

GEMEINDE SUKOW

AMT CRIVITZ



Bebauungsplan Nr. 14 "Lewitzblick II" in Sukow

Begründung

Satzung

September 2016

Gemeinde Sukow
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Bebauungsplan Nr. 14 „Lewitzblick II“

für das Gebiet der Gemarkung Sukow, Flur 2, Teilflächen aus den Flurstücken 729/23, 729/41, 727 und 732 – auf der südlichen Seite der Hauptstraße (Kreisstraße 30), hinter den straßenseitig gelegenen Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

Allgemeines	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Planungsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsziel/ Standortwahl	4
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5. Bestand	6
6. Planinhalt	6
6.1. Art der baulichen Nutzung	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen	6
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4. Grünflächen	7
6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäume	7
6.6. Verkehrserschließung	8
6.7. Technische Ver- und Entsorgung	8
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
7.1. Schutzgebiete	10
7.2. Eingriffsbewertung	11
7.4. Beschreibung der Maßnahmen	15
8. Aussagen zum Klimaschutz	21
9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	21
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	22
11. Städtebauliche Daten	22
12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	22
13. Hinweise	23

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Sukow haben auf ihrer Sitzung vom 25.08.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Lewitzblick II“, östlich der Kreisstraße 30, zwischen der Bebauung Am Kamp und dem Ortseingang von Sukow, gefasst. Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner / Weinke aus Güstrow von Juli 2015, Höhenbezug HN 76. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen und Nutzungen nach.

Der Bebauungsplan Nr. 14 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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. 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 729/41 und eine Teilfläche aus der öffentlichen Verkehrsfläche 729/23 sowie eine Teilfläche aus dem privaten Flurstück 732. Für die verkehrli-

che Anbindung an die Hauptstraße (Kreisstraße 30) ist die Einbeziehung eines Teilbereiches des Flurstückes 727 (Eigentümer Landkreis Ludwigslust-Parchim) erforderlich.

Da die geplante verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 14 an das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 die Änderung der im B-Plan Nr. 13 festgesetzten Verkehrsflächen erforderlich macht, wird diese Teilfläche des Flurstücks 729/23 in den B-Plan Nr. 14 einbezogen und als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der B-Plan Nr. 14 überlagert diesen Teilbereich des B-Planes Nr. 13 und ersetzt damit diesen Bereich in seiner Rechtskraft.

Die Fläche des Plangebietes beträgt etwa 3,0 ha und wird begrenzt im Norden durch die Anbindung an die Hauptstraße und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Hauptstraße sowie im Westen durch das Eigenheimgebiet – Bebauungsplan Nr. 13 „Lewitzblick“. Im Osten schließt sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Tischlerei Brun“ an. Von Südosten bis Südwesten erstrecken sich Ackerflächen. Südwestlich führt der Hasengraben entlang.

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

3. Planungsziel/ Standortwahl

Neben der sehr guten Nahverkehrsverbindungen (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.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Sukow hatte sich seit mehreren Jahren bei 1.500 Einwohner eingepegelt, ist jedoch seit 2010 rückläufig. Per 31.12.2014 hatte die Gemeinde Sukow 1.448 Einwohner (Stat. Landesamt M-V), per 15.02.2015 waren es 1.512 EW (Angabe Amt Crivitz). Eine Einwohnerzahl um 1.500 ist für das langfristige Bestehen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hier Schule, Kindereinrichtung, Einkaufsmarkt, 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“ oder „Lewitzblick I“ umgesetzt. Letzterer Bebauungsplan ist mit 16 Bauplätzen für Familieneigenheime erst im Juni 2013 rechtskräftig geworden, aber ohne Werbung bereits Ende 2014 bebaut worden.

Die Anfragen nach Bauplätzen halten jedoch unvermindert an. Daher plant die Gemeinde die Weiterentwicklung des Eigenheimstandortes „Lewitzblick I“ um ca. 18 bis 20 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 Eigenheimstandort „Lewitzblick I“ 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.

Die Ackerzahl für den Planbereich beträgt nach der Bodenrichtwertkarte vom Landkreis Ludwigslust-Parchim 22 und ist somit sehr gering.

Eine weitere Ausdehnung der langen Nord-Süd-Achse soll vermieden werden, so dass die Erweiterung des Eigenheimgebietes „Lewitzblick I“ als der optimale Standort im Hauptort Sukow 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. handelt es sich um in ihren Heimatort zurückkehrende junge Leute.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Der Ort 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.

Per 31.12.2014 hatte die Gemeinde Sukow 1.448 Einwohner (Stat. Landesamt M-V), per 15.02.2015 waren es 1.512 EW (Angabe Amt Crivitz). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Sukow und Zietlitz.

Die Gemeinde ist über die Kreisstraße 9 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.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das **Landesraumentwicklungsprogramm** vom 08. Juni 2016 dargestellt. Danach ist die Gemeinde Sukow nicht mehr dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet. Da das Bauleitplanverfahren 2015 eingeleitet wurde, ist als Beurteilungsgrundlage das vorherige Landesraumentwicklungsprogramm heranzuziehen, in dem die Gemeinde Sukow noch dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet war.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** von 2011 ist die Gemeinde Sukow dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet und unterliegt somit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere in dem Bereich Wohnen. Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.03.2016 und der Abstimmungsgespräche mit der Stadt Schwerin wird der Nachweisführung einer Wohnbauflächenentwicklung bis zu 6 % gefolgt, die durch die Lage im Stadt-Umland-Raum Schwerin möglich war. Für die Beurteilung wird aus Kontinuitätsgründen an der 6 % – Entwicklung festgehalten. Im Stadt-Umland-Raum Schwerin wird für die Gemeinde Sukow ein Eigenbedarf bis 2020 von 18 Wohneinheiten ausgewiesen. Mit dem geplanten Standort „Lewitzblick II“ wird somit der Entwicklungsrahmen bis 2020 ausgeschöpft. Die Gemeinde Sukow kann gemäß den Ausführungen im Punkt 3. Planungsziel/Standortwahl einen erhöhten Eigenbedarf nachweisen:

- innerörtliche Standortreserven stehen nicht zur Verfügung
- infrastrukturelle Voraussetzungen sind gegeben (KITA, Grundschule, Ärzte, Nahversorger)
- gute Verkehrsanbindungen mit Bus und Bahn nach Crivitz, Parchim und Schwerin
- Weiterführung eines bereits erschlossenen Eigenheimstandortes auf gemeindeeigenen Flächen.

Der Bebauungsplan folgt somit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 28.06.2016 stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Sukow ist seit September 1998 rechtswirksam. Die Flächen östlich und südlich der Kreisstraße 30 sind hier als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5. Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt (Flurstück 729/41). Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen und kein Gehölzbestand vorhanden. Auf dem Flurstück 732 befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude, das abgerissen wird. Die restlichen Grundstücksflächen sind Hausgartenflächen. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der asphaltierten Hauptstraße ist ein Rasenstreifen mit Baumbestand vorhanden. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass Bäume für die verkehrliche Anbindung abgenommen werden müssen.

Das Plangebiet fällt von Norden (Geländehöhe ca. 41,40 m) nach Süden (Geländehöhe ca. 39,00 m) – Höhenbezug HN76.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 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 entlang der Hauptstraße an. Östlich grenzt das Grundstück der Tischlerei (Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Tischlerei Brun“) und im Westen das Eigenheimgebiet „Lewitzblick I“ an. Südlich des Plangebietes liegen Ackerflächen.

Entlang der Hauptstraße führt unmittelbar vor den Grundstücksgrenzen ein 0,4 kV-Kabel der WEMAG Netz AG entlang, das zu erhalten ist.

Im Übergangsbereich vom Bebauungsplan Nr. 13 zum Bebauungsplan Nr. 14 befindet sich eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG, die zu erhalten ist.

6. Planinhalt

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

6.1. 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. 14 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. Die nächste Tankstelle befindet sich in Plate – ca. 5 km.

6.2. 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. 13 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 Bebauungsplangebiet Nr. 13 wurde eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Da in den angrenzenden Bereichen entlang der Hauptstraße und des B-Planes Nr. 13 durch die relativ großen Grundstücke 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 überbaut werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig.

6.3. 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 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 Mecklenburg-Vorpommern einzuhalten. In dem Plangebiet soll die typische Bebauungsstruktur von Sukow fortgesetzt werden, so dass nur Einzelhäuser im Plangebiet zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Wohngebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Im Baufeld Nr. 1 wurde die Baugrenze nach Norden mit einem Mindestabstand von 3,00 m festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, das Wohnhaus im hinteren Bereich des Grundstückes anzuordnen, um nach Süden Terrassen, Sitzbereiche u.a. in angemessener Entfernung von der Erschließungsstraße vorzusehen. Die westliche Baugrenze im Baufeld 4 wurde so festgesetzt, dass ein Abstand zum Ortsrand berücksichtigt wurde. Ebenso sollen die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche in einer Breite von 3 m von Gebäuden 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.

6.4. Grünflächen

Zur Auflockerung und Durchgrünung des Standortes wird eine öffentliche Grünfläche zwischen den Baufeldern 2 und 3 festgesetzt. Damit wird zum einen die Verkehrsführung unterbrochen und umgelenkt, gleichzeitig aber eine fußläufige Verbindung ermöglicht und zum anderen ein baulicher Abstand zwischen den Grundstücken der Baufelder 2 und 3 berücksichtigt. Innerhalb der Grünfläche sind Pflanzungen zulässig. Da kein Spielplatz in beiden Gebieten (B-Plan Nr. 13 und Nr. 14) vorgesehen ist, ist diese Grünfläche auch zum Aufenthalt – Bänke, Spielgeräte u.a. – geeignet.

6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäume

Als Abschirmung zu dem Gelände der östlich angrenzenden Tischlerei Brun ist entlang der Erschließungsstraße eine Streuobstwies vorgesehen, an die sich eine fünfzehnhundertjährige Hecke anschließt.

Mit der Anbindung der Erschließungsstraße an die Hauptstraße macht sich die Abnahme von Bäumen erforderlich, die in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden.

6.6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Weiterführung der Erschließungsstraße aus dem Gebiet „Lewitzblick I“ in gleicher Ausbaubreite (4,75 m) und Befestigungsart. Der Wendehammer wird zurückgebaut. Von hier führt die neue Erschließungsstraße einmal in nördliche Richtung zur Erschließung der Baufelder 1 und 2 sowie nach Süden für die Erschließung der Baufelder 3 und 4. Am südlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die so bemessen ist, dass hier 2-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Eine 2. Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße (Kreisstraße 30) über das Flurstück 732. Die in das Gebiet führende Erschließungsstraße wird 6,00 m breit mit einem 1,75 m breiten angelagerten Gehweg ausgebaut und soll als Hauptzufahrt für die Gebiete Lewitzblick I und II angenommen werden. Die übrigen Straßen sind 4,75 m breit mit einem separaten, im Straßenbegleitgrün befindlichen 1,50 m breiten Gehweg. Die durchgängige Breite des Straßenraumes von 10,00 m aus dem B-Plangebiet Nr. 13 wird auch im B-Plan Nr. 14 weitergeführt und ermöglicht eine ausreichende Gliederung des Straßenraumes. Durch die Weiterführung der Straßenbreiten, des separaten Gehweges sowie der Befestigungsarten aus dem Gebiet Lewitzblick I spiegeln sich beide Gebiete als ein zusammenhängendes Wohngebiet wider. Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken herzurichten. Um klarzustellen, dass das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum den Besuchern des Gebietes vorbehalten 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 zweite Anbindung des Wohnungsstandortes über das Flurstück 732 an die nördlich verlaufende Hauptstraße ist aus verkehrstechnischen Gründen und Sicherheitsgründen (Sperrung bestehende Zufahrt, Zufahrt für Krankenwagen und Feuerwehr) sowie unter dem Gesichtspunkt einer weiterführenden baulichen Entwicklung nach Südosten erforderlich.

Die geplante verkehrliche Erschließung berücksichtigt eine spätere Weiterentwicklung des Standortes in Richtung Osten. Dies war ebenso bei der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Bebauungsplan Nr. 14 berücksichtigt worden.

6.7. 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 vier Unterflurhydranten im Plangebiet zur Erstversorgung angeordnet. Da der Hasengraben zeitweise nur Niedrigwasser führen und auch Trockenfallen kann, ist eine sichere Löschwasserbereitstellung von hier aus nicht möglich. Es ist ein neuer Brunnen zu setzen, 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.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen zu einem neuen, südlich des Plangebietes zu errichtenden Pumpwerk abgeleitet und 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 Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Hasengraben erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Nachweisen.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserefassung 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.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Bestandsbeschreibung

siehe Pkt. 2 Geltungsbereich

Die natürlich anstehenden Sandböden wurden aufgrund langjähriger agrarischer Nutzung anthropogen verändert. Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima vor. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (hohe Grundwassergefährdung).

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich. (siehe auch Umweltbericht)

Baumbestand im Geltungsbereich ist an der Zufahrt LUP 30 im Norden vorhanden.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die stark ausgeräumte Agrarlandschaft bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. auf nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützte Arten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht).

7.1. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA- Gebiet DE 2535-402 "Lewitz"

Entfernung ca.500m östlich

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

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

Entfernung ca. 750m nordöstlich (hinter dem Kamp)

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.
FFH – Vorprüfungen sind nicht erforderlich.*

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

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

Entfernung ca. 50 m östlich des Hasengrabens

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der mit dem B-Plan Nr.13 festgesetzten Verlängerung der vorhandenen Baumhecke am Hasengraben bis zum Kamp ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich: keine

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum

- Naturnahe Feldhecke ohne Nummer am Hasengraben. Für das Biotop ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Antrag auf Inaussichtstellung Baumfällgenehmigung (Baumrodungen)

Die Zulassung einer Befreiung vom gesetzlichen Schutz von Alleen an der LUP 30 nach § 19 Abs.2 NatSchAG MV unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird als gesondertes Verfahren beantragt.



Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt sind Linden der Allee vorhanden. Die bisherige Zufahrt ist nicht befestigt und entspricht nicht dem freizuhaltenden Sichtfeld einer Zufahrt.

Es ist mit der Rodung von zwei Alleebäumen zu rechnen.

7.2. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatschG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf Ackerfläche die Umnutzung zu Wohnbebauung. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

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

- Acker
- Haus-, Hof-, Gartenfläche für die Erschließungsstraße nach Norden

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

1. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes (Standplätze für Fahrzeuge) und der Verkehrsbelastungen (LKW- Flächen mit hoher Rangierbelastung) sind aber zulässig.
2. Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
3. Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Osten (Richtung Hasengraben / Lewitz) sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden nur der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für den Bereich der Verkehrsfläche des B-Plan Nr.13 die nunmehr als Wohnbaufläche genutzt werden kann (Straßenweiterbau) erfolgt ein Bestandsdurchlauf, da die Versiegelung bereits im B-Plan Nr.13 abgegolten wurde. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt oder Aufwertung beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,30.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ACS	Acker	Straße/Gehwege	3.057		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	3.439
ACS	Acker	Verkehrsgrün	1.160		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	870
ODV	Haus, -Hof, -Gartenfläche	Straße/Gehwege	532		1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,0	798
ODV	Hausfläche	Straße/Gehwege	68		1	1,5	0,5	2,0	0,75	0,0	0
ODV	Haus, -Hof, -Gartenfläche	Verkehrsgrün	57		1	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	64
ODV	Verkehrsfläche	Wohnbauland	700		<1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACS	Acker	GRZ 0,3	6.429		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	7.233
ACS	Acker	unversiegelte Baufläche/ Gärten	15.002		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	11.252
ACS	Acker	Ausgleichsfläche	1.092		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACS	Acker	Grünfläche	2.188		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
		Summe:	30.285								23.655

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 23.655 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich Anpflanzung von Gehölzen in der zentralen Grünanlage, Hecke und Streuobstwiese
- Im Gemeindegebiet Anpflanzung von Hecken und Streuobstwiese

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (als auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird im / in der Nähe des Plangebietes vorgenommen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Für die Maßnahmen im Geltungsbereich wurde eine geringere Kompensationswertzahl angesetzt.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Geltungsbereich mit 50% (LF 0,5) zugrunde gelegt. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen außerhalb liegt bei 70-90 % (LF 0,7 / 0,9).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Grünfläche	2.188		2,0	2,0	0,50	2.188
Obstbaumwiese	672	8	2,0	3,5	0,50	1.176
Anpflanzgebot zum Lager Tischlerei	420		2,0	2,0	0,50	420
Summe:	3.280	8				3.784

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 3.784.

Tab. 3: Maßnahmen außerhalb des B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Bodderwech Hecke ohne Bäume 390x7	2.730		2,0	2,5	0,80	5.460
Bültmoor Hecke 405x10	4.050		2,0	2,5	0,90	9.113
Zietlitz Obstbaumwiese um Feldgehölz	1.300	13	2,0	3,5	0,90	4.095
Hecke Hasengraben Rest 70m x10m	700		2,0	2,5	0,70	1.225
Summe:	8.780	13				19.893

Aus der Berechnung (Tabelle 3) ergibt sich ein Flächenäquivalent (FÄ) von 19.893.

Aus den Berechnungen (Summe Tabelle 2 und 3) ergibt sich insgesamt ein FÄ von 23.677.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 23.655 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 23.677 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

7.4 Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahmen im Geltungsbereich

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

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

Die Fläche mit Anpflanzgebot A 1 (Hecke am Lager Tischlerei Brun) ist als vierreihige Heckenpflanzung ohne Bäume mit Brachesaum (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m) mit 9,45 m Breite und 45 m Länge anzulegen. Die Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ackerkante ist durch mind. 2 Stk. Eichenspaltpfähle auf Dauer zu sichern.

Die Fläche mit Anpflanzgebot A2 (Streuobstwiese bei Lager Tischlerei Brun) ist im Anschluss an die geplante Hecke bis zur Straße auf einer Fläche von min. 672 m² als Streuobstwiese mit mind. 7 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 Bienenweide mit extensiver Nutzung anzulegen.

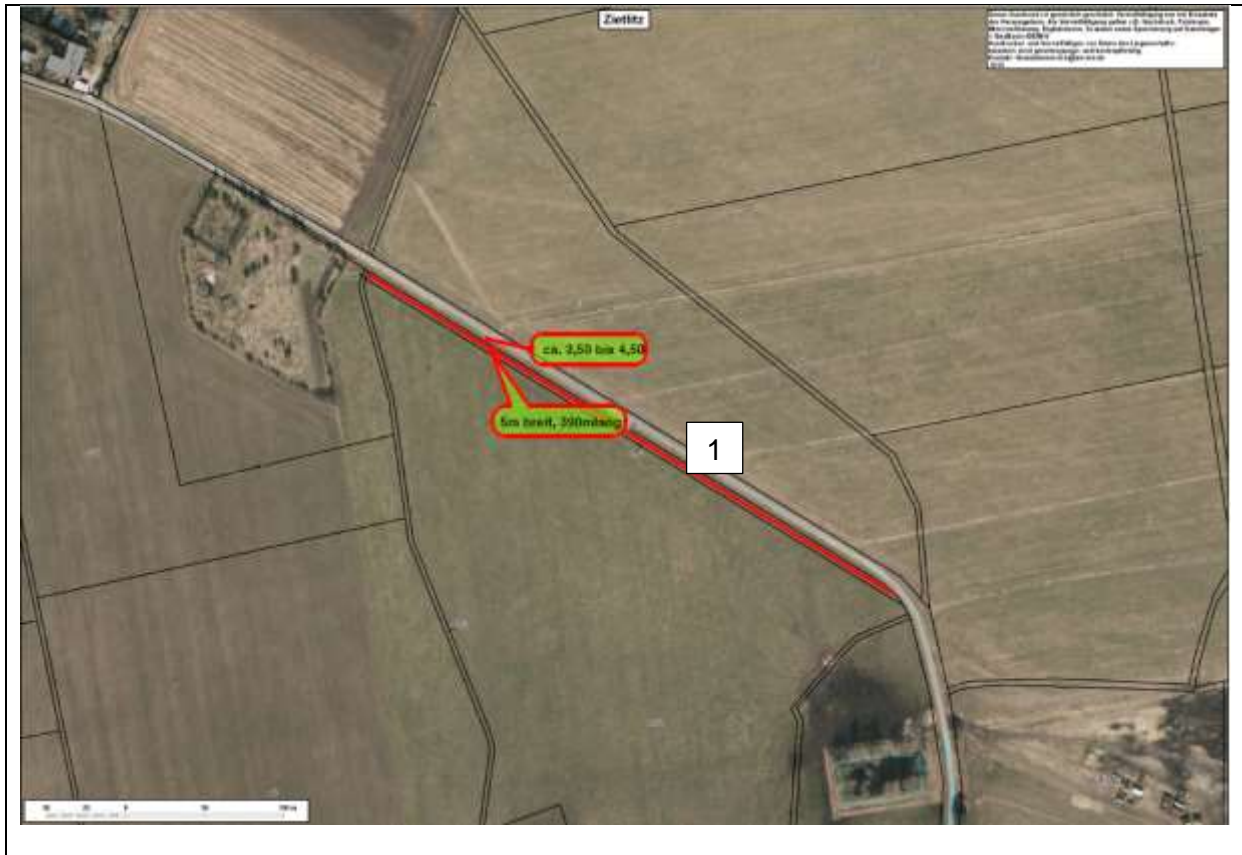
Das Saatbeet für die Bienenweide ist feinkrümlig aufzuarbeiten und das Saatgut max. 1,5 cm tief auszusäen und danach zu walzen. Bei maschineller Aussaat kann Sojaschrot (händisch Sand) beigemischt werden. Eine Mahd sollte vorzugsweise abends oder morgens außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten erfolgen. Die folgende Trachtpflanzenarten-Mischung ist einzusetzen: Rotklee 65%, Weißklee 15%, Esparsette 10%, Blaue Stauden-Lupine 3%, Herzgespann 1%, Schwarznessel 1%, Natternkopf 1%. Die verbleibenden 4% verteilen sich auf folgende Stauden und Kräuter: Kronwicke, Zottelwicke, Echtes Leinkraut, Hornklee, Luzerne, Wiesenflockenblume, Klatschmohn, Kornblumen. Die Aussaat sollte als Herbstaussaat mit 13-20 kg/ha erfolgen. Der hohe Anteil an Klee kann natürlich zugunsten der Kräuter und weiterer Arten wie Wiesen - Margerite und Wilder Möhre reduziert werden. Bei einer Überbrückung ist als einjähriges Saatgut die Brandenburger Mischung einzusäen. Sie enthält acht einjährige Blütenpflanzen: 13% Phacelia, 30% Buchweizen, 16% Gelbsenf, 15% Ölrettich, 2% Malve, 9% Borretsch, 10% Seradella, 5% Sonnenblume. Die Aussaat sollte hier Ende April/Anfang Mai mit 7-8 kg/ha erfolgen.

Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze). Die Ackerkante ist durch mind. 2 Stk. Eichenspaltpfähle auf Dauer zu sichern.

Zuordnungsfestsetzungen

1 Hecke am Bodderwech

In der Gemarkung Zietlitz, Flur 1, Flurstück 49/1 und 51 am Bodderwech ist parallel zum Weg in 390 m Länge eine zweireihige Heckenpflanzung ohne Bäume mit Brache- und Entwicklungsaum (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 7,0 m breit, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, 2,75m Randabstand) anzulegen. Die gepflanzte Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ackerkante ist durch mind. 20 Stk. Eichenspaltpfähle o.ä. in max. 20m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.



2 Hecke Bültmoor

In der Gemarkung Sukow, Flur 1, Flurstück 182/6 ist eine dreireihige Strauchhecke mit Heistern, in einer Länge von 405 m, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Heister in der Mittelreihe alle 15 m in der Reihe als Ersatz für den Strauch, Reihenabstand 1,50 m. Verbisschutz ist vorzusehen. In der Mittelreihe sind die Heister abwechselnd zu pflanzen: je 4 Stk. Erlen, dann 1 Stk. Eiche, dann wieder 4 Stk. Erlen usw. Die Nutzungsgrenze ist durch mind. 20 Stk. Eichenspaltpfähle o.ä. in max. 20m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.

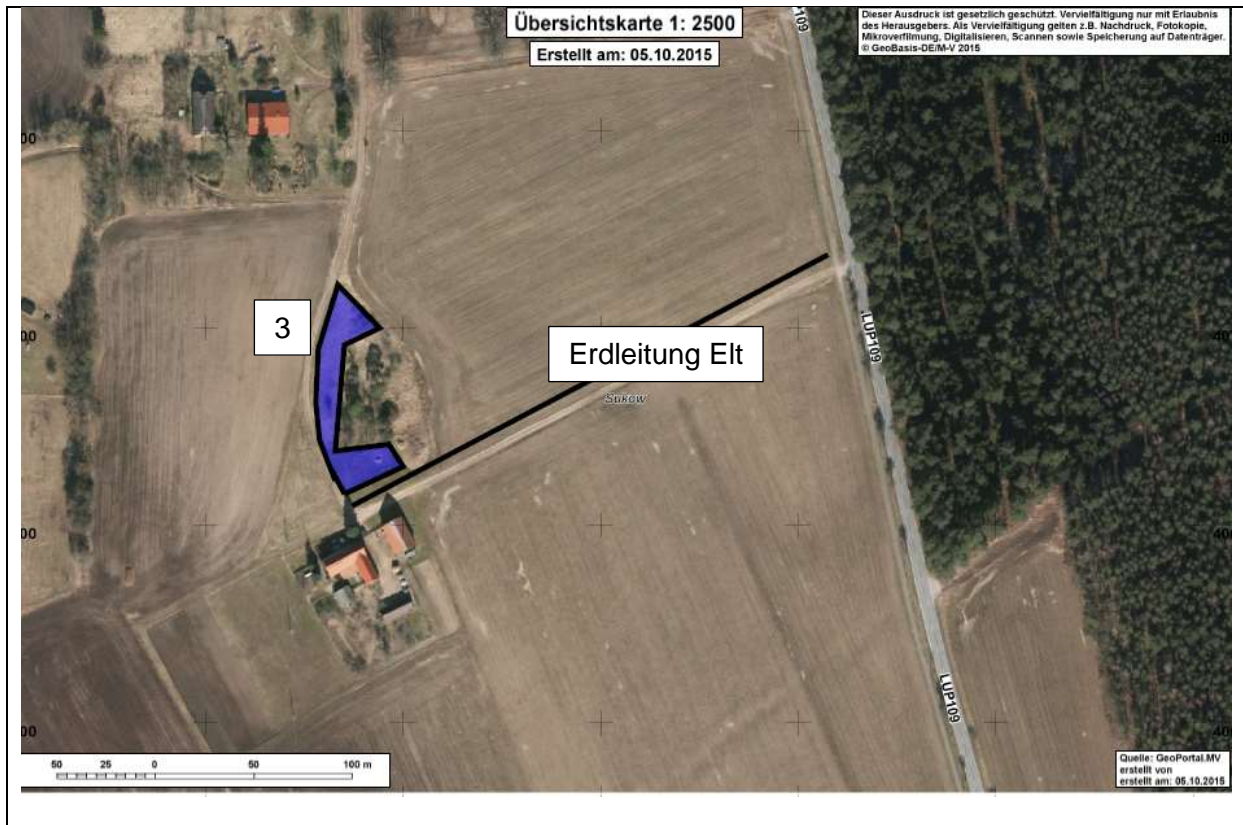


Hecke auf Grünland anteilig



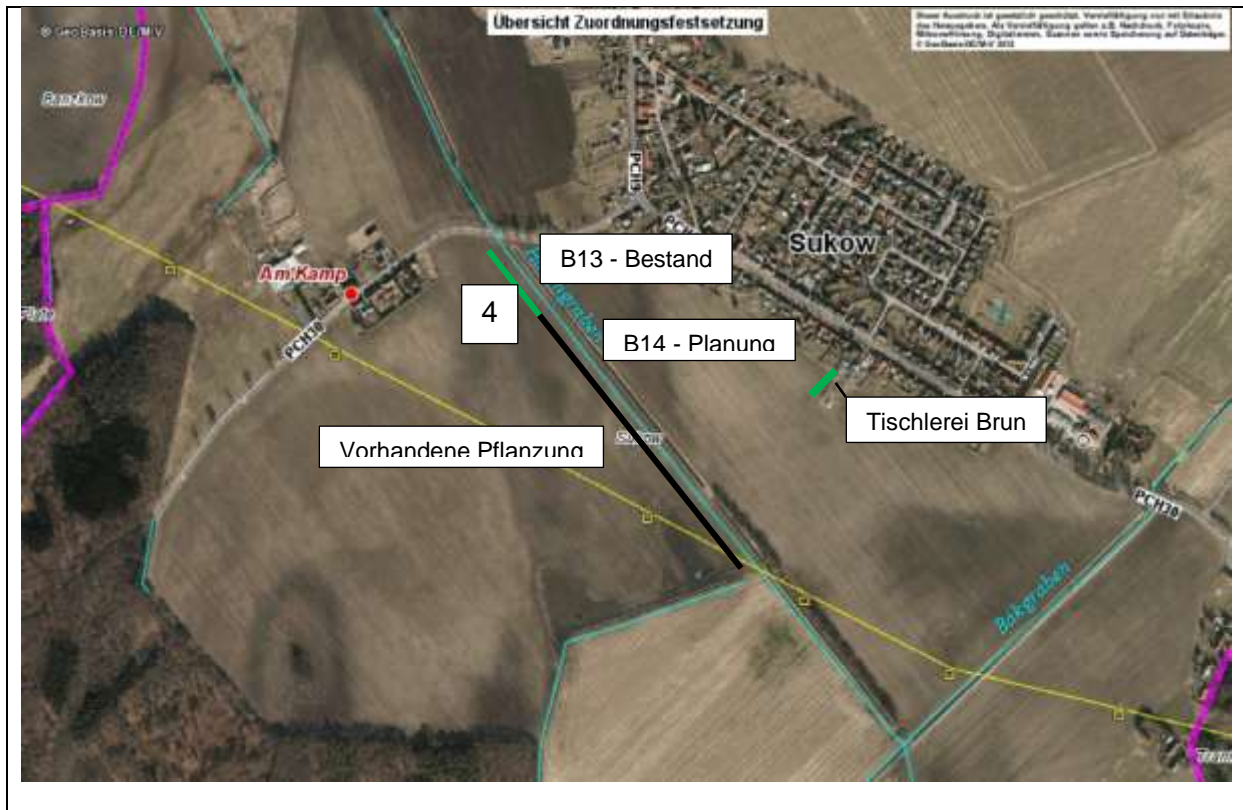
3 Obstbaumwiese um das vorhandene Biotop

In der Gemarkung Zietlitz Flur 1, Flurstück 4 ist um das vorhandene Biotop auf einer Fläche von 1.300 m² mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 13 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 x10 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. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).



4 Resthecke am Hasengraben

In der Gemarkung Sukow, Flur 2, Flurstück 779/8 Teilfläche ist westlich des Hasengrabens zur Ergänzung der vorhandenen Hecke eine dreireihige Strauchhecke mit Heistern in der verbleibenden Länge von 70 m (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10,0 m breit) als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Heister alle 25 m in der Mittelreihe als Ersatz für den Strauch. Verbisschutz ist vorzusehen. Die Ackerkante ist durch mind. 4 Stk. Eichenspaltpfähle in max. 20m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.



Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Verbisschutz ist vorzusehen

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i> (an Gräben)

Heister

Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>

Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
- 2 Die Kompensationspflanzungen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Herbstpflanzperiode zu realisieren, drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
- 3 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum / ein Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 5 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege zu pflegen bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.
- 6 Das Saatbeet für die Bienenweide ist feinkrümlig aufzuarbeiten und das Saatgut max. 1,5 cm tief auszusäen und danach zu walzen. Bei maschineller Aussaat kann Sojaschrott (händisch Sand) beigemischt werden. Eine Mahd sollte vorzugsweise abends oder morgens außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten erfolgen. Die folgende Trachtpflanzenarten-Mischung ist einzusetzen: Rotklee 65%, Weißklee 15%, Esparsette 10%, Blaue Stauden-Lupine 3%, Herzgespann 1%, Schwarznessel 1%, Natternkopf 1%. Die verbleibenden 4% verteilen sich auf folgende Stauden und Kräuter: Kronwicke, Zottelwicke, Echtes Leinkraut, Hornklee, Luzerne, Wiesenflockenblume, Klatschmohn, Kornblumen. Die Aussaat sollte als Herbstsaussaat mit 13-20 kg/ha erfolgen. Der hohe Anteil an Klee kann natürlich zugunsten der Kräuter und weiterer Arten wie Wiesen - Margerite und Wilder Möhre reduziert werden. Bei einer Überbrückung ist als einjähriges Saatgut die Brandenburger Mischung einzusäen. Sie enthält acht einjährige Blütenpflanzen: 13% Phacelia, 30% Buchweizen, 16% Gelbsef, 15% Örettich, 2% Malve, 9% Borretsch, 10% Seradella, 5% Sonnenblume. Die Aussaat sollte hier Ende April/Anfang Mai mit 7-8 kg/ha erfolgen.

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.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. 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.

- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind zwei Lesesteinhaufen in der Fläche mit Anpflanzgebot anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

8. Aussagen zum Klimaschutz

Entsprechend Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde, sind die Klimaschutzbelange zu berücksichtigen.

Nach Untersuchung möglicher Eigenheimstandorte im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sukow wurde der Standort „Lewitzblick“ favorisiert. Standorte innerhalb der bebauten Ortslage waren nicht geeignet, eine langfristige Weiterentwicklung zu ermöglichen. Der Standort „Lewitzblick“ lässt im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage eine langfristige abschnittsweise Wohnbauflächenentwicklung zu. Somit ist eine wirtschaftlich verkehrliche und ver- und entsorgungsmäßige Erschließung gegeben.

Der Einsatz von alternativen Energien (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) werden nicht ausgeschlossen. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung den einzelnen Bauherren in der weiteren planerischen Vorbereitung überlassen wird. Hier greift ohnehin die aktuelle Energieeinsparverordnung.

9. 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 I“ an, so dass hier gleiche Nutzungen vorhanden sind.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind bis auf die Tischlerei Brun 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 Tischlerei-grundstück (Flurstück 730/18) einzuhalten.

Für die Sicherung des Tischlereistandes 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 Nordosten an bestehende Wohnbebauung 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. 80 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.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 732 ist ein Privatgrundstück. Die Gemeinde erwirbt das Flurstück, um die zweite Anbindung von der Hauptstraße zu sichern. Die Gebäude werden abgebrochen und die Bäume im Bereich der Straßentrasse gerodet. Die Flurstücke 729/23 und 729/41 befinden sich in Gemeindegemeinschaft. Die geplante Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche ist rechtzeitig mit dem Pächter abzustimmen. Das Straßenflurstück 727 ist Eigentum des Landkreises Ludwigslust-Parchim, so dass die verkehrliche Anbindung an die Hauptstraße abzustimmen ist.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ersatzmaßnahmen in Zietlitz (Gemarkung Zietlitz, Flur 1 Flst. 2 teilw.) und in Sukow (entlang des Hasengrabens - Gemarkung Sukow, Flur 1, Flurstücke 915, 912, 913, 911, 753/2, 750, 748/3, 747/10, 747/8, 746/6, 182/6 jeweils teilweise - und des Wanderweges - Gemarkung Sukow, Flur 1 Flst. 689/159 teilw.) befinden sich in Eigentum der Gemeinde .

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden durch die Gemeinde Sukow realisiert.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	30.180 m ²
Allgemeines Wohngebiet	22.030 m ²
Baufeld 1	7.810 m ²
Baufeld 2	6.220 m ²
Baufeld 3	2.190 m ²
Baufeld 4	5.810 m ²
Verkehrsfläche	4.870 m ²
öffentliche Grünflächen	2.190 m ²
Maßnahmeflächen (Anpflanzgebote)	1.090 m ²

12. 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.

13. Hinweise

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

Entlang der Hauptstraße befinden sich Versorgungsleitungen der WEMAG AG. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Für die im Übergangsbereich zum Bebauungsplan Nr. 13 befindliche Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer nicht entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim umgehend zu informieren. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen – Technische Regeln – Stand 05.11.2004) zu berücksichtigen.

Für die Nutzung von Erdwärme und die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen.

Sukow, 14.02.2017



Kewerj
Der Bürgermeister