

Gemeinde Zickhusen



© GeoBasis-DE/M-V 2017

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

der Gemeinde Zickhusen für das Gebiet

“Am Feldweg“

Ergänzungen Seiten 2, 9 und 10 gemäß Beitrittsbeschluss vom 22.11.2018

Begründung

Oktober 2018

Gemeinde Zickhusen Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“

für das Gebiet der Gemarkung Zickhusen, Flur 3, Teilflächen aus den Flurstücken 117/2 und 118/6

im Norden begrenzt durch die Hausgartenflächen des Wohngrundstückes entlang der Dorfstraße, im Osten durch den Feldweg, im Süden durch das Wohngrundstück Nr. 1 am Feldweg und im Westen durch Ackerflächen

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Verfahrensstand / Planungsgrundlagen.....	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl	4
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4.	Größe der Baugrundstücke, Anzahl der Wohnungen	9
6.5.	Grünflächen, Erhalt Sträucher	9
6.6.	Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.7.	verkehrliche Erschließung	9
6.8.	Technische Ver- und Entsorgung	9
7.	Umweltbelange	11
7.1.	Bestand.....	11
7.2.	Schutzgebiete	12
7.3.	Eingriffsbewertung.....	14
7.4.	Beschreibung der Maßnahmen	18
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	20
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	20
10.	Städtebauliche Daten	20
11.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V.....	21
12.	Hinweise.....	22

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Anlage 1: Baugrundgutachten von IGU – Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Wittenförden, 26.01.2009

Anlage 2: Naturschutzgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.11.2017 (Feldhecke)

Anlage 3: Lageplan Schmutz- und Regenwasserableitung - Blatt 1
Übersichtsplan Ableitung in Vorflut – Blatt 2

1. 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ ist mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.12.2009 die Genehmigungsfiktion eingetreten. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Dezember 2011 bekanntgemacht. Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurde mit Urteil vom 04.11.2015 durch das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass der § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht hätte angewendet werden dürfen. Die damit in der Begründung fehlende Umweltprüfung und der Umweltbericht sind gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein beachtlicher Fehler. Dieser Fehler wird mit der Durchführung des Regelverfahrens für die Aufstellung eines Bebauungsplanes – einbezogen hier dann für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes – behoben.

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Zickhusen haben auf ihrer Sitzung am 29.03.2016 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ neu ins Verfahren zu geben.

In dem Vorentwurf von Juli 2016 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB waren die Baufelder aus dem Bebauungsplan von Dezember 2011 wieder aufgenommen worden. Es waren 6 Baugrundstücke vorgesehen, die sich in der westlichen Ausdehnung bis an die hintere Bebauung des Grundstückes Feldweg Nr. 1 (Stallgebäude) und an dem Wohnhaus Dorfstraße 14a orientierten. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung geändert, da es Einwendungen vom Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der Wohngrundstücke in der Gemeinde bis 2020 gab.

Im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen reduziert sich der Geltungsbereich in der Entwurfsfassung auf eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Feldweges. Somit wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen wesentlich reduziert. Die Bewirtschaftung der restlichen landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin möglich. Da nunmehr

keine Verkehrsflächen festgesetzt sind, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V entfällt damit, es ist ein Bauantrag erforderlich.

Da das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert wurde, wird gemäß § 245c Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 2 für den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung nach dem vor dem 13.05.2017 geltenden BauGB abgeschlossen, weil der Beschluss für die Wiederaufnahme des Planverfahrens auf der Gemeindevertretersitzung am 29.03.2016 gefasst wurden.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan im M 1:500 des Vermessungsbüros Ban-nuscher & Meißner. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand, Straßen und Wege sowie die Gehölze nach.

Der Bebauungsplan Nr. 2 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Zickhusen, Flur 3, Teilflächen aus den Flurstücken 117/2 und 118/2. Die Fläche ist ca. 3.880 m² groß.

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an die Hausgartenflächen des Wohngrundstückes Dorfstraße Nr. 12, im Süden an das Wohngrundstück Feldweg Nr. 1 und im Osten an den Feldweg. Die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit einer sehr tiefen Bebauung sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Feldweges befinden sich drei Wohnhäuser. Im Westen grenzen Ackerflächen an.

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

3. Erfordernis der Planaufstellung/ Standortwahl

Da sich die baulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet auf die Ortslagen Zickhusen und Drispeth konzentrierten, konnten diese nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Gemeinde wurde im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 keine Funktion in der Siedlungsstruktur zugeordnet, die der Gemeinde größere Entwicklungen ermöglichen würden. Daher sieht die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung auch weiterhin auf die bebauten Ortslagen begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Dorfstraße“ umfasste das Grundstück zwischen der Dorfstraße Nr. 14 und 16 und bezog die Fläche bis zum Feldweg (jetziger B-Plan Nr. 2 „Am Feldweg“) ein. Das Verfahren wurde nicht weiter verfolgt. Die städtebauliche Entwicklung für Teilbereiche bietet sich weiterhin an. Die Lücke an der Dorfstraße ist dem Innenbereich zuzuzählen und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit der nunmehr geplanten Bebauung auf der westlichen Seite des Feldweges wird die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauungsstruktur aufgenommen. Die Lücke auf der westlichen Seite entspricht mit 74,00 m Breite der auf der östlichen Seite bebauten Grundstücke. Die Bebauung der gegenüberliegenden drei Wohngrundstücke ist um 1995 erfolgt, ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Eine prägende Bebauung auf beiden Seiten des Feldweges fehlte. Die Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche westlich des Feldweges die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar. Mit diesem Standort wird die bebaute Ortslage Zickhusen ergänzt. Die Gemeinde regelt damit die Entwicklung für den Bereich am Feldweg, die straßenseitige Bebauung am Feldweg wird abgeschlossen.

Mit der geplanten Streuobstwiese wird der Übergang zum Landschaftsraum gestaltet und nimmt damit die in Zickhusen typischen hinteren Hausgartenflächen als Grundstücksbegrenzungen auf.

Die technischen Versorgungsleitungen sind im Feldweg vorhanden. Der Straßenausbau des Feldweges erfolgt 2017.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Zickhusen mit den Ortsteilen Drispeth und Zickhusen liegt an der Bundesstraße 106 zwischen Schwerin und Wismar, ca. 14 km nördlich von Schwerin. Das Gemeindegebiet grenzt an die Gemeinde Bobitz im Norden, im Westen an die Gemeinde Alt Meteln, im Süden an die Gemeinde Lübstorf und im Osten an die Gemeinde Bad Kleinen. Die Gemeinde gehört verwaltungsmäßig im Landkreis Nordwestmecklenburg zum Amt Lützow-Lübstorf mit Amtssitz in Lützow.

Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst 1.244 ha.

Die Einwohnerzahl von Zickhusen beträgt per 31.12.2015 527 EW (Quelle: Statistisches Landesamt M-V).

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2016 (LEP M-V) ist der Gemeinde Zickhusen keine Siedlungsfunktion zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt in einem als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg** von 2011 ist der Gemeinde Zickhusen keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet. Die Gemeinde zählt zum Nahbereich der Stadt Schwerin. Das Gemeindegebiet ist als strukturschwacher Ländlicher Raum und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf den bebauten Bereich des Hauptortes der Gemeinde zu orientieren, wobei die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist. Für die Ermittlung des Eigenbedarfs sind 3 % des Wohnungsbestandes von 2005 (241 Wohnungen) anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Entwicklungsrahmen bis 2020 von ca. 7 Wohnungen. In den Jahren 2007 -2014 sind laut Baufertigstellungsstatistik 5 Wohnungen entstanden, so dass gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 23.09.2016 noch zwei Wohnungen bis 2020 möglich sind. Diese werden im B-Plan Nr. 2 umgesetzt. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.08.2017 ist der B-Plan Nr. 2 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Bereits im Bebauungsplanverfahren von 2009 zum B-Plan Nr. 2 hatte sich die Gemeinde mit möglichen Wohnbauentwicklungsflächen auseinandergesetzt und diese gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bewertet. Ein weiteres Abstimmungsgespräch fand im März 2017 statt, in dem informiert wurde, dass die Gemeinde derzeit keine Flächen im Außenbereich für die Wohnbauflächenentwicklung in Anspruch nehmen will, ausge-

nommen den B-Plan Nr. 2. Die geforderte Analyse der vorhandenen Flächenpotenziale für mögliche Wohnbebauung wurde im August 2017 zugearbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Flächenpotenziale für eine Wohnbauflächenentwicklung bis 2020 nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde hat sich seit mehreren Jahren mit der baulichen Entwicklung in Zickhusen im Bereich des Feldweges befasst. An dieser Entwicklung wird unter Berücksichtigung der bereits um 1995 erfolgten Bebauung auf der östlichen Seite weiterhin festgehalten, nunmehr mit der Ausweisung von einer straßenbegleitenden Bebauung mit zwei bis drei Baugrundstücken auf der westlichen Seite. An diesem Standort soll u.a. die Nachfrage nach Baugrundstücken im Rahmen der Eigenentwicklung abgedeckt werden. Mit diesen geplanten Baugrundstücken ist auch die Sicherung der Eigenentwicklung bis 2020 möglich. Andere Bebauungsplangebiete sind gegenwärtig nicht in der Vorbereitung.

Die ca. 75 m breite, nördlich und südlich von Wohngrundstücken eingefasste landwirtschaftliche Nutzfläche ist schwierig bewirtschaftbar. Eine Bewirtschaftung bis an den Feldweg erfolgt nicht, so dass sich die Flächen entlang des Feldweges für eine Bebauung eignen. Mit den geplanten Grundstücken wird die Bebauung auf der westlichen Seite des Feldweges geschlossen und das Straßenbild abgerundet. Es handelt sich hier um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Feldweges.

Die generalisierte Ackerwertzahl um die Ortslage Zickhusen liegt bei 51. Eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung der straßennahen (Feldweg), durch die Wohngrundstücke eingegrenzten Flächen ist nur sehr bedingt möglich (ca. 75 m Breite). Flächenbereiche werden bereits seit Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt (Plattenweg, Ablagerungen von Grünschnitt, regelmäßiges Mähen u.a.).

Der Bebauungsplan Nr. 2 in der Ortslage Zickhusen folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Für das Gemeindegebiet besteht kein **Flächennutzungsplan**. Da sich die städtebauliche Entwicklung auf die Ortslagen konzentriert und keine planungsbedürftigen Entwicklungen im Außenbereich absehbar sind, wird die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes als nicht erforderlich angesehen.

Daher stellt die Gemeinde einen eigenständigen Bebauungsplan nach § 8 (2) Satz 2 BauGB auf.

Da kein Flächennutzungsplan besteht, bedarf der Bebauungsplan einer Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg.

5. Bestand

Das ca. 3.880 m² große Plangebiet wird zum Teil als Ackerfläche genutzt. Teilflächen im nördlichen Bereich und am Feldweg sind Ackerbrachen, da die Bewirtschaftung aufgrund der Breite der Fläche begrenzt ist. Der südliche Randstreifen entlang des Flurstückes 7/2 wird regelmäßig gemäht. Es sind zwei Gehölze am Feldweg vorhanden, die jedoch gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht unter den Schutzstatus fallen. Die beiden Gehölze werden beseitigt. Weiterer Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden, auch nicht im angrenzenden Straßenraum des Feldweges.

In dem Plangebiet verläuft eine Baustraße aus Betonplatten, die aufgenommen wird. Der in der Vermessung in der nordöstlichen Ecke eingetragene Hydrant liegt nach der aktuellen Straßenvermessung in der öffentlichen Verkehrsfläche. Am Feldweg befindet sich ein Festpunkt (2693), ein weiterer an der Grenze zum Grundstück Dorfstraße Nr. 12. Beide Punkte sind zu erhalten. Sie liegen an der Geltungsbereichsgrenze, außerhalb der Baugrenzen.

Das Gelände fällt vom Feldweg in Richtung Westen um ca. 4,30 m. Gemäß Baugrundgutachten stehen nach einem Ackerbodenhorizont von ca. 0,30m bis 0,40m als Hauptbodenarten Ge-

schiebelehm und Geschiebemergel an. Schluffige Sande wurden nur westlichen Bereich in einer Tiefe von 0,35m bis 0,70m unter Gelände vorgefunden.

Der Ausbau des Feldweges wurde 2017 abgeschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden und im Süden von durchgehenden Gehölzstreifen begrenzt, die jeweils außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die angrenzenden Ackerflächen haben eine Ackerwertzahl von 51. Die Flächen sind an einen Landwirt verpachtet. Dieser ist rechtzeitig über den Beginn der Bebauung zu unterrichten, damit entsprechende Vorkehrungen für die Ernte und den Feldbau getroffen werden können.

Im Feldweg befinden sich, angrenzend an das Plangebiet, eine Mitteldruckgasleitung sowie Hausanschlüsse der HanseWerk AG, die nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material zu überbauen sind. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die geltenden Abstände einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf nicht geändert werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen.

Im Feldweg befindet sich ein 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG. Zu den Leitungsbeständen und ggf. erforderlichen Neuverlegungen erfolgen 2017 im Rahmen des Ausbaus des Feldweges entsprechende Abstimmungen mit den Versorgern.

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

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Es sind zwei neue Baugrundstücke als Einzelhäuser möglich, anlehnend an der gegenüberliegenden Bebauung.

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 eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit fügt sich der Standort in die umgebende dörfliche Bebauung und deren Nutzungen ein und lässt Nutzungen zu, die dem Leben auf dem Lande entsprechen.

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

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenintensive, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet und der Berücksichtigung der umgebenden Wohngrundstücke.

Da keine besonderen Flächen für die technischen Ver- und Entsorgungsmedien im Plangebiet ausgewiesen werden, erfolgt gemäß § 14 (2) BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nebenanlagen. Dazu gehören z.B. Klärgruben, Pumpwerke, Kontrollschächte, Transformatoren, Schaltkästen, Verteilerkästen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Eingeschossigkeit und die Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlagen sollen sich an der angrenzenden Bebauung orientieren. Die höhemäßige Einordnung hat sich an dem dazugehörigen fertiggestellten Straßenabschnitt des Feldweges zu orientieren.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Im Plangebiet sind in Anpassung an die Bebauung in der Ortslage Zickhusen nur Einzelhäuser zulässig. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist gemäß Landesbauordnung M-V einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert, so dass eine straßenbegleitende Bebauung erreicht wird, die typisch für die Bebauung Am Feldweg ist. Aufnehmbare Baufluchten sind auf der westlichen Seite des Feldweges nicht vorhanden. Die südlichen Wohnhäuser sind ca. 17,00 bzw. 30,00 m vom Feldweg entfernt. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zwischen dem Feldweg und der straßenseitigen Baugrenze ausge-

geschlossen. Die Vorflächen sind in den gegenüberliegenden und angrenzenden Grundstücken ebenfalls nicht bebaut.

6.4. Größe der Baugrundstücke, Anzahl der Wohnungen

Da in den angrenzenden Bereichen durch die großen Grundstücke (800 m² bis 6.000 m²) eine lockere Bebauungsstruktur vorhanden ist, soll diese durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² im Plangebiet fortgesetzt werden.

Aufgrund der Größe der Grundstücke und der möglichen Größe der Wohngebäude wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. ~~2 Wohnungen~~ eine Wohnung begrenzt. Damit wird auf die umgebenden Wohngebäude abgestellt. ~~-, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben bzw. in denen auf Grund der Größe auch nur max. 2 Wohnungen möglich wären.~~

6.5. Grünflächen, Erhalt Sträucher

Es schließt sich im Südwesten eine private Grünfläche (regelmäßig gemähte Rasenfläche) mit einer Versickerungsmulde an, in der das Niederschlagswasser gesammelt wird.

Die nördlich angrenzende Schlehenhecke wurde zum Erhalt festgesetzt.

6.6. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An die Wohnbaufläche grenzt unmittelbar westlich eine Fläche an, auf der ein Streuobstwiese entwickelt werden soll (siehe dazu Punkt 7.3 Eingriffsbewertung).

Zum Schutz des Kronentraufbereiches der nördlich angrenzenden Eichen ist eine Rasenfläche zu sichern.

6.7. verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über den östlich angrenzenden Feldweg, dessen Ausbau 2017 im Rahmen des ländlichen Wegebbaus abgeschlossen wurde. Der Feldweg erfüllt in der Ortslage die Aufgaben einer Anliegerstraße, d.h. er dient lediglich der Grundstücksererschließung und besitzt keine überregionale Funktion.

Die Fahrbahn des Feldweges hat im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Breite von 3,55 m. Der Feldweg ist eine öffentliche Straße (Gemeindestraße), die für das Befahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt wird. Am südlichen Ende des Feldweges wird eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug hergestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Feldweg über eine je eine Grundstückszufahrt.

Mindestens zwei Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

6.8. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Zickhusen ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Feuerlöschteich (Dorfteich), der ca. 270 m von dem Plangebiet entfernt ist. Für mindestens 2 Stunden ist eine Löschwassermenge von 800 l/min = 48 m³/h bereitzuhalten. Der Dorfteich führt mit einer Fläche von etwa 1,2 ha und einer durchschnittlichen Tiefe von 1,50 m ausreichend Löschwasser. Die frostfreien Ansaugstellen werden durch die Feuerwehr gewährleistet. Die Anfahrbarkeit an den Dorfteich für die Feuerwehr ist gegeben. Durch die örtliche Feuerwehr können durch die zur Verfügung stehenden Löschschläuche Entfernungen bis 1.000 m überbrückt werden.

Abwasserentsorgung

Für die Ortslage Zickhusen besteht kein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung. Gemäß Wasserrechtlichen Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg – Untere Wasserbehörde – vom 14.03.2014 wird der Zweckverband Schweriner Umland von der Abwasserbeseitigungspflicht für die Flurstücke 117/2 und 118/2, ausgenommen das Entleeren und Transportieren des Grubeninhaltes von abflusslosen Gruben, befreit. Die Befreiung gilt bis zum 31.03.2029. Die Ableitung des behandelten Abwassers aus den biologischen ~~Kleinkläranlagen (Belebungsanlage mit integrierter Vorbehandlung in Absetzkammern) hat gemäß Wasserrechtlicher Erlaubnis des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.10.2011 (Reg.-Nr. 66.11-10/20-58-108-170-11), Untere Wasserbehörde,~~ hat über die örtliche Vorflut in das Gewässer II. Ordnung (LV 45/BE 5.01) zu erfolgen. Das behandelte Abwasser aus den biologischen Kleinkläranlagen wird ~~über eine Sammelleitung hinter der Versickerungsmulde dem Staugraben mit Tauchwand in eine neue Ablaufleitung (DN 250) die Leitung bis zu dem neuen Schacht in der vorhandenen Vorflut (Betonrohr 350) in der Dorfstraße geführt (Anlage 3: Blatt 1 und Blatt 2).~~

Niederschlagswasserableitung

Entsprechend Bodengutachten vom 26.01.2009 von IGU – Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH ist eine Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken nicht gegeben. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, für die Bewässerung der Grundstücke zurück zu halten. Der natürliche Abfluss von Wasser auf tiefer liegende Grundstücke darf nicht zum Nachteil für diese werden.

Das verbleibende Niederschlagswasser ist von den Grundstücken ~~über eine Sammelleitung~~ zu dem geplanten Stau-/ Absetzgraben mit Tauchwand (Versickerungsfläche) zu führen und über eine ~~neue Ablaufleitung (Rohrleitung DN 250) bis zu dem neuen Schacht in die vorhandene Vorflut (Betonrohr 350) in der Dorfstraße abzuleiten, die~~ in das Gewässer II. Ordnung (LV 45/BE 5.01.) ~~mündet (Anlage 3: Blatt 1 und Blatt 2). Dazu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis WE 66.11-10/10-58108-039-11 vom 20.10.2011 vor.~~ Ab der Wohnbaufläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ~~für die Schmutz- und Regenwasserleitung~~ auf Teilflächen der Flurstücke 117/2 und 118/6 zugunsten der Wohnbaufläche (zukünftige Wohngrundstücke) auf dem Flurstück 117/2 festgesetzt. Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist durch Baulast zu sichern. ~~Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.~~

Für die Einleitung des Niederschlagswassers bzw. des gereinigten Abwassers ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg der Nachweis der quantitativen und qualitativen Unbedenklichkeit des eingeleiteten Wassers zu führen. Die Gestaltung der Einleitstelle in das Gewässer II. Ordnung ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ abzustimmen. Die Zuleitung zum Gewässer II. Ordnung ist nicht in der Unterhaltungspflicht des WBV.

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die WEMAG AG zuständig. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden. Es ist ein Antrag an die WEMAG Netz GmbH zu stellen. Im Zuge des Ausbaus des Feldweges sind Leerrohre vorgelegt worden. Der Baubeginn ist der WEMAG Netz GmbH mindestens 7 Monate vorher bekannt zu geben.

Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Im Zuge des Ausbaus des Feldweges wurde die Erschließung durch die Telekom vorbereitet.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit durch die HanseWerk AG möglich. Im Feldweg befindet sich eine Mitteldruckgasleitung.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls der Grundstücke erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung. Unbelastete Bauabfälle sind wieder zu verwerten. Verunreinigter

Erdaushub bzw. Bauschutt, die nicht verwertet werden können, sind in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Erdarbeiten

Es ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, offene oder geschlossene Wasserhaltungen sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Unbelastete Abfälle sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

7. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (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.

7.1. Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 3.877 m².

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an die Wohngrundstücke entlang der Dorfstraße, im Süden an ein Wohngrundstück am Feldweg und im Osten an den Feldweg. Im Westen grenzen Ackerflächen an.

Prägend für den Bereich ist die Ackerfläche (ACL), die nach Westen in die größeren landwirtschaftlichen Flächen übergeht. Den Acker im Süden zum Wohngrundstück (Fichten / Koniferenhecke) begrenzt nur ein schmaler gemähter Saum (PER). Zum Feldweg ist der Streifen im Süden ebenfalls als artenarmer Zierrasen einzustufen, der nach Norden hinter dem Findlingshaufen in eine Hochstaudenflur (RHU) übergeht. Den ca. 10m breiten Streifen im Norden (RHU) zu dem Wohngrundstück der Dorfstraße (Jung-Eichen mit Schlehe als Begrenzungspflanzung) prägten lange vor allem die illegalen Schnittgut- und Gartenabfallablagerungen. Parallel verläuft ein teilweise überwachsener ca. 4m breiter Baustraßenplattenstreifen (OVW). Auffallend ist eine große Fläche mit Knöterich die ihren Ursprung in den illegalen Ablagerungen hat.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nach Stellungnahme des Naturschutzes im Geltungsbereich (Schlehenhecke – BHF).

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die angrenzende ausgeräumte Agrarlandschaft und die intensiv gepflegten benachbarten Grundstücke, bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht).

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 Ackerflächen, Zierrasen und ruderale Brachflächen die baurechtliche Festsetzung von Haus- und Freifläche, sowie Verkehrsflächen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwerteinstufungen ermittelt:

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACL	Lehmacker	1	1,0
PHZ	Siedlungshecke aus einheimischen Arten (Schlehe / Eiche)	1-2	2,5
BHF	Strauchhecke (im gesonderten Antrag)	3	6,0
RHU	Ruderales Staudenflur fri-tro Mineralstandorte	2	2,5
RHN	Neophyten-Staudenflur Knöterichfläche (invasive Art)	1	1,0
PER	Artenarmer Zierrasen	1	1,0
PEG	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt (Betonplatten, teilweise überwachsen)	-	0,5

Der vorgenannte Eingriff in Biotope und Boden ist nicht erheblich (geringe Flächengröße innerhalb einer bebauten Ortslage), aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung aber nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt (Stufe 3 in mind. 300m Entfernung)

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Einbettung in Ortsrandlage.

7.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA- Gebiet DE 2235-402 "Schweriner Seen"

Entfernung ca. 2.000m hinter abschirmender Ortslage

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

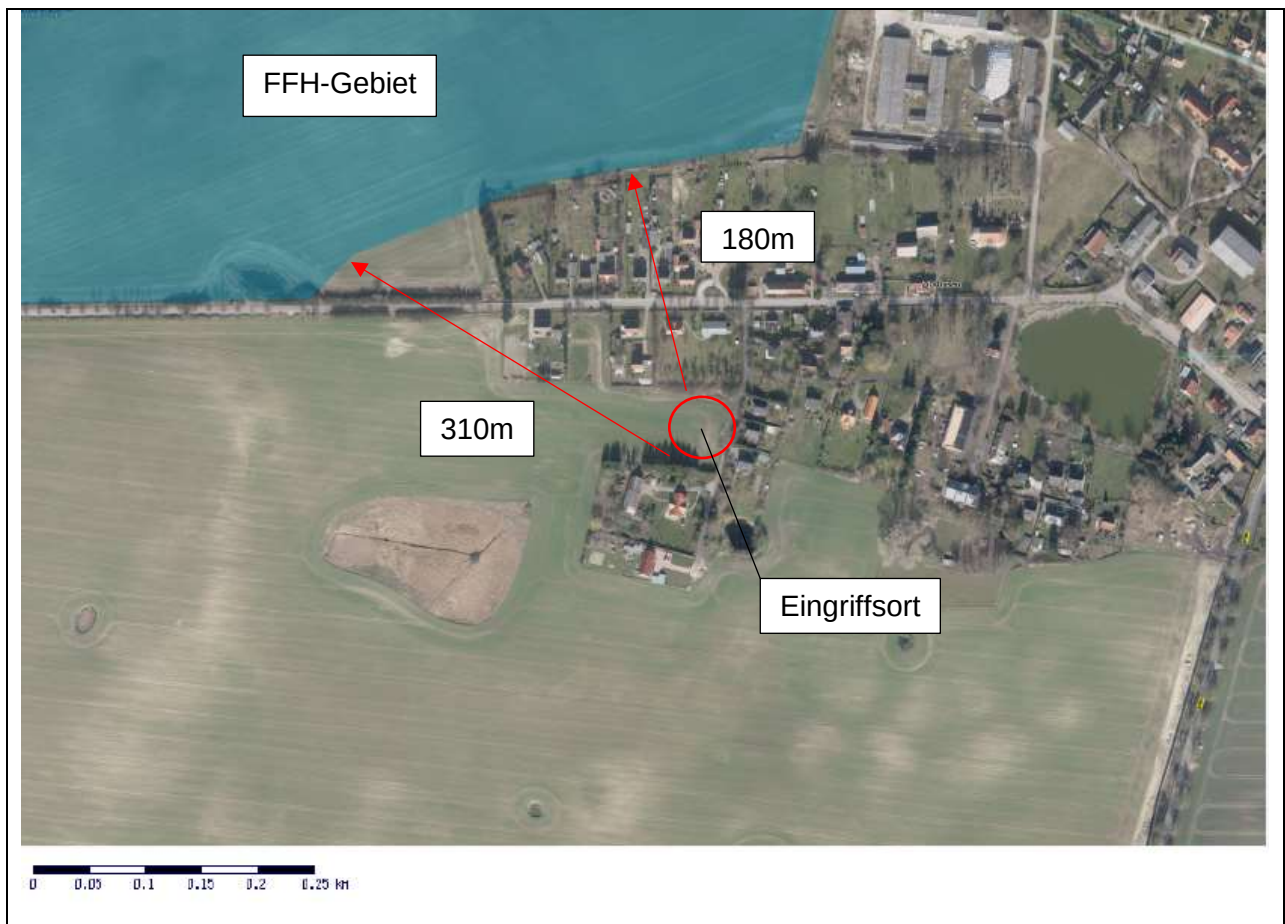
FFH- Gebiet DE 2234-304 "Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore"

Entfernung ca. 1.800m hinter abschirmender Ortslage

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

FFH- Gebiet DE 2234-302 "Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz "

Entfernung mind. 180m hinter abschirmender Ortslage, ca. 300m über Acker und hinter Dorfstraße



Kartengrundlage: Umweltkarten MV

Eine FFH- Vor- Prüfung ist nicht erforderlich, da Beeinträchtigungen nicht einzustellen sind.

Dieser Einschätzung liegen folgende Fakten zugrunde:

- Die Planungsfläche ist 3 seitig von Bebauung eingeschlossen
- Das FFH Gebiet wurde angrenzend an die vorhandene Bebauung festgesetzt, somit kann die Bebauung keine Beeinträchtigung von Arten oder Lebensraumtypen dieses Gebietes an sich sein.
- Das FFH ist tatsächlich ca. 180m entfernt, aber hinter der Dorfstraße mit beidseitiger Bebauung!
- Ein Kontakt zwischen FFH und geplanter Bebauung, ohne abschirmende Bebauung ist linear erst nach über 300m möglich, somit außerhalb der Regelprüfungsgrenze.
- Der Fischotter als mobile Art umgeht derartig ausgebildete Ortslagen, Rotbauchunke und Kammmolch sind an Gewässer gebundene Arten, ein Lebensraum für Bauchige Windelschnecke und Große Moosjungfer ist nicht gegeben. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine FFH – Vorprüfung nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

NSG-Gebiet 313 „Drispether Moor,,

Entfernung ca. 770m hinter abschirmender Ortslage

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

LSG- Gebiet L138b "Schweriner Außensee" - Landkreis Nordwestmecklenburg

Entfernung ca. 1.800m hinter abschirmender Ortslage

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Wertbiotope (§20)

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich:

Feldhecke ohne amtliches Verzeichnis (Aktenzeichen 66.3.314.16 vom 31.3.2016). Für den Funktionsverlust (gesonderter Antrag) liegt die Naturschutzgenehmigung mit Datum vom 22.11.2017 (AZ 63/66.4.1.314.17.11) vor.

Wertbiotope (§20) im 50m Untersuchungsraum:

NWM18361 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. (permanentes Kleingewässer)

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

NWM18370 Naturnahe Feldgehölze (Baumgruppe)

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

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

7.3. 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 überwiegend 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.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwerteinstufungen ermittelt:

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

- Acker
- Lager- und Abfallflächen (Staudenflur, vor allem Knöterich), Wege im Ortsrandbereich
- Siedlungsgehölz
- kleinflächig Ackerrandstreifen (Zierrasen artenarm / artenreich)

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. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden (zu beachten bedingte Versickerungsfähigkeit).
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt dient die Festsetzung einer Abpflanzung (Streuobstwiese) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Findlinge vom Feldweg sind dabei mit einzubauen.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die nach § 19 Nr. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen werden zugelassen.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotop 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 Biotop Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Flächen wurden nur der Biotopwertstufe >1 zugeordnet. Die vom Naturschutz eingestufte Feldhecke muss mit der Wertstufe 3 versehen werden. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben (siehe Tabelle 1). 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 beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen, die abzulösende Hecke (BHF in PHZ) wird mit dem Wirkfaktor 0,4 berücksichtigt. 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 0,3 (0,45 da Überschreitung zulässig).

Tab. 2/3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotop mit Totalverlust										
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
OVW	Weg Rückbau	Bestandsdurchlauf Streuobstwiese	36	0	0,5	0,0	0,5	0,75	0,0	0
OVW	Weg Rückbau	GRZ 0,45	53	0	0,5	0,5	1,0	0,75	0,0	0
RHN	Staudenflur (Knöterich) am Siedlungsgehölz	GRZ 0,45	29	1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	33
ACL	Acker	GRZ 0,45	824	1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	927
RHU	Staudenflur	GRZ 0,45	86	2	2,5	0,5	3,0	0,75	1,0	194
PEG	Zierrasen artenreich	GRZ 0,45	144	1	1,5	0,5	2,0	0,75	1,0	216
Summe:			1.172							1.369

Biotope mit Funktionsverlust										
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
RHU	Staudenflur	Kronenschutz-fläche Eiche als Rasen	74	2	2,5	0,0	2,5	0,75	1,0	139
BHF	Schlehe	Erhaltgebot PHZ	100	2	2,5	0,0	2,5	0,75	0,4	75
BHF	Schlehe	Erhaltgebot in Streuobstwiese	28	3	6,0	0,0	6,0	0,75	0,0	0
RHN	Staudenflur (Knöterich) am Siedlungsgehölz	unversiegelt	35	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	26
OVW	Weg Rückbau	unversiegelt	64	0	0,5	0,5	0,5	0,75	0,0	0
ACL	Acker	unversiegelt	1.007	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	755
PEG	Zierrasen artenreich	unversiegelt	175	0	1,5	0,0	1,5	0,75	1,0	197
RHU	Staudenflur	unversiegelt	105	2	2,5	0,0	2,5	0,75	1,0	197
RHU	Staudenflur	Bestandsdurchlauf Streuobstwiese	71	2	2,5	0,0	2,5	0,75	0,0	0
ACL	Acker	Streuobstwiese	731	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PER	Zierrasen artenarm	BestandsdurchlaufR asenweg-Zufahrt	175	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACL	Acker	Versickerungs-fläche	140	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	105
		Summe:	2.705							1.494
		Gesamt	3.877							2.863

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.863 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 Umwandlung von Acker in Gartenland,
- Maßnahmefläche Streuobstwiese

Zum Vermeidung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Maßnahmefläche zum Schutz der Kronentraufe

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.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

Da es sich bei den Ackerflächen um zunächst beeinträchtigte und dann wieder aufgewertete Flächen handelt, kann hier von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege aber kompensationsmindernd angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird.

Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) vorgesehen.

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. Zu berücksichtigen ist vor allem die Herausnahme der privaten Freiflächen aus der intensiven Landwirtschaft.

Tabelle 4 Wertstufenermittlung

Maßnahme	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Hausgarten	0	0,5
I Vegetationsmaßnahmen		
Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden	1-3	
Streuobstwiese, extensive Nutzung, ökologische Vielfalt durch Obstbäume	2,0	3,0

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im / am Gebiet mit 30% / 70% (Leistungsfaktor LF 0,3/0,7) zugrunde gelegt.

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

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

Tab. 5: Maßnahmen im B- Plangebiet

	ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
kompensationsmindernde Maßnahme							
Gartenfläche aus Acker		1.007		0,0	0,5	0,30	151
Kompensationsmaßnahmen							
Streuobstwiese		837	8	2,0	3,0	0,70	1.758
Summe:			0				1.909

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 1.909 FÄ.

Großlandschaften „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ 40

Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte 4

Es stehen im Ökokonto "Renaturierung der Molzahner Rinne" noch 0,0954 KFÄ/ha für die Maßnahme zur Verfügung. Die Vereinbarung mit dem Biosphärenreservatsamt vom 1.11.2017 liegt vor.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.863 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.909 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist. 954 FÄ werden über ein Ökokonto abgegolten.

7.4. Beschreibung der Maßnahmen

Die Maßnahmen werden dem jeweiligen Grundstückseigentümer zugeordnet. Erhaltungsgebot und Maßnahmeflächen bedürfen der grundbuchdienstlichen Sicherung.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen für die Niederschlagswasserableitung und ein befahren zur Wartung dieser zulässig.

Die Fläche mit Erhaltungsgebot für Sträucher in 2,3m Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dient dem Bestandschutz der Hecke (neue Schlehenausläufer außerhalb der Fläche dürfen abgemäht werden).

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in 1,7m Breite dient dem Kronentraufschutz der Überhälter und darf nicht umgebrochen werden. Die Fläche ist aus dem Bestand als extensive Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 837 m² ist eine Streuobstwiese mit mind. 8 St. Hochstammbaum 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 anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Erfolgt eine Schnittnutzung zur Heugewinnung, sollte der Erntezeitpunkt nicht vor Anfang Juni, aber zur Verhinderung der Ausbreitung des Jakobskreuzkrautes zwingend vor Ende Juni liegen, oder bei 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). Grenzen zu anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. mit einem Pfahl je 10m, mit einer Höhe von mind. 1m über OK Gelände, dauerhaft zu sichern. Die Einordnung der Lesesteinhaufen ist zu beachten.

Zu beachten ist die Notwendigkeit der Durchführung von fachgerechten Obstbaumpflegeschnitten. Empfehlenswert für die Mahd sind Mulchgeräte bei stufenweiser Mahd (Restflächen wechseln – weiterführende Hinweise siehe Linkhinweise Stellungnahme BUND).

Sortenliste Obstgehölze, Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

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*)

Hinweis:

Der Ausgleich für die Ablösung der vorhandenen, physisch zu erhaltenden, Hecke (§20 Biotop BHF - Feldhecke in PHZ – Siedlungshecke) erfolgt separat mit dem erforderlichen Ausnahmeantrag über grundbuchdienstliche Sicherung. Die Naturschutzgenehmigung dazu liegt mit Datum vom 22.11.2017 (AZ 63/66.4.1.314.17.11) vor.

Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft 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 / 1 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 Bei Vorhandensein des Jakobskreuzkrautes: Um zu verhindern, dass die Adventivknospen der Restwurzelstücke erneut austreiben, müssen die tief wurzelnden Jakobskreuzkrautpflanzen sorgfältig ausgegraben oder ausgestochen werden (Schutzhandschuhe verwenden!).

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 Bau-
feldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschrän-
ken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphi-
bien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in
der angrenzenden Streuobstwiese am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdar-
beiten 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 auf der
angrenzenden Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Lesesteinhaufen
mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind 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
Sand überdeckt.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Durch die ge-
plante Nutzung als Wohngebiet sind daher keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten
Nutzungen zu erwarten.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte für
das geplante Wohngebiet erwarten ließen.

Entsprechend DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind für das Plangebiet selbst und die
angrenzenden Wohnnutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein „Allgemeines
Wohngebiet“ einzuhalten:

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die privaten Flurstücke 117/2 und 118/2 sind in Besitz eines Eigentümers, der die Grundstücke
vermarkten wird. Die technischen Anschlüsse für die Versorgung der geplanten Grundstücke
werden im Rahmen des Ausbaus des Feldweges berücksichtigt. Die biologischen Kläranlagen
sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, ebenso die Anlagen für die Nie-
derschlagswasserableitung. Die Wartung der Leitung bis zum Anschluss an die Vorflut obliegt
ebenfalls den Grundstückseigentümern. Die Streuobstwiese ist durch die Grundstückseigentü-
mer herzustellen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3.880 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.530 m²
Anzahl der Grundstücke	2 - 3
Erhalt Sträucher	50 m²

Kronenschutzstreifen	130 m ²
Versickerungsfläche	310 m ²
Streuobstwiese	860 m ²

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

- Begründung -

Für die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Feldweg“ der Gemeinde Zickhusen soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden. Als Grundlage dient die geltende Ortsgestaltungssatzung für die Ortsteile Zickhusen und Drispeth.

Dachformen und Dacheindeckungen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. 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 Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu sichern, werden für Wohnhäuser nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40 bis 55 Grad zugelassen. Als Dacheindeckung sollen nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Materialien verwendet werden. Die Dachüberstände müssen mindestens 0,15 m betragen.

Gebäudeformen

Typisch in Zickhusen sind lang gestreckte Wohnhäuser, die überwiegend traufständig und in einer Bauflucht zur Straße stehen. Daher soll auch bei Wohngebäuden im Plangebiet die Gebäudelänge das 1,25-fache der Breite (Giebel) nicht unterschreiten.

Fassaden

Im Ort sind sowohl ziegelsichtige als auch verputzte Fassaden vorhanden. Diese Fassadenansichten sollen sich im Plangebiet fortsetzen. Daher werden Holzfassaden ausgeschlossen. Das Verkleiden der Giebeldreiecke mit Holz soll jedoch ermöglicht werden.

Neben der Gebäudeform und dem Material bestimmen die Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) die Gestalt und das Erscheinungsbild der Fassade.

Historisch werden die Fassaden der Wohngebäude durch regelmäßig angeordnete Fenster- und Türöffnungen gegliedert, die stehende Formate haben. Die Fensteröffnungen sind daher rechteckig stehend auszubilden. Quadratische Öffnungen sind so zu gliedern, dass durch Pfosten oder Pfeiler rechteckig stehende Formate entstehen.

Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen zu den Wegen bestimmen das Ortsbild wesentlich mit. Einfriedungen sollen das Gebäude und den Straßenraum gestalterisch ergänzen. Daher wird die Höhe der Einfriedungen zur Straße auf 1,20 m begrenzt. Zwischen den Grundstücken wird die Höhe auf 2,00 m begrenzt.

Nebenanlagen

Die Wohngebäude sollen vom Straßenraum aus sichtbar sein und nicht durch technische Nebenanlagen verdeckt werden. Überirdische Gas- und Ölbehälter sind daher so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Stellplätze

Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

12. Hinweise

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens angetroffen werden, ist dies dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz anzuzeigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet.

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.

Die im Feldweg verlaufende Mitteldruckgasleitung und die Hausanschlüsse der HanseWerk AG sind zu erhalten. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten.

Die am Feldweg befindlichen Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu sichern. Bei Beschädigungen oder Verlust sind diese wieder herstellen zu lassen.

Bei Näherung jeder Art an die im Feldweg befindlichen Anlagen ist die WEMAG Netz GmbH vorher zu konsultieren. Alle Näherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit der WEMAG Netz AG abzustimmen.

Die Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf das Grundwasser eingewirkt wird, sowie Grundwasserabsenkungen sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Auf den Grundstücken evtl. vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Zickhusen,

.....

Der Bürgermeister