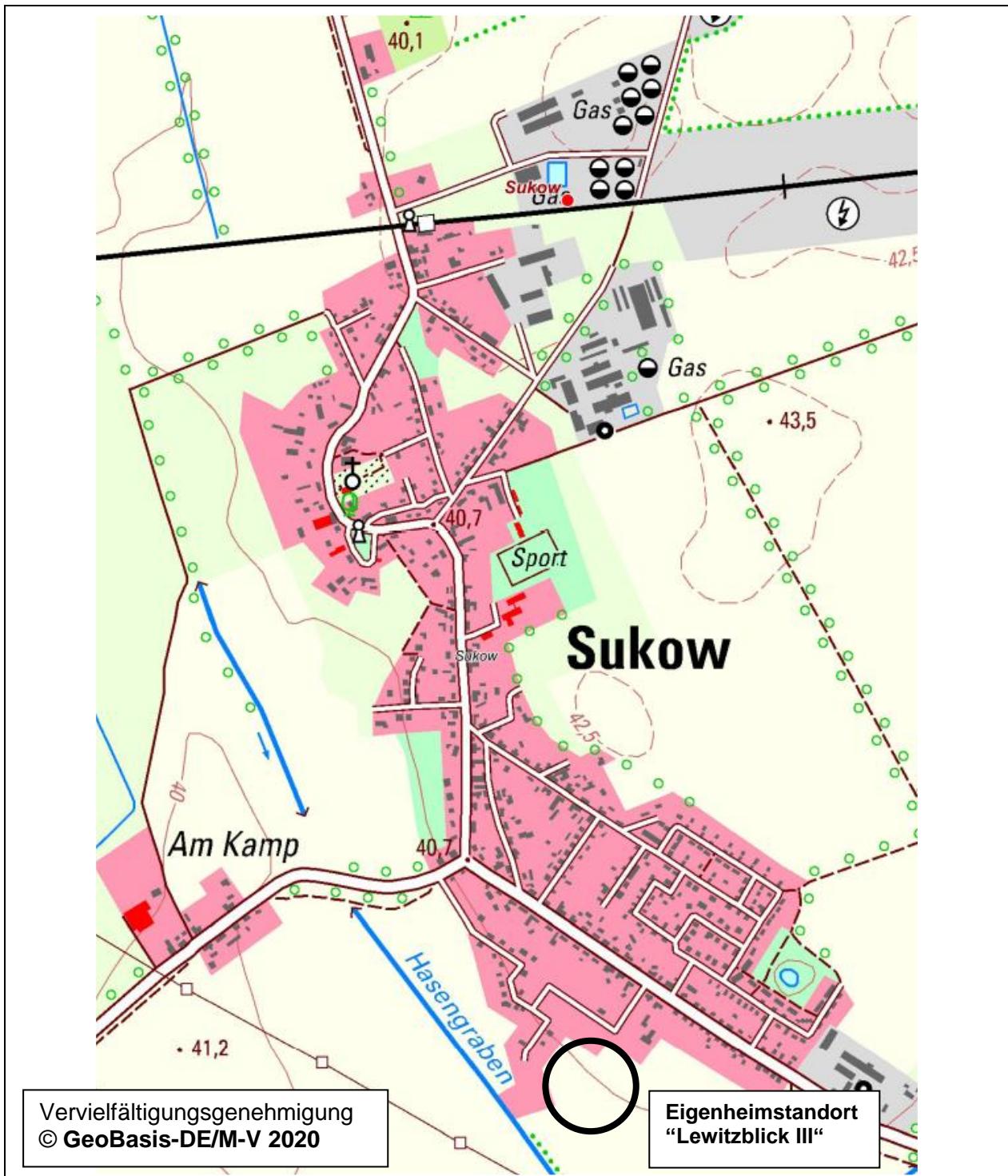


GEMEINDE SUKOW

Amt Crivitz



Bebauungsplan Nr. 15 nach § 13b BauGB "Lewitzblick III" in Sukow

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Begründung

Entwurf

September 2020

Gemeinde Sukow
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Bebauungsplan Nr. 15 „Lewitzblick III“

für das Gebiet der Gemarkung Sukow, Flur 2, Teilfläche aus dem Flurstück 729/74 zwischen Hauptstraße und Hasengraben im Anschluss an das Wohngebiet Lewitzblick II

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	3
1.1. Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2. Territoriale Einordnung	4
1.3. Verfahren, Plangrundlagen.....	5
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.3. Kommunale Planungen	7
3. Plangebiet.....	8
3.1. Lage und Geltungsbereich	8
3.2. Bestand.....	8
4. Städtebauliches Konzept.....	9
5. Planinhalt.....	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen	9
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4. Grünflächen.....	10
5.5. Verkehrserschließung	10
5.6. Technische Ver- und Entsorgung	11
6. Umweltbelange	12
6.1. Einleitung	12
6.2. Schutzgebiete	14
6.3. Umweltbelange	15
6.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	18
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	24
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	24
9. Städtebauliche Daten	24
10. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	25

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Neben der sehr guten Nahverkehrsanbindungen (Bahn und Bus) hat die Gemeinde Sukow eine gute Infrastruktur. Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

Per 31.12.2019 hatte die Gemeinde Sukow 1.539 Einwohner (Stat. Landesamt M-V). Eine Einwohnerzahl um 1.500 ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kindereinrichtung, Ärzte u.a., 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 kleine Wohngebiete wie den „Hasengraben“, „Lewitzblick“ und „Lewitzblick II“ umgesetzt.

Die Anfragen nach Bauplätzen halten jedoch unvermindert an. Daher plant die Gemeinde die Weiterentwicklung des Eigenheimstandortes mit dem Bebauungsplan „Lewitzblick III“ um ca. 18 Grundstücke.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes waren verschiedene Standorte in Sukow untersucht worden. Die untersuchten Standorte für eine Innenentwicklung in der bebauten Ortslage erfüllen jedoch nicht die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot, stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung, sind durch Immissionen vorbelastet (Lärm - Bahnstrecke und Geruch - Schweinemastanlage) und bieten keine langfristige Weiterentwicklung. Daher war bereits mit dem ersten Eigenheimstandort „Lewitzblick“ auf eine Außenentwicklung orientiert worden, mit dem Ziel, Flächen auf Gemeindeland auszuweisen, die langfristig in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln sind. Damit soll u.a. eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Zudem will die Gemeinde weiterhin Einfluss auf die Gestaltung der Grundstückspreise und die Vergabe der Grundstücke nehmen.

Eine weitere Ausdehnung der langen Nord-Süd-Achse soll vermieden werden, so dass der Eigenheimstandort „Lewitzblick“ als der optimale Standort im Hauptort Sukow mit einer abschnittsweisen Entwicklung angesehen wird.

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.

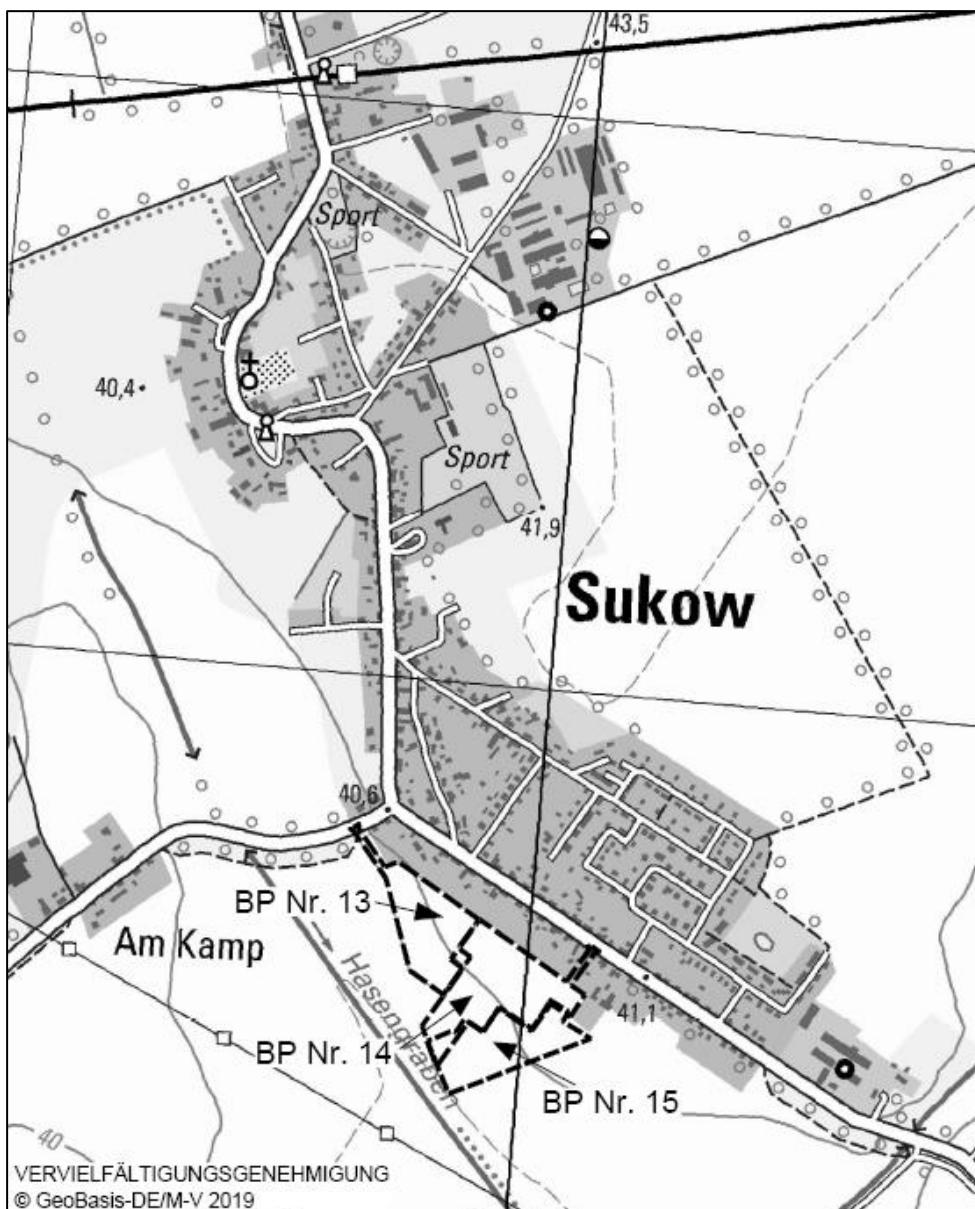


Abbildung 1 Lage im Gemeindegebiet

1.2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Sukow liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört verwaltungsmäßig zum Amtsgebiet Crivitz.

Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Raben Steinfeld, Pinnow und Crivitz, im Südosten die Gemeinde Tramm, im Südwesten die Gemeinde Banzkow und im Westen die Gemeinde Plate, die alle verwaltungsmäßig ebenfalls zum Amt Crivitz gehören.

Die Gemeinde ist über die Kreisstraße 109 an die Bundesstraße 321 Schwerin/Parchim und somit an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Über den Haltepunkt in Sukow besteht Anschluss an die Regionalbahnstrecke Schwerin/Parchim.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Sukow haben auf ihrer Sitzung vom 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Lewitzblick III“, südöstlich der Kreisstraße 30 bis zum Hasengraben, zwischen der Bebauung Zur Hebammenwiese und Lewitzblick, gefasst.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ und zur Sicherung der Umsetzung einer ausschließlichen Wohnbebauung aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (nordwestlich angrenzend Wohnbebauung entlang der Hauptstraße und nördlich Baugebiet „Lewitzblick II“).
 - Das Plangebiet selbst umfasst ca. 21.280 m², wobei die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist:
Grundfläche Wohnbaufläche 16.890 m² x 0,3 (GRZ) 5.067 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 dienen die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) sowie ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner / Weinke aus Güstrow von Juli 2015, Höhenbezug HN 76 für die Übernahme der Höhen. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen und Nutzungen nach.

Der Bebauungsplan Nr. 15 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 einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221) und
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom 08. Juni 2016 dargestellt. Danach liegt die Gemeinde Sukow im Ländlichen Raum, der so gesichert und weiterentwickelt werden soll, dass er u.a.

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bildet,
- der Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglicht,
- die typische Siedlungsstruktur bewahrt wird und
- die landschaftliche Vielfalt erhalten bleibt.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Wertzahl liegt im Bereich des Bebauungsplangebietes für Acker bei 22.

Gemäß Ziel des Programmsatzes 4.1 (5) Z ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu konzentrieren. Wenn dies nicht möglich ist, sollen die neuen Siedlungsflächen an die Ortslage anbinden. Mit der abschnittsweisen Entwicklung des Wohnbaustandortes „Lewitzblick“ wurde an die Bebauung der Hauptstraße angebunden.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP M-V) ist die Gemeinde Sukow noch dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet und würde somit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere in dem Bereich Wohnen unterliegen. Da gemäß aktuellerem LEP M-V von 2016 die Gemeinde Sukow nicht mehr dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet wurde, entfällt diese Abstimmung.

Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 04.07. und 05.08.2020 wurde festgestellt, dass die Entwicklung des Wohnungsbaupotenzials mit dem B-Plan Nr. 15 bis 2020 überschritten wird. Aufgrund der guten verkehrlichen und sozialen Infrastruktur, der Inanspruchnahme einer Fläche für den B-Plan Nr. 15 „Lewitzblick III“, die den Gesamtbereich „Lewitzblick“ abrundet sowie der Umsetzung des Wohnungsbaustandortes in dem Zeitraum 2021-2030, wird eine Zustimmung des AfRL M-V in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan folgt somit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sukow ist seit September 1998 rechtswirksam. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam Mai 2013) hatte sich die Gemeinde intensiv mit möglichen Wohnbauentwicklungsflächen im Hauptort Sukow auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine innerörtlichen Standortreserven zu Verfügung stehen, die eine langfristige und etappenweise Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglichen. Daher wurde auf die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Anschluss an die Bebauung westlich der südlichen Hauptstraße orientiert („Lewitzblick I“).

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam 08.03.2017) war, einen Entwicklungsrahmen des Gemeindegebiets für Wohnungsbau von 10 bis 15 Jahren vorzubereiten. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich in Fortführung, der bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbaufläche, auf Flächen im Südwesten der Ortslage von Sukow, die den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lewitzblick II“ (Entwicklung bis 2020) umfasst und eine Entwicklungsfläche darüber hinaus vorbereitet (aktuell „Lewitzblick III“).

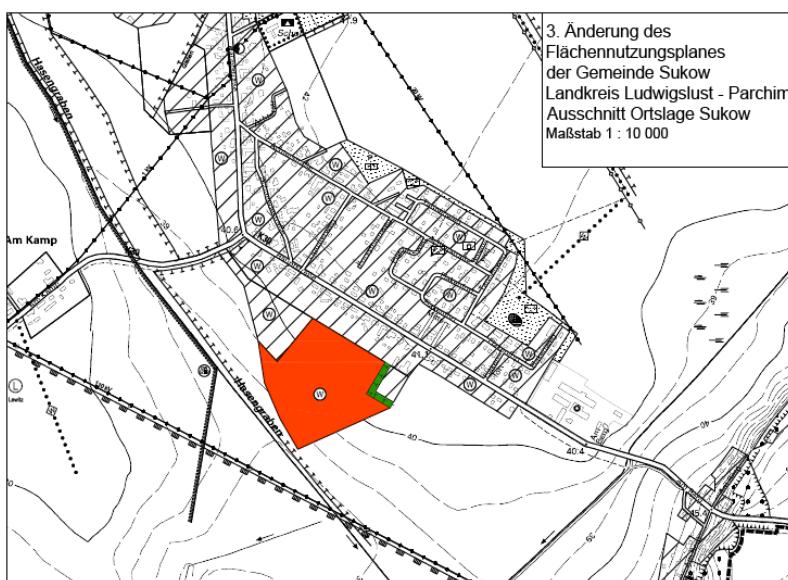


Abbildung 2 Auszug aus 3. Änderung Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Sukow, Flur 2, eine größere Teilfläche aus dem gemeindeeigenen Flurstück 729/74

Da die geplante verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 15 an das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 im Nordosten die Änderung der im B-Plan Nr. 14 festgesetzten Anpflanzflächen A1 und A2 erforderlich macht, wird diese Teilfläche des Flurstücks 729/74 in den B-Plan Nr. 15 einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Der B-Plan Nr. 15 überlagert diesen Teilbereich des B-Planes Nr. 14 und ersetzt damit diesen Bereich in seiner Rechtskraft. Ebenso werden im Bereich der westlichen verkehrlichen Anbindung an den B-Plan Nr. 14 das Baufeld 4 und der provisorisch ausgebildete Wendehammer angepasst und durch den B-Plan Nr. 15 überlagert.

Die Fläche des Plangebietes beträgt etwa 2,13 ha und wird im Norden durch die bebauten Wohngrundstücke in den Straßen „Lewitzblick“ und „Hebammenwiese“ aus dem Eigenheimgebiet – Bebauungsplan Nr. 14 „Lewitzblick II“ begrenzt. Im Westen grenzen die vor dem Hasengraben liegenden Ackerflächen an. Im Osten schließt sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Tischlerei Brun“ an. Südlich erstrecken sich Ackerflächen.

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

3.2. Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt (Flurstück 729/74). Die Ackerzahl für den Planbereich beträgt nach der Bodenrichtwerkarte 22.

Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen und kein Gehölzbestand vorhanden. Als Abschirmung zu dem Gelände der östlich angrenzenden Tischlerei Brun war im Bebauungsplan Nr. 14 entlang der Erschließungsstraße eine Streuobstwies vorgesehen, an die sich eine fünfreihige Hecke anschließt. Der durch den Bebauungsplan Nr. 15 in Anspruch genommene Teil dieser Anpflanzfläche ist zu ersetzen.

Das Plangebiet fällt von Osten (Geländehöhe ca. 40,50 m) nach Osten (Geländehöhe ca. 39,03 m) – Höhenbezug HN76.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzzone III A der Wasserfassung Banzkow.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Nördlich schließen sich die Hausgartenflächen der Grundstücke aus dem Plangebiet „Lewitzblick II“ an. Östlich grenzen das Grundstück der Tischlerei (Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Tischlerei Brun“) und die Anpflanzflächen A1 und A2 aus dem B-Plan Nr. 14 „Lewitzblick II“ an, die zum Teil durch den B-Plan Nr. 15 überplant werden. Im Westen befinden sich bis zum Hasengraben Ackerflächen. Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls Ackerflächen.

4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung des Wohnstandortortes „Lewitzblick“, der gerade bei jungen Familien nachgefragt wird. Zwischen Hauptstraße und Hasengraben ist ein ruhiges Wohnen möglich.

Es werden folgende Zielstellungen angestrebt:

- Bei der Weiterführung der baulichen Entwicklung werden die städtebaulichen und verkehrlichen Vorgaben aus den Bebauungsplänen Nr. 13 „Lewitzblick I“ und Nr. 14 „Lewitzblick II“ aufgenommen, so dass sich die drei Gebiete als ein zusammenhängendes Wohngebiet widerspiegeln.
- Auf den Baufeldern sind variable Grundstücksgrößen möglich. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 700m² und ca. 1.300m².
- Der Wohnstandort kann über zwei Zufahrten verkehrlich erschlossen werden.
- Mit der im mittigen Bereich vorhandenen Grünfläche werden die drei Bauabschnitte fußläufig miteinander verbunden und ein „grüner Mittelpunkt“ geschaffen.
- Für eine spätere bauliche Entwicklung in Richtung Osten, ist eine Straßenführung vorzusehen.
- Es sind ausschließlich eingeschossige Gebäude vorgesehen.

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 Baugebietausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zum übergeordneten Straßennetz besteht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen

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 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 Weiterführung der Wohnbebauung im Anschluss an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 nehmen die Maße der baulichen Nutzung darauf Bezug. Sie werden

so festgesetzt, dass eine möglichst effektive, aber gleichzeitig eine lockere, bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung in der Hauptstraße und an das Bebauungsplan-gebiet Nr. 14 wurde eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Da in den angrenzenden Bereichen entlang der Hauptstraße und des B-Planes Nr. 14 durch die relativ großen Grundstü-cke eine lockere Bebauungsstruktur vorhanden ist, soll dieses durch die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² und der Zulässigkeit von max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude im Plangebiet fortgesetzt 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. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 können max. 30 % der Grundstücksfläche über-baut werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig.

