

Bebauungsplan  
Nr. 8  
**„Wohngebiet mit Kita an der  
Hauptstraße in Sülstorf“**  
der Gemeinde  
Sülstorf

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan Nr. 8**  
**„Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße in Sülstorf“**  
**der Gemeinde Sülstorf**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsanlass</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnerische Grundsätze</b>
<b>7.0</b>	<b>Planungsziel</b>
<b>8.0</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>
<b>9.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
9.1	Die räumliche Lage
9.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
9.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
9.4	Topografische Verhältnisse
9.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
9.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>
<b>10.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
10.1.1	Zweckbestimmung
10.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
10.1.3	Bauweise
10.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
10.1.5	Mindestgrundstücksgrößen
10.1.6	Garagen, Carports und Nebenanlagen
10.1.7	Leitungsrechte
10.1.8	Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden
10.1.9	Anzahl von Stellplätzen
<b>10.2</b>	<b>Erschließung</b>
10.2.1	Äußere Verkehrserschließung
10.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
<b>10.3</b>	<b>Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen</b>
10.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
10.3.2	Landschaftsbild
10.3.3	Grünordnerische Festsetzungen
<b>10.4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>
<b>11.0</b>	<b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>
<b>12.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>13.0</b>	<b>Alllasten</b>
<b>14.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>15.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>16.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>

---

## 1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Sülstorf für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße in Sülstorf“ vom **25.03.2021** eingeleitet. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, bekannt gibt.

Die Gemeinde Sülstorf ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust-Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Ludwigslust-Land sind 11 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Alt Krenzlin; Bresegard bei Eldena; Göhlen; Groß Laasch; Lübesse; Lüblow; Rastow; **Sülstorf**; Uelitz, Warlow und Wöbbelin. Das Gebiet der Gemeinde Sülstorf hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 19 km<sup>2</sup>. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Sülstorf, Boldela und Sülte. 820 Einwohner, Stand 31.12.2019, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 44 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

## 2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000;
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Gudat vom 01.04.2021;
- Baugrundgutachten Baustoff- und Umweltlabor Friedrichsmoor vom 01.06.2021;
- Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach TR LAGA von 06.2021
- Umweltbetrachtungen, Büro Steinhausen/Justi Schwerin;
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S.1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

#### 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:500 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht, Stand 28.11.2022
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 28.11.2022
- Baugrundgutachten vom 01.06.2021
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.07.2022
- Geruchsprognosegutachten vom 02.08.2022

#### 5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße“ in Sülstorf ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten und ortsnah gelegenen Fläche an den Siedlungsraum von Sülstorf.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Bindeglieds zwischen den Bebauungen an der Hauptstraße und der Bestandsbebauung am „Neu-Sülstorfer Weg“. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Sülstorf sowie angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung und in einem Teilbereich für das seniorengerechte Wohnen vorgesehen. Zur Sicherung der sozialen und infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde ist im Plangebiet eine Kindertagesstätte geplant.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Sülstorf wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **25.03.2021** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **24.12.2021** im Amtsblatt **Nr. 12/2021** öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

## 6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Zur Sicherstellung der Bauleitplanung fand am 14.01.2020 eine Besprechung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg statt. Basis der Besprechung waren erste städtebauliche Vorentwürfe von Ende 2019. Die Gemeinde Sülstorf begründet die Bauleitplanung wie folgt:

Ausgangspunkt für das in Rede stehende Vorhaben bildet die Übernahme der ortsansässigen Kindertagesstätte von der DRK durch die Gemeinde Sülstorf. Die Kapazitäten am derzeitigen Standort (südlich der Hauptstraße) sind insbesondere mit Blick auf die Bewegungsfläche begrenzt, so dass die Gemeinde eine Verlagerung des Kitastandortes nördlich der Hauptstraße und einen damit verbundenen Neubau vorsieht.

Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Kita-Standortes erfolgten seitens der Gemeinde Überlegungen zur Entwicklung eines Wohngebietes, um Bauflächen insbesondere für junge Familien bereitstellen zu können. Vorgesehen ist nach einem ersten Entwurf die Schaffung von ca. 25 Bauplätzen mit Grundstücksgrößen von 950 m<sup>2</sup> bis ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an die bebaute Ortslage von Sülstorf. Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Nach Aussage der Gemeinde stehen im Gemeindegebiet keine anderen Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde wird gebeten, diese Aussage im weiteren Verfahren zu unterlegen und darzulegen, aus welchen Gründen Flächen nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Sülstorf als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Mit Datum vom 10.01.2022 liegt die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit folgendem Ergebnis vor:

In der Stellungnahme vom 16.04.2021 wurde der Errichtung von bis zu maximal 28 Wohneinheiten bereits zugestimmt. Mit dem Beschluss W-01/20 vom 10. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung den Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Ergebnis der Fortschreibung und die damit verbundenen Regelungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden jedoch noch nicht absehbar.

Für die aktuelle Anfrage der Gemeinde Sülstorf wird deshalb als Bewertungsgrundlage zunächst die alte Regelung zugrunde gelegt, die eine Wohnbauflächenentwicklung von 6 % des aktuellen Wohnungsbestandes vorsieht und dem Bau von 23 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2021-2030 entspricht. Mit den noch nicht genutzten Wohneinheiten von 10 WE aus dem vorigen Zeitraum bis 2020 hat die Gemeinde Sülstorf ein Wohnbaupotenzial von **33 WE** bis 2030.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 21.11.2022 wird das Vorhaben wie folgt bewertet:

**„Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Realisierung von bis zu 33 WE wird unter Berücksichtigung der Schaffung von Seniorenwohnen raumordnerisch mitgetragen.“**

## 7.0 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Sülstorf ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und einem seniorengerechten Wohnbereich und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Sülstorf einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

## 8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Sülstorf

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. **Die Gemeinde Sülstorf verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.** Es wird davon ausgegangen, dass die Planung aufgrund der Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der Daseinsvorsorge der Gemeinde auch ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 (4) BauGB genehmigungsfähig wird.

Die Gemeinde Sülstorf hat die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Sülstorf geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße“ in Sülstorf der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird. Die vorliegende städtebauliche Planung wird in Übereinstimmung mit den Inhalten eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes stehen.

## 9.0 Das Plangebiet

### 9.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, ca. 28 km nordwestlich der Stadt Ludwigslust, ca. 40 km westlich der Stadt Parchim und ca. 30 km nordwestlich der Stadt Neustadt Glewe. Bezogen auf die Ortslage von Sülstorf befindet sich das Plangebiet nördlich der „Hauptstraße“ und westlich des „Neu-Sülstorfer Weges“.

### 9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Sülstorf,  
Gemarkung Sülstorf  
Flur 1,**

**Flurstücke: 21 (anteilig); 22/6 (anteilig); 23 (anteilig); 24/29; 24/49 (anteilig)**

Der Geltungsbereich wird nördlich, westlich und östlich durch Ackerflächen und südlich durch eine Waldfläche, dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr und durch die „Hauptstraße“ begrenzt. Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich und

infrastrukturell (Feuerwehr) geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich zum einen im Eigentum der Gemeinde Sülstorf (Flurstücke 21 und 24/29), zum anderen im Erwerb durch die Gemeinde (Flurstück 22/4; 23 bzw. 24/49 (alle anteilig)). Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 56.600 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Die Plangebietsfläche wird zzt. durch die Landwirtschaft genutzt, unter anderem als Weideland. Es wird davon ausgegangen, dass die Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird.

### 9.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 44 m ü. DHHN92 auf. Das Geländere Relief ist eben.

#### Baugrundverhältnisse

Die Gemeinde Sülstorf hat ein Baugrundgutachten im Jahr 2021 anfertigen lassen. Das Gutachten liegt seit Juni 2021 vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes. Bei den erkundeten Lockergesteinen handelt es sich um bebaubare Böden.

#### Baugrundsichtung:

Im Bereich der ausgeführten Rammkernsondierungen wurden in den oberen Schichten bis 0,60 m Tiefe schwach schluffige Sande mit organischen Beimengungen angetroffen. Lokal wurden schwach schluffige Sande mit organischen Beimengungen bis in Tiefen von 1,00 m und 1,20 m angetroffen. Die Sande in den Tiefen bis 6,00 m sind Mittel- bis Feinsande mit Schluffanteilen.

#### Grundwasserverhältnisse:

Die geologischen Erkundungen wurden bis 4,0 m und 6,0 m Tiefe abgetäuft, jeweils ausgehend von OK-Gelände. Die Erkundungen wurden am 15. März und am 17. März 2021 ausgeführt. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,8 m – 2,4 m.

Bedingt durch den extrem trockenen Sommer 2018 und das Niederschlagsdefizit der Jahre 2019 und 2020 ist der Grundwasserstand beeinflusst. Bei entsprechenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

#### Hinweis:

Entsprechend des Umweltkartenportals des Landes können im nördlichen Planbereich Baugrundschwächen vorhanden sein. Im Zuge der vorgenommenen Baugrunduntersuchungen und Nachsondierungen konnten diesbezüglich aber keine Hinweise hierzu festgestellt werden.

