von Eigenheimen aus der Gemeinde vor. Nachweislich kommen die Bauwilligen der letzten Jahre mit deutlicher Mehrheit aus der Gemeinde selbst oder aus dem Amtsbereich bzw. es handelt sich um in ihren Heimatort zurückkehrende junge Leute.

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

2.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Passow haben auf ihrer Sitzung am 29.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für das Gebiet „Am Berg“ – zwischen der Südbahnstrecke im Norden und der Straße Am Berg / Lübzer Straße im Süden - ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (Eigenheimbebauung Am Berg und Ringstraße).
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 18.000 m², wobei die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist:
Grundfläche Wohnbaufläche 14.270 m² x GRZ 0,3 = 4.281 m²
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 6. Umweltbelange).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 6. Umweltbelange).

Nach § 13b BauGB muss das Planverfahren bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden. Für das Planverfahren gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und

Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte mit Luftbild untersetzt. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen, Nutzungsartengrenzen und Gehölzflächen nach. Die sonstigen Nutzungen wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung ergänzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Passow liegt im Südosten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört administrativ zum Amt Eldenburg Lüz. Die Stadt Lüz befindet sich ca. 4 km südlich von Passow und ist Grundzentrum für die umliegenden Gemeinden des Amtes. Bis zur Stadt Goldberg in nördlicher Richtung sind es 9 km. Die Gemeinde Passow liegt an der Landesstraße 17 (Lüz – Goldberg) und ist über diese gut an das überregionale Straßennetz (Bundesstraße B 191 in Lüz und Bundesstraßen B 192 und B 392 in Goldberg) angebunden.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Stadt Goldberg, im Osten die Gemeinde Gallin – Kuppentin, im Westen die Gemeinde Werder sowie im Süden die Stadt Lüz. Im Norden fällt die Gemeindegrenze mit der Grenze zwischen den Ämtern Eldenburg Lüz und Mildnitz zusammen.

Zum 30.06.2018 hatte die Gemeinde Passow 687 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Brüz, Neu Brüz, Unter Brüz, Passow, Welzin und Weisin,

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im aktuellen **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Nach dem (LEP M-V) liegt die Gemeinde Passow in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP mit Programmsatz 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 (mit



Abbildung 3 Auszug RREP Westmecklenburg

Der Bebauungsplan folgt mit der Ausweisung eines Wohnstandortes für ca. 11 Eigenheimgrundstücke auf einer bereits erschlossenen Randfläche in Passow, als Hauptort der Gemeinde, den Zielsetzungen des Landesraumraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Im Rahmen der Beurteilung der Planungsanzeige war durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) der Nachweis gefordert worden, dass die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft sind. Der Nachweis erfolgte durch das Amt Eldenburg Lüz gemäß Schreiben vom 21.09.2018.

Gemäß Stellungnahme des AfRL WM vom 11.04.2019 ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für das Gebiet der Gemeinde Passow besteht kein **Flächennutzungsplan**. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Berg“ ausschließlich auf die Restfläche zwischen Bahnlinie und dem bereits bebauten Wohngebiet Am Berg befindet, ist der Bebauungsplan Nr. 2 ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Daher ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan ein selbständiger Bebauungsplan.

4. Plangebiet

4.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Passow. Im Norden begrenzt die Südbahnstrecke sowie im Süden, Südwesten und Nordosten Wohnbebauung das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Passow, Flur 1 die Flurstücke 48/19 und 47/10 sowie für die verkehrliche Erschließung Teilflächen aus dem Wegeflurstück 48/13 mit einer Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet ist bereits verkehrsmäßig und teilweise mit Medien der technischen Versorgung erschlossen. In der Ringstraße liegen Regen- und Schmutzwasserkanal an.

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

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie Grünflächen befinden.

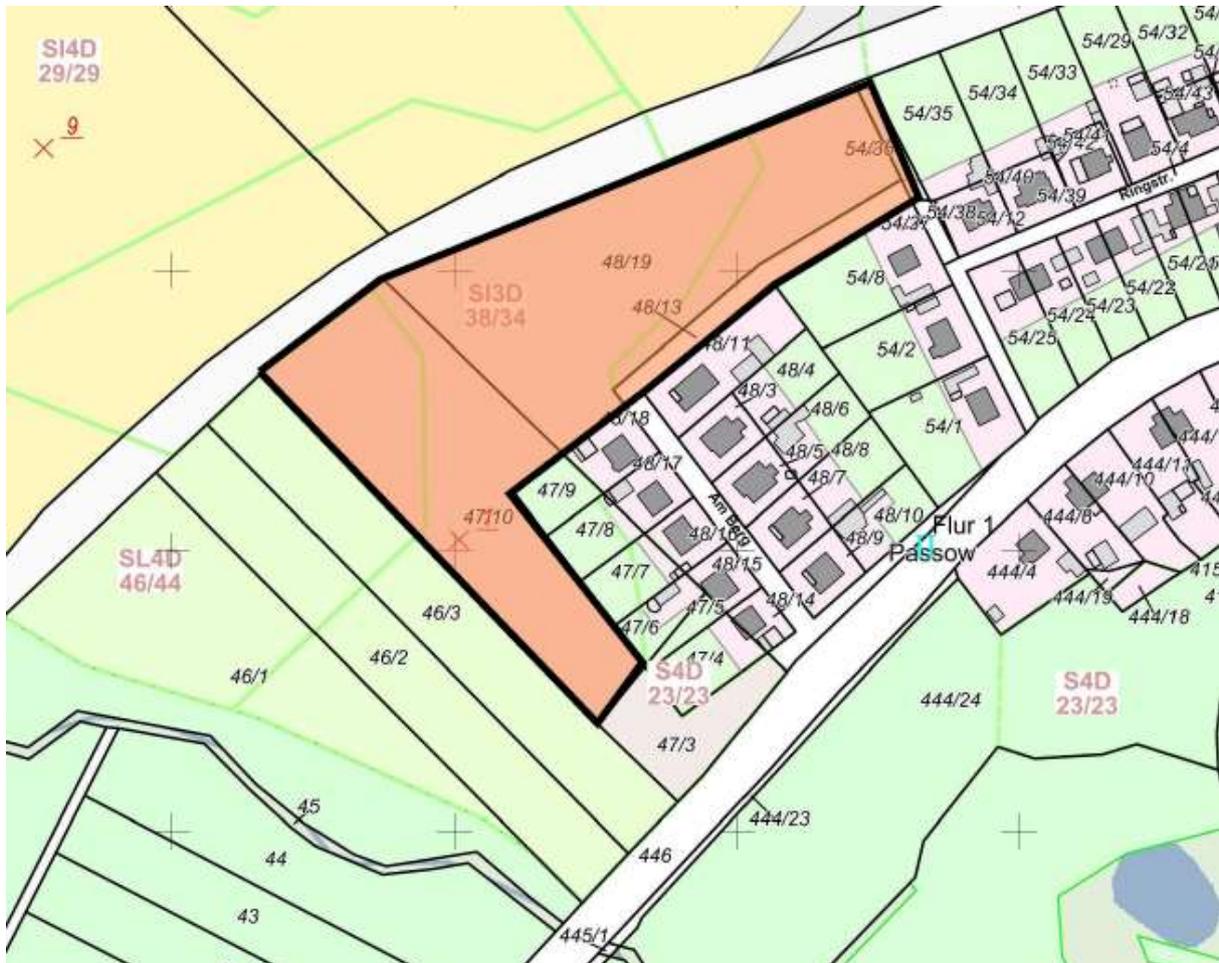


Abbildung 4 Auszug Flurkarte – Gemarkung Passow, Flur 1 GeoBasis-DE/M-V 2019

4.2. Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden als private Ackerflächen bewirtschaftet. Die Ackerzahlen für den Planbereich betragen nach der Bodenrichtwertkarte im Nordwesten 44/46, im mittleren Bereich 34/38 und im östlichen Bereich 23. *Die landwirtschaftliche Teilfläche gehört zum Feldblock DEMVLI085AC30048.*

Die Straße Am Berg führt in Asphalt bis in das Plangebiet. Die gepflasterte Ringstraße führt ebenfalls von Osten in das Plangebiet. Die Verbindung zwischen den beiden Straßenabschnitten ist unbefestigt. Die bestehenden Wohngrundstücke sind durch Zäune und Gehölzpflanzungen begrenzt.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Es steht schlecht versickerbarer Boden an. Schützenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Am östlichen Rand befinden sich im Bereich des Straßenraumes der Ringstraße oberirdische Anlagen für Gas und Elektro. *Innerhalb des unbefestigten öffentlichen Weges in Rich-*

Die Bahnstrecke ist eine Gasregelstation der Stadtwerke Lübz GmbH vorhanden, zu der eine Erdgas - Hochdruckleitung aus westlicher Richtung entlang der Bahnstrecke und über die nordöstliche Ecke des Plangebietes verläuft, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Entlang der Bahnstrecke verläuft außerhalb des Geltungsbereiches ein Kabel der Deutschen Telekom GmbH, das außer Betrieb ist. Telekommunikationsanlagen verlaufen in der Ringstraße und der Straße Am Berg.

Die bis zum Wald angrenzenden Flächen im Südwesten sind Brachflächen. Die nördlich angrenzende Bahnstrecke liegt auf einem gegenüber dem Plangebiet erhöhten Bahndamm, an dem sich nach Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Nordosten, im Süden und im Südwesten grenzen Wohngrundstücke an.

An das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar die südliche Gleisseite der Strecke 6935 im Streckenabschnitt Lübz – Karow, im Bereich von Bahn-km 44,715-44,950 an. Die Strecke wird von der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co.KG als Nichtbundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen (NE-EIU) im Auftrag des Mutterkonzernunternehmens und der Streckeneigentümerin, der ENON GmbH & Co. KG in Putlitz, betrieben. Gegenwärtig findet kein planmäßiger Bahnbetrieb statt. Die Strecke kann jedoch zu jeder Tages- und Jahreszeit genutzt werden, z.B. mit mehreren, relativ lärmarmen Nahverkehrstriebwagen oder auch schweren und langen Güterzügen. Es wurde gemäß § 11 AEG ein Stilllegungsverfahren für die Strecke Parchim – Karow (Meckl.) beim zuständigen Ministerium beantragt. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft das bahneigene Streckenkabel, das nicht überbaut werden darf. Die Kabelbestände sind vor Erschließungsarbeiten abzufordern.

Gemäß Stellungnahme des Ludwigslust-Parchim vom 06.06.2019 sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen nicht bekannt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 06.06.2019 sind gegenwärtig keine Bodendenkmale bekannt.

5. Planinhalt

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

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Anwendung des § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Weiterführung eines „ruhigen Wohnens“ in dem Wohngebiet Am Berg die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Angebote in der Ortslage.

Ausgeschlossen werden aufgrund der Lage dieses Bebauungsplangebietes angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zu übergeordneten Straßen besteht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive, aber gleichzeitig eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wurde eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

Da in den angrenzenden Bereichen entlang der Ringstraße und Am Berg durch die relativ großen Grundstücke eine lockere Bebauungsstruktur vorhanden ist, soll diese durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² im Plangebiet fortgesetzt werden. Das Grundstück südlich des Wendehammers soll mit ca. 2.500 m² als ein Grundstück genutzt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig gefasst, um die Anordnung und Ausrichtung der Wohngebäude variabler gestalten zu können, begrenzt jedoch durch die straßenseitigen Baugrenzen

5.3. überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge max. 50,00 m betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. In dem Plangebiet soll die typische angrenzende Bebauungsstruktur fortgesetzt werden, so dass nur Einzelhäuser im Plangebiet zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

5.4. Örtliche Bauvorschrift

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

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort in das Landschaftsbild und die angrenzende Bebauung einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt und die Farbe des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft des Umgebungsbereiches zu sichern, werden die Mindestdachneigung von 15° und die Eindeckung mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Materialien festgesetzt.

Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Bahnanlagen sind die an das Bahngelände angrenzenden Grundstücke mit einem mindestens 1,50 m hohen festen Zaun zu begrenzen.

Stellplätze

Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.5. Grünflächen und Fläche für Versorgungsanlagen

Die private Grünfläche P1 am Bahndamm ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind zulässig.

Im Südwesten ist auf der privaten Grünfläche P2 eine Wiesenfläche mit eingestreuten 10 Stk. Obstbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen wird eine Zisterne mit 100³ Fassungsvermögen angeordnet. Die Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird direkt an der Straße mit Schotter/Split für 10t Achslast und 16t Gesamtgewicht geschaffen. Die Gashochdruckleitung der Stadtwerke Lübz GmbH ist zu erhalten. Die Fläche soll als Rasenfläche angelegt werden.

Da randlich bzw. innerhalb der Grünfläche P 1 und über die Ecke der Fläche für Versorgungsanlagen eine Gasleitung der Stadtwerke Lübz GmbH verläuft, wird eine Überbauung / Bepflanzung ausgeschlossen bzw. ist diese mit der Stadtwerke Lübz GmbH vorher abzustimmen.

5.6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden Straßen Am Berg und Ringstraße erschlossen, zwischen denen auf dem vorhandenen Straßenflurstück die Straßenverbindung zu schaffen ist. Der Ausbau erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehenden Straßen – *4 m Fahrbahn in Asphalt und beidseitig ein Meter gepflasterter Randstreifen*. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer vorzusehen, so dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge hier wenden können. Da die südlich angrenzende Fläche als ein Grundstück veräußert wird, ist hier keine separate verkehrliche Erschließung erforderlich. *Die öffentliche Straße ist nach Fertigstellung zu widmen.*

Unter Berücksichtigung der geplanten Straßengliederung (Lampen, Kurvenbereiche) ist nur eine Zufahrt je Grundstück zulässig.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens zwei Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Öffentliches Parken ist innerhalb des öffentlichen Straßenraumes nicht möglich.

Die Zufahrt zur Bahnstrecke ist weiterhin über den öffentlichen Weg 54/36 (Verlängerung Ringstraße) gesichert.

5.7. Technische Ver- und Entsorgung

Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. *Bei Verlegung von Medien aller Art in einem geringeren Abstand von 50m zu den Bahnanlagen ist die Zustimmung der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG erforderlich.*

Wasserversorgung

Gemäß Stellungnahme des WAZV Parchim-Lübz vom 13.05.2019 kann der WAZV die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung in absehbarer Zeit nicht selbst

durchführen. Daher ist durch den Investor, in Abstimmung mit dem WAZV, die innere Erschließung selbst herzustellen. Nach der Fertigstellung sind die Leitungen und Anlagen dem WAZV kostenlos zu übereignen, die Anschlussbeiträge zu entrichten. Der WAZV sichert die dauerhafte Ver- und Entsorgung der Einzelgrundstücke zu. Die Wartungen und Instandhaltungen aller öffentlichen Leitungen und Anlagen werden übernommen.

Löschwasserversorgung

Die zwei Hydranten in der Ringstraße können nur für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden. Da ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden nachzuweisen ist, wird im westlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen eine Zisterne mit 100³ Fassungsvermögen vorgesehen. Die Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird direkt an der Straße mit Schotter/Split für 10t Achslast und 16t Gesamtgewicht).

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich, ggf. muss die künftige Breitbandversorgung durch ein Leerrohr gesichert werden. Die endgültige Entscheidung trifft die Telekom nach Wirtschaftlichkeitsprüfung. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich sind,
- rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude geliefert werden,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- In den Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer ca. 1,00m breiten Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien eine Ausbaubehatscheidung. Bei Interesse, ist mit dem Team Neubaugebiete Kontakt aufzunehmen.

Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über das vorhandene Netz der Stadtwerke Lüz abgeseichert werden. Der geplante Baubeginn ist rechtzeitig anzuzeigen, um die Koordination mit anderen Versorgung zu ermöglichen.

Abwasserentsorgung

Die Ortslage Passow ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Abwasserleitungen befinden sich in der Ringstraße.

Niederschlagswasserentsorgung

Da schlecht versickerbarer Boden ansteht, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken in Regenwassernutzungsanlage zu sammeln und für die Bewässerung des Grundstückes zu nutzen. Ein Anschluss an das bestehende öffentliche Regenwassernetz ist möglich. Gemäß Stellungnahme des WBV „Mildenitz - Lüz-

zer Elde“ vom 17.04.2019 sind bei Einleitung in das Gewässer L5925 054 (östlich Plangebiet) Rückhaltungsmöglichkeiten der Sedimentation von Streusand u.a. vor dem Einlauf zu schaffen. Das Einlaufbauwerk ist fachgerecht ohne Behinderung der Unterhaltungsarbeiten auszuführen.

Für die Erschließungsstraßen erfolgt der Bau einer Straßenentwässerung. *Die Entwässerungsanlagen sind so zu bauen, dass keinerlei Eintrag von Niederschlags- oder Oberflächenwasser in die nördlich angrenzenden Bahnanlagen erfolgt. Bei der unteren Wasserbehörde ist ein Plan zur Entwässerung von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen einzureichen. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.*

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Für die Grundstücke an der westlichen Stichstraße sind die Abfallbehälter am Abfahrtstag im Bereich des Wendehammers abzustellen.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist eine Ackerfläche am Rand der bebauten Ortslage von Passow. Von der Änderung der Nutzung sind die folgenden Biotope betroffen:

- Acker (Feldblock DEMVLI085AC30048)

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber flächenmäßig nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Umweltbelange

Gewässer 1. Ordnung/Bund

- keine
- Graben (Gewässercode: 0:L5925.054-FG-WK-Nummer: MEME-0700) WRRL-Berichtspflicht ja) Gewässer 2. Ordnung in ca. 80m Entfernung westlich am Waldrand

Wald

- Forstamt Karbow Revier Kreien Abteilung 5345
- Waldabstand mind. 50m

Planungsalternativen

Im Rahmen der weiteren Wohnbauflächenentwicklung waren verschiedene Standorte in Passow geprüft worden. Die untersuchten Standorte für eine Innenentwicklung in der bebauten Ortslage erfüllen jedoch nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot und stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Nutzungen nicht zur Verfügung. Somit kommt eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“.

- Gehölzschutz
- Im Bereich der B-Planfläche befinden sich keine Bäume, auch keine die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Verwendeten Quellen

- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- Standartbogen zum SPA DE 2331-471 "Schaalsee-Landschaft" LUNG MV

6.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA

- Keine im 3km Radius

GGB (FFH)

- DE 2538-302 Alte Elde bei Kuppentin, Fahrenhorst und Bobziner Zuschlag in 1400m Entfernung

Nationale Schutzgebiete und –objekte

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

- NSG 228 Alte Elde bei Kuppentin nördliche Grenze wie FFH GGB)

Sonstiges

- FND: fnd pch 43 Landweg Weisin-Gallin in 1300m Entfernung hinter Ortslage
- GLB: glb pch 5 Rämels bei Welzin, Grambow, Sehlsdorf in 2400m Entfernung hinter Bahndamm

§20 Biotop im Bereich der Ortslage

- Keine im 50m / 200m Wirkradius

6.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

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

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürsten, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden (*Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März*).
 2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
 3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
 4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.
 5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
-

6. Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden landwirtschaftlichen Flächen entzogen.

6.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die geplante Änderung sind erhöhte optischen und akustischen Störreize einzustellen. Durch die Anbindung an vorhandene Bebauungsstrukturen ist aber auf keine erhebliche Veränderung der umgebenden Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die Veränderung und der Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen einzustellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung der Umgebung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und Freianlagen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberich- Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecke/Gebüsch/Wald/Gräben/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europ. Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

Fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden.

Kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen.

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

Eremit

Für den Eremit ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Im Bereich der B-Planfläche befinden sich keine Bäume, auch im Randbereich sind keine Alt-Eichen vorhanden, somit ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Reptilien/Amphibien

Amphibienfunde sind aufgrund der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit dem Graben nicht grundsätzlich auszuschließen, auch wenn der westlich angrenzende Wald und die östlich angrenzende Brache als geeigneterer Rückzugsraum anzusehen sind.

Reptilienfunde sind aufgrund des nördlich angrenzenden Bahndamms als Verbreitungslinie für die Zauneidechse nicht grundsätzlich auszuschließen, auch wenn die teilweise höheren Bodenwerte gegen eine hohe Biotopeignung sprechen und der westlich angrenzende Wald und die davor liegende Brache als geeignetere Rückzugsräume gegenüber dem Maisacker anzusehen sind.

Zum Schutz der Verbreitungslinie Bahntrasse für die Zauneidechse ist ein Streifen als Grünfläche festzusetzen.

Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundene Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Da die benachbarte Brachefläche jederzeit wieder in landwirtschaftliche Nutzung genommen werden können, ist zu mindestens kleinflächig dauerhaft nicht überbauter, ständig bedeckter, Ausweichraum zu schaffen. Hierfür ist die private Grünfläche am Bahndamm als Rasenfläche mit (zulässigen) Gehölzen anzulegen. Weiterhin ist im Südwesten auf 580 m² eine Wiesenfläche mit eingestreuten 10 Stk. Obstbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zu beachten ist der westlich angrenzende Wald, der als Leitlinie zu Nahrungsgebieten fungieren kann, und die alte Dorfbauung in Passow die Habitatpotenziale für lokale Bestände besitzt. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Fischotter

Für den Fischotter ist keine positive Rasterkartierung vermerkt, aber im 500m Umkreis sind Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und die Leitlinie entlang des Grabens nicht betroffen ist, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung:

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Da in der Umgebung Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, für Bodenbrüter die Fluchtdistanzen viel zu gering und das Störpotential viel zu hoch ist sowie für Gehölzbrüter nur Nadelgehölze/Koniferen einzustellen sind, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters (Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März) keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Rastflächen

Rastflächen der Stufe 2 sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nördlich hinter dem Bahndamm benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der Lage hinter dem Bahndamm sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potenzielle Höhlenbäume sind nur außerhalb in westlicher Richtung mit dem Wald vorhanden. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Horst und Brutplätze von Großvogelarten (Kranich, Rotmilan, Weißstorch) sind in der Rasterkartierung (www.umweltkarten.mv-regierung.de) verzeichnet aufgrund der Lage aber nicht relevant.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

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

6.5. Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
2. Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundene Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.
3. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
4. Die private Grünfläche am Bahndamm ist als Rasenfläche mit (zulässigen) Gehölzen anzulegen. *Es sind nur solche Gehölze und Bäume zulässig, von deren Standorten, Wuchsformen und –höhen keine Gefahren für den Bahnbetrieb ausgehen.*
5. Im Südwesten ist auf 580 m² eine Wiesenfläche mit eingestreuten 10 Stk. Obstbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

6.6. Sonstiges

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle bei unerwarteten Konflikten zwischen der Nutzung und benachbarten Nutzungen (Emissionen und Wohnbebauung) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr, bei Funden in Abstimmung mit dem Landratsamt

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Einwirkungen

Durch die Landesstraße 17 (Lübzer Straße) im Südosten und die unmittelbar im Norden angrenzende Südbahnstrecke können durch Verkehrslärm Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzungen entstehen. In der Ortslage befinden sich Gewerbebetriebe. Es wurde daher im Januar 2019 eine Immissionsprognose Lärm von Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin erstellt.

Für alle betrachteten Gewerbebetriebe (Autowerkstatt Lübzer Straße 73, BMT Baumaschinen- und Technikhandel – Am Schloß 69 und Autohandel / Gebrauchtwagen an der Bahnhofstraße) gilt, dass nachts nicht gearbeitet wird. Aufgrund der Entfernungen und der ausschließlich tagsüber erfolgten gewerblichen Tätigkeit, die auch keine Lärmbelastungen erkennen lassen, wurden keine weiteren Betrachtungen in dem Gutachten angestellt.

Für den Verkehrslärm Landesstraße L17 wurde das Prognosejahr 2020/2025 mit einer Belegung von DTV 4.468 Kfz/24 h und einem LkW-Anteil von 10% tags und 5% nachts angenommen.

Die Südbahnstrecke wird nicht mehr befahren. Auf Anfragen beim Land M-V, der Deutschen Bahn AG (DB Immobilien) als auch beim Pächter (Regio Infra Nord-Ost GmbH) konnten keine Auskünfte über mögliche Verkehrszahlen zugearbeitet werden. Daher wurden die Zugzahlen des letzten gültigen Fahrplanes von 2014 mit tags 15 Reisezügen und nachts 1 Reisezug (Triebwagen) angenommen. Für den Güterverkehr wurden tags zwei Durchfahrten angesetzt. Für die Strecke wurde eine max. Geschwindigkeit von 70 km/h gewählt.

Im Ergebnis der Immissionsprognose wurde ermittelt, dass durch den Schienenverkehr an den Immissionspunkten IO1 und IO2 (nördlicher Rand des Plangebietes zur Bahnstrecke) um bis zu 1,53 dB überschritten werden. Für die Nacht werden die Orientierungswerte an keinem der gewählten Immissionspunkte überschritten.

Durch den Straßenverkehr werden tags und nachts an keinem der Immissionspunkte die Orientierungswerte überschritten.

Der maßgebliche Außenlärm wird aus den Beurteilungspegeln ermittelt. Daraus werden nach DIN 4109-2 die Lärmpegelbereiche bestimmt. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen LPB I bis LPB III, die Bauflächen in LPB I und LPB II. In die Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche übernommen. Entsprechend DIN 4109 sind für die Lärmpegelbereiche

die Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung nachzuweisen. Dies wurde in den Teil B-Text aufgenommen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	[dB]	erforderliches R' _{res,w} des Außenbauteils in dB		
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	2)	50	45
VII	>80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung liegen ausschließlich in den Lärmpegelbereiche I und II, so dass keine Festsetzungen zu schalldämmenden Lüftungsöffnungen erforderlich sind.

Gemäß Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG vom 15.05.2019 können von den an das Plangebiet angrenzenden, nahegelegenen Bahnanlagen unterschiedliche, bahntypische Emissionen ausgehen, auch wenn derzeit kein planmäßiger Bahnbetrieb stattfindet. Dazu gehören Einwirkungen von akustischen oder Funksignalen, Lärm, Erschütterungen, Dämpfen und Gerüchen, die im Rahmen der bahnbetrieblichen Nutzung sowie Instandhaltung der Bahnanlagen zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlicher Frequenz auftreten können.

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbaunutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohngrundstücke im Nordosten und im Süden zu erwarten. Die westlich angrenzenden Flächen bis zum Wald liegen brach, so dass hier keine negativen Auswirkungen bestehen.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich bis auf das Straßenflurstück in Privateigentum. Die öffentlich-rechtliche Erschließung ist durch die Anbindungen an die angrenzenden Gemeindestraßen – Ringstraße und Am Berg – gegeben.

Der Nutzer der landwirtschaftlichen Fläche ist rechtzeitig über den Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu informieren.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	18.030 m ²
Wohnbaufläche	13.840 m ²
Straße	1.980 m ²
Grünfläche <i>privat</i>	1.870 m ²
<i>Fläche für Versorgungsanlagen</i>	340 m ²

Passow,

.....

Die Bürgermeisterin