5.3. Bauweise, 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 seit-lichen 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 nach-barlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Lan-desbauordnung Mecklenburg-Vorpommern einzuhalten. In dem Plangebiet soll die typische Bebauungsstruktur von Sukow fortgesetzt werden, so dass nur Einzelhäuser im Plangebiet zu-gelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Wohngebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche sollen in einer Breite von 3 m von Garagen und Car-ports sowie Nebengebäuden frei gehalten werden. Dies dient der Durchgrünung des Gebietes durch die Ausbildung eines „Vorgartens“ und der optischen Verbreiterung der Straße und damit einer besseren Übersichtlichkeit.

5.4. Grünflächen

Die bereits im B-Plan Nr. 14 ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird bis zur Erschließungs-straße weitergeführt. Zusammen mit dem Baufeld 1 wird zum einen die Verkehrsführung um-geleitet, gleichzeitig auch eine fußläufige Verbindung ermöglicht. Innerhalb der Grünfläche sind Pflanzungen zulässig. Da kein Spielplatz in beiden Gebieten (B-Pläne Nr. 13 und Nr. 14) vorge-sehen ist, ist diese Grünfläche auch zum Aufenthalt – Bänke, Spielgeräte u.a. – geeignet.

5.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Weiterführung der Erschließungs-straßen aus dem Gebiet „Lewitzblick II“ in gleicher Ausbaubreite und Befestigungsart. Der süd-westlich Wendehammer im B-Plan Nr. 14 wird zurückgebaut. Von hier wird die Erschließungs-straße nach Süden weitergeführt, schwenkt dann nach Norden und bindet in die bestehende Anbindung von der Hauptstraße ein. Die Fahrbahn wird 4,75 m breit mit einem separaten, im Straßenbegleitgrün befindlichen 1,50 m breiten Gehweg. Die durchgängige Breite des Straßen-raumes von 10,00 m aus dem B-Plangebiet Nr. 14 wird auch im B-Plan Nr. 15 weitergeführt und ermöglicht eine ausreichende Gliederung des Straßenraumes.

Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken herzurichten. Um klarzustellen, dass das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum den Besuchern des Gebietes vorbehal-ten sein soll und auf dem Dorf mit einem hohen Motorisierungsgrad gerechnet werden muss, wurde die Festsetzung getroffen, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen

Grundstück nachgewiesen werden müssen. Es werden im Straßenraum ca. 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die geplante verkehrliche Erschließung berücksichtigt eine spätere Weiterentwicklung des Standortes in Richtung Osten.

5.6. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das öffentliche Netz des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden.

Für die Löschwasserversorgung werden Unterflurhydranten im Plangebiet zur Erstversorgung angeordnet. Da der Hasengraben zeitweise nur Niedrigwasser führt und auch Trockenfallen kann, ist eine sichere Löschwasserbereitstellung von hier aus nicht möglich. Es ist ein neuer Brunnen erforderlich, von dem der erforderlich 300m Löschbereich abgedeckt werden kann. Der genaue Standort wird im Rahmen der Prüfung der Löschwasserversorgung für den gesamten Ort Sukow bestimmt.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden.

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich, ebenfalls eine Erschließung durch die WEMACOM Telekommunikation GmbH.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen zu dem neu errichteten Pumpwerk abgeleitet, von hier in die Druckrohrleitung (Endschacht) im Gebiet Lewitzblick I gepumpt und gelangt so über das bestehende Pumpwerk an der Straße Am Kamp in das vorhandene Abwassernetz des Zweckverbandes.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den betreffenden Grundstücken versickert bzw. verwertet. Dabei sind der Höhenunterschied von einem Meter zu den (am 12.11.2012 gemessenen) Grundwasserständen und der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Sickerschächte sind ungeeignet. Anlagen zur Versickerung auf den eigenen Grundstücken sind ausreichend zu dimensionieren, so dass unten liegende Grundstücke nicht mit abfließendem Niederschlagswasser vom oben liegenden Grundstück belastet werden können.

Das Niederschlagswasser von den Erschließungsstraßen wird in Richtung Hasengraben abgeleitet. Die Wasserbeschaffenheit darf durch die Einleitung nicht negativ beeinträchtigt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Hasengraben wurde im Rahmen der Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 14 erteilt.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Banzkow sind die Anforderungen an die Niederschlagswasserableitung zu berücksichtigen.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind schädigende Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe sowie Schmutzwasserversickerungen auszuschließen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern.

Abfallentsorgung

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

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstoffcontainer gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

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 und einer Be- trachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (B-Plan Nr. 14).
- Das Plangebiet selbst umfasst ca. 21.000 m², so dass die Grundfläche bei einer GRZ von 0,3 (mit Überschreitung 0,45) kleiner als 10.000 m² ist:
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Betrachtung der Entwicklung des Umweltzu- stands bei Durchführung der Planung)
- 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.

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungssarmer Flächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sukow ist seit September 1998 rechtswirksam. Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes war, einen Entwicklungsrahmen des Gemeindegebietes für Wohnungsbau von 10 bis 15 Jahren vorzubereiten. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich in Fortführung, der bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbaufläche, auf Flächen im Südwesten der Ortslage von Sukow.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Sukow:

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte II Biotopverbundplanung sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen ist für den Bereich die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (7.1) festgesetzt.

Die Karte IV Ziele der Raumentwicklung weist für den angrenzenden Bereich eine besondere Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur aus und weist ihm eine sehr hohe Funktionsbe- wertung zu.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft weist den Bereich als Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG 2010 aus (Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen)

In der Karte VI Wassererosion sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen wor- den.

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des geplanten B-Plangebietes beträgt ca. 21.000m².

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- ACS Acker
 - A1/A2 B14 Ausgleichsfläche B14 (255 m² Streuobstwiese / 2 Bäume)
 - OVU Unversiegelter Wirtschaftsweg
 - OVL Straße

Angrenzend sind weiterhin vorhanden:

- PSJ sonstige Grünanlage ohne Bäume
 - OVD statisch verdichtetes Dorfgebiet
 - PHZ Siedlungshecke aus einheimischen Arten

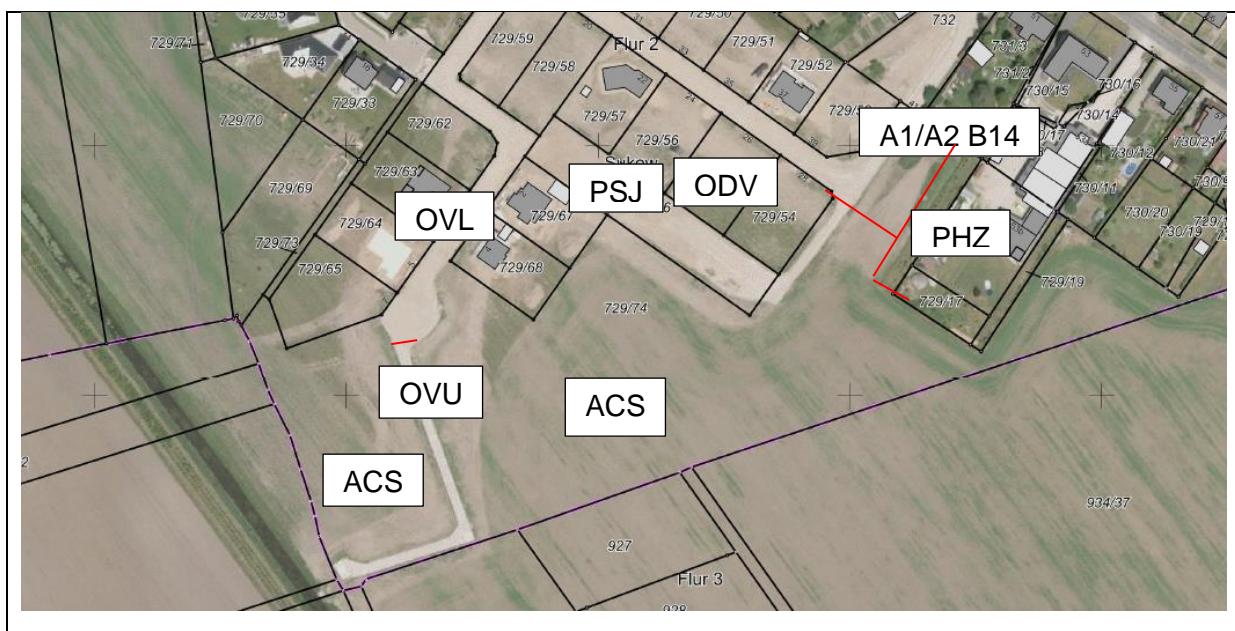


Abbildung 3 Biotoptypen auf Grundlage Luftbild Quelle: GAIA MV

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

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. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.
 2. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recycling-material sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.
 3. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht ge-

bracht, sind die Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswerte Z-= der LAGA einzuhalten.

4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
7. Bäume dürfen auch im Traubereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

6.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA- Gebiet DE 2535-402 "Lewitz"

Entfernung ca.1000m

FFH- Gebiet DE 2535-302 "Wälder in der Lewitz"

Entfernung ca. 800m

Durch die Abschirmung der Hecke am Hasengraben sind Beeinträchtigungen auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. FFH – Vorprüfungen sind nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

LSG- Gebiet L 22b "Lewitz" - Landkreis Parchim

in ca. 200m Entfernung

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich:

- keine

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- keine

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

Die anteilig in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen des B14 mit 255 m² und 2 Bäumen ist gleichwertig in der Gemarkung Zietlitz Flur 1, Flurstück 45/2 mit einer Fläche von 255 m² und 2 Obstbäumen zu ersetzen. Mindestens 5000 m² des Flurstücks sind mittelfristig als Streuobstwiese zu entwickeln. Der Ersatz ist ein erster Beginn.

6.3. Umweltbelange

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Im 500m Umkreis befindet sich ein Schutzgebiet.	Nein LSG Nr.22b „Lewitz“
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume. Obstbäume der Ausgleichsfläche B14	Nein
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	§ 29 NatSchAG M-V nicht betroffen § 20 LWaldG nicht betroffen	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von nach Anhang I der VSchRI / Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Acker, Anteil der Ausgleichsfläche B14 Verlust von unbebauter landwirtschaftlicher Nutzfläche	Nein
Boden und Fläche	Sande grundwasserbestimmt fb02 Bodenutzung = Ackerfläche Erosion-Wind sehr hoch Erosion-Wasser keine-sehr gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: erhöhte Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 3 (mittel) Naturgemäßiger Bodenzustand: 3 (mittel) Meliorationsfläche nein Verlust von unbebauter landwirtschaftlicher Nutzfläche	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Festgesetzte Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfas-	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	sung Banzkow. Einzugsgebiet: LAWA: 5936442400 Gewässer: Hasengraben von Quelle bei Zietlitz bis Mündung in Sielgraben Verlust von unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche	
Klima und Luft	Nein, Klima / Luft sind nicht durch das Gebiet betroffen. maritim geprägtes Binnenplanarklima, relative Luftfeuchte, lebhafte Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher geringe regionale Grundbelastung mit Luftschadstoffen. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 76 „Wiesenleowitz zwischen Blievenstorf und Sukow“ (V 3 – 15) Bewertung hoch bis sehr hoch durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes	Nein
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nördlich und westlich des Geltungsbereiches an (Ortslage Sukow / B14). Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der Veränderung durch die erweiterten Wohnbauflächen entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt.

Baumschutz

Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.¹

Im Geltungsbereich sind z.Z. keine nach §18 NatSchAG MV geschützten Bäume vorhanden.

Hinweise zum Gehölzschutz

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

Planungsalternativen

Der Standort ist alternativlos, da die verkehrliche Erschließung und die Erschließungsmaßnahmen mit den möglichen Zufahrten sowie Anschlüssen der Ver- und Entsorgung bereits im Rahmen des Bebauungsplangebietes Nr. 14 mit vorgesehen wurden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden landwirtschaftliche Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen ist aber nicht gegeben.

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.

¹ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

6.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau, Anlagen, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Freizeitgestaltung.

Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zufahrten zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger landwirtschaftlicher Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität ist mit der derzeitig möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Bodenbearbeitung) ist aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

- Die zu erwartende (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wege nicht verlagern.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung der Nutzung keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

Eine Bau,- Anlage,- bzw. Betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

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

Gruppe	wiss. Artnname	deutscher Artnname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzähnige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinisiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Go mphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetrum 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
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries`Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastela barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	I	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH- RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		I	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbefledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	I	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	I	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		I	Mischwälder mit Buche / Hasel

*prioritäre Art

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 verbleibenden Arten, 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 BNatSchG auszulösen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der dem Ort angelehnten Randlage, ist bei Wanderbewegungen entlang des Hasengrabens ein Einschwenken in diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen des Ortsrandes besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Eingriffsgebiet selber (Acker) aber nur beschränkt gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau-, und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Bäume / Höhlenbäume sind nicht betroffen.

Der Art der Beleuchtung des Weges ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von Natriumdampflampen / oder LED).

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Nutzung als Wanderkorridor sicher aus. (siehe auch Fischotter)

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade², 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 (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitsatansprüche („Allerweltarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden Ackerflächen in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltarten“) besitzen. Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das Störpotential Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Gartlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche eher unwahrscheinlich.

Da im Nahbereich des Eingriffsraums Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Weiterhin ist in den benachbarten Freiflächen im Westen auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, abzustellen.

Die relevanten Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt.

Entsprechend besteht keine erhebliche artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Aufgrund der erst sehr jungen Hecken sind Arten der Feldgehölze noch nicht und der Nähe zum Ort Raubwürger und Neuntöter eher unwahrscheinlich.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt. Das Eingriffsgebiet liegt in Randlage eines Rastgebietes der Stufe 2.

Aufgrund der Angliederung an eine vorhandene Ortslage und der Flächengröße des Vorhabensgebietes, ist eine Verschiebung der Rastfläche für durchziehende Vogelarten um ca. 100m einzustellen. Die Nutzung von Landflächen als Rastflächen ist aber neben Fluchtdistanzen auch abhängig von der angebauten Feldfrucht.

² Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.

Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht kein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Festsetzungen

Grünflächen, Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Ausstattungselemente und Wege sind zulässig.

Im Baufeld zur Lewitz sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke an der nördlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Hasengraben zur Verbesserung des Landschaftsbildes je Grundstück mindestens 3 standortgerechte einheimische Obstbäume (Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
 Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
 Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
 Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte, Kirschen: Oktavia, Regina
 Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
 Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus terminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

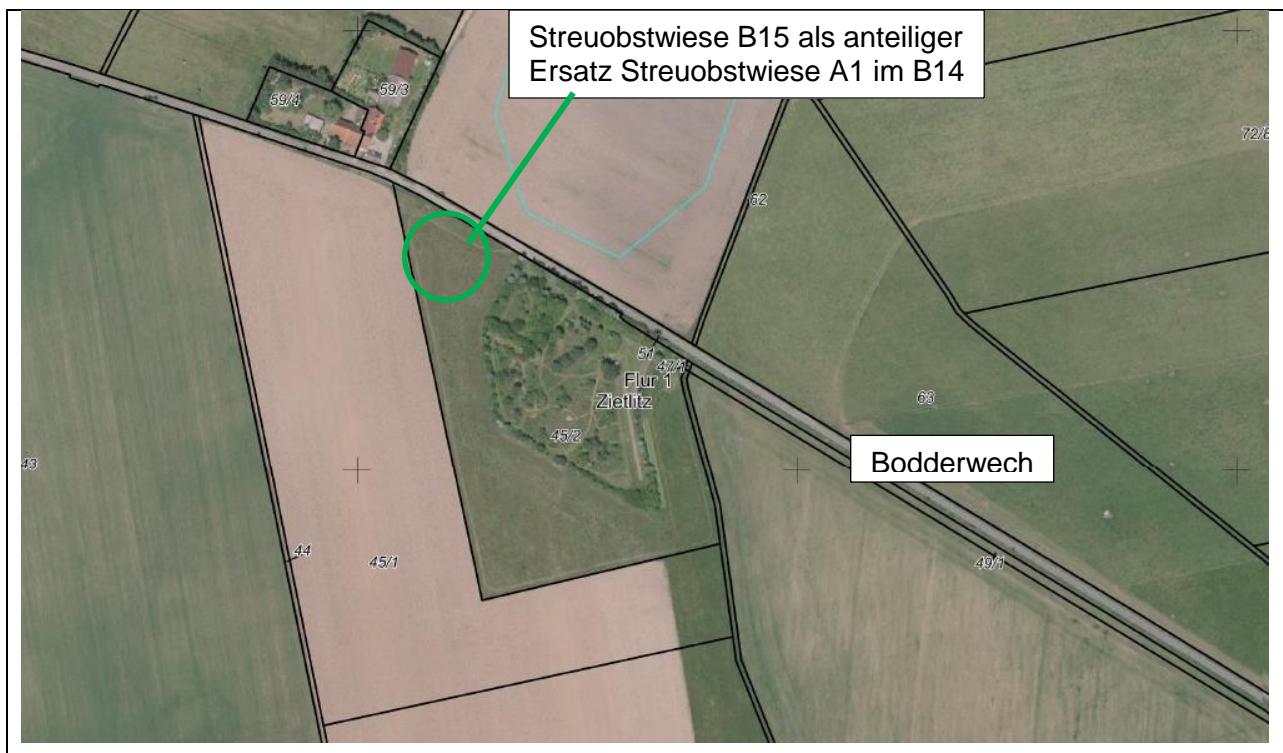


Abbildung 4 Standort Ersatzmaßnahme Grundlage Luftbild Quelle: GAIA MV

Als Ersatz für die Reduzierung der Streuobstwiese A1 des B14 um 255 m² sind in der Gemarkung Zietlitz Flur 1, Flurstück 45/2 auf einer Fläche von 255 m² (von insgesamt mind. 5.000m²) als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 2 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.

Obstgehölze

Äpfel: Doberaner Renette,
 Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen und Wohngebäude zu erwarten. An den geplanten Wohnstandort grenzt die Wohnbebauung entlang der Hauptstraße sowie des Standortes „Lewitzblick II“ an, so dass hier gleiche Nutzungen vorhanden sind.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind bis auf die ansässige Tischlerei keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen. Die Tischlerei selbst ist nach § 34 BauGB genehmigt worden und befindet sich innerhalb des nach § 34 BauGB festgesetzten Innenbereiches. Entsprechend der Baugenehmigung vom 03.01.2008 sind die Betriebszeiten von 7.00 bis 18.00 Uhr an Werktagen auf dem bestehenden Tischlereigrundstück (Flurstück 730/18) einzuhalten.

Für die Sicherung des Tischlereistandortes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 erstellt, der mit Ablauf des 06.04.2010 rechtverbindlich ist. Das Gebiet umfasst die hinter der Tischlerei liegenden Flächen. In dem Gebiet des VE-Planes Nr. 8 waren für die Sicherung der Tischlerei nur ein Holzlager und ein Sozial-, Ausstellungs- und Auslieferungsgebäude sowie ein Wohn- und Bürohaus zulässig. Die Produktion der Tischlerei selbst erfolgt weiterhin in dem bereits bestehenden Tischlereigebäude, das zur Hauptstraße im hinteren Grundstücksbereich orientiert ist. Das geplante Holzlager und das Sozial-, Ausstellungs- und Auslieferungsgebäude grenzen unmittelbar an das Gelände der Tischlerei an. Durch die Regelungen zu den Betriebszeiten wird die Nachtruhe für die angrenzenden und die im Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen gesichert.

Da das geplante Wohngebiet im Norden an Wohnbebauung des B-Plans Nr. 14 angrenzt und ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 gegeben. Folgende Lärmimmissionswerte „Außen“ dürfen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt

Die Kreisstraße 30 ist ca. 100 m von der ersten geplanten Wohnbebauung entfernt, abgeschirmt noch durch die vorhandene Altbebauung an der Hauptstraße, so dass keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 729/74 befindet sich in Eigentum der Gemeinde.

Die Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet und der Ersatz für die Anpflanzfläche (255 m²) werden durch die Gemeinde Sukow realisiert.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 21.280 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.890 m ²
Baufeld 1	ca. 900 m ²
Baufeld 2	ca. 5.550 m ²
Baufeld 3	ca. 3.740 m ²
Baufeld 4	ca. 6.700 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.150 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 240 m ²

10. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild am Ortsrand präsentieren.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt 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 weitestgehend einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, werden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Da der Standort in diesem Bereich einen neuen Ortsrand bildet, wird ein möglichst einheitliches farbliches Dachbild angestrebt.

Stellplätze

Stellplätze sollen auf den Grundstücken geschaffen werden, um im Straßenraum ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher u.a. bereitstellen zu können.

Sukow,

.....

Der Bürgermeister