Es wird allen Bauherren daher unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

## **9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

### **Gebäude/Strukturen:**

Das Plangebiet ist unbebaut.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Entwässerungsgraben, der eine örtliche Funktion zur Ableitung des Niederschlagswassers erfüllt.

### **Gehölze:**

Auf den potentiellen Bauflächen sind keine nennenswerten Gehölzstrukturen vorhanden. Der im Süden des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand (Wald) bleibt erhalten.

### **Wald:**

Waldflächen sind von der Planung insofern betroffen, dass die entstehende Bebauung, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m einhält.

## **9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbaren Lage an den Siedlungsraum von Sülstorf angrenzender Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen.

Durch die bereits im Süden und Osten bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Sülstorf gegeben. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in den Umweltplanungen berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen.

Der mittig und zentral zur Ortslage von Sülstorf befindliche Planbereich wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiv abrunden. Die geplante Kindertagesstätte wird in zentraler Lage des Ortes angesiedelt und sichert so kurze Wege für die Nutzer und Betreuer der Einrichtung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, als auch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im

Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

## 10.0 Städtebauliche Planung

### 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 10.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße“ der Gemeinde Sülstorf werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in relativ zentraler Lage im Ort Sülstorf mit ca. 25 Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschafts- und Siedlungsraum gewährleistet wird. Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an den im Ort Sülstorf bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischem Fassadenstrukturen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich im Einfamilienhausbereich der bestehenden Siedlungsstruktur an.

Weiterhin ist die Ausweisung von seniorengerechten Wohnformen und Wohnkonzepten in Teilbereichen des Bebauungsplanes geplant. Die angestrebten Konzepte sollen darauf ausgelegt sein, die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Um die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde sicherzustellen und weiter zu verbessern beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche mit großzügiger Freifläche zum Spielen vorgehalten.

Im Bereich des vorhandenen Spielplatzes an der Hauptstraße wird sich in nördliche Richtung eine Sportfläche anschließen. Hier soll ein Volleyballspielfeld errichtet werden. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### 10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet wird entsprechend dem Entwicklungsziel für die Wohnstandorte als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Damit ist auch die Nutzung von Ferienwohnungen ausgeschlossen. Seniorengerechte Wohnformen, die in der Regel durch kleinere und barrierefreie Wohnungen gekennzeichnet sind, können in einem Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden. Das mit WA 3 gekennzeichnete Quartier soll dieses Wohnkonzept befördern.

Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die

Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

Der Planbereich der Kindertagesstätte wird als **Gemeinbedarfsfläche** (Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, KITA) festgesetzt.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach, eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. In diesem Fall bezieht sich die Gemeinbedarfsfläche auf den Standort der geplanten Kindertagesstätte.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Trotzdem wird im vorliegenden Fall das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden die Grundflächenzahl (GRZ 0,3), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II), Trauf- und Firsthöhen, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Weiterhin werden einzelne bauordnungsrechtliche Regelungen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

#### **10.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird für die Wohnbebauung und die Kindertagesstätte die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

#### **10.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche. Geringfügige Überschreitungen durch Vorbauten sind zulässig und in der Geometrie geregelt. Damit besteht Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudegestaltung.

#### **10.1.5 Mindestgrundstücksgrößen (§9 (1) 3 BauGB)**

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt. Diese liegt entsprechend des Grundstücksbildungsplanes bei 900 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohngebäuden pro Grundstück und Wohneinheiten in Wohngebäuden.

#### **10.1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Ein Hervortreten dieser gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Sülstorf nicht vorgesehen.

### **10.1.7 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)**

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers/Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc.

### **10.1.8 Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauGB)**

Zum Ausschluss einer ungewollten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Einfamilienhausgrundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 1 WE zulässig ist. Im Quartier WA 3 sind max. 8 seniorengerechte Wohnungen zulässig. Diese Regelungen dienen der Sicherstellung von raumordnerischen Vorgaben.

### **10.1.9 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

## **10.2 Erschließung**

### **10.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Sülstorf erschließende „Hauptstraße“ und den „Neu-Sülstofer Weg“ als Notzufahrt.

Von der „Hauptstraße“ aus wird das Plangebiet über eine auszubauende Haupteerschließungsstraße erschlossen. Der Planungsquerschnitt wird mit einem 2,5 m breiten Geh- und Radweg, einseitigem 2,50 m breitem Park- und Grünstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen geplant. Die Fahrbahn wird 5,50 m breit. Der Planungsquerschnitt hat damit eine Breite von 11,50 m.

Im Bereich der geplanten Kita wird das Straßenprofil auf 14,75 m Breite durch eine Parkbucht aufgeweitet. Im weiteren Verlauf der Gebieterschließung wird der Planungsquerschnitt in eine Mischverkehrsfläche überführt.

Um eine Sackgassenerschließung zu verhindern und im Katastrophenfall die Anfahrbarkeit des Plangebietes aus anderer Richtung sicherzustellen, ist es beabsichtigt, in nordöstlicher Richtung eine Notein- und Ausfahrt in Richtung des „Neu-Sülstofer Weges“ herzustellen. Ein entsprechender ca. 5,30 m - 5,50 m breiter Korridor ist zwischen den Bestandsgrundstücken vorhanden. Diese Notein- und Ausfahrt wird durch zwei Poller gesperrt und nur im Katastrophenfall geöffnet. Die Stichstraßen werden im Bereich der Wendekreise durch eine in der Grünfläche liegende Flächenbefestigung (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasenfläche) untereinander verbunden, so dass alle Flächen an diese Notausfahrt angeschlossen sind. Somit ist der städtebauliche Entwicklungsbereich verkehrstechnisch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Nahverkehrstechnisch ist Sülstorf in ein Busnetz eingebunden. Darüber hinaus ist Sülstorf durch die Regionalbahnanbindung im Schienenverkehr im Stundentakt an die großen Bahnnetze angeschlossen und besitzt eine P+R Möglichkeit. Das ist ein Standortvorteil.

## 10.2.2 Innere Verkehrs- und Mediienerschließung

### Verkehr

Die zukünftigen Baufelder werden im inneren der Siedlung an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen angeschlossen. Hierzu werden 3 Stichstraßen als Mischverkehrsflächen mit 5,0 m breiter Fahrbahn, 2,50 m breitem Grün- und Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen und Wendekreisanlagen errichtet. Somit ist das Wenden auch von Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt. Aufgrund der überschaubaren Bebauung an den Straßen kann auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet werden.

### Regenwasser

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsanlagen und der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern bzw. die anfallenden Regenwassermengen in eine vor Ort befindliche Vorflut (Grabensystem) einzuleiten. Der anstehende Baugrund ist versickerungsfähig, diesbezügliche Aussagen sind durch das Baugrundgutachten bestätigt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt zwischen stark durchlässig bis durchlässig. Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

#### Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

### Schmutzwasser

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Sülstorf. Am nördlichen Siedlungsrand an dem „Neu-Sülstorfer Weg“ und im Süden an der „Hauptstraße“ befinden sich Abwasserpumpwerke des Zweckverbandes „Schweriner Umland“. Ein Standort für ein ggf. weiteres Schmutzwasserpumpwerk kann nach Prüfung der Entwässerung noch im B-Plan in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

### Wasser-/ Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten). Aus dem öffentlichen Netz kann in der Regel nicht die vollständige Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden. Zur Komplettierung der notwendigen Löschwassermenge ist z.B. die Errichtung einer Löschwasserzisterne oder eines Löschwasserbrunnens im Gebiet möglich. Die Kapazität (100 m<sup>3</sup>) der Zisterne bzw. die Fördermenge eines Löschwasserbrunnens ist mit dem Wasserversorgungsunternehmen bzw. der Feuerwehr abzustimmen. Der Standort der Zisterne/Löschwasserbrunnen muss den 300 m - Löschbereich im Plangebiet absichern. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt

sind, müssen gemäß § 5 Abs.4 LBauO MV mit Feuerwehruzufahrten geplant werden.

In der Ortsmitte, unmittelbar im Bereich der Hauptzufahrt zum Wohngebiet befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Sülstorf. Hier wurde durch die Gemeinde ein neuer Löschwasserbrunnen errichtet.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

### **Drainageanlagen**

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBL. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnkomplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Am westlichen Plangebietsrand innerhalb geplanter Bauflächen befindet sich ein 20-KV Kabel, welches umzuverlegen ist. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch weitere vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine mögliche Trafostation wurde im B-Plan innerhalb einer zentral gelegenen Grünfläche festgesetzt, so dass Flexibilität für die Energieversorgung besteht.

An der Hauptstraße befindet sich eine Trafostation. Es ist zu prüfen, ob von hier aus das Plangebiet mit Elektroenergie versorgt werden kann.

### **Telekommunikation**

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnte.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist. Im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses/Feuerwehr befindet sich eine Containerstellfläche, diese kann mitgenutzt werden.

### **Beheizung**

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Gas-Mitteldruckleitungen der Hansewerk AG in der Hauptstraße. Eine Beheizung der Gebäude mit Erdgas wäre möglich. Unter den aktuell zu erwartenden Gegebenheiten der Energieknappheit sollte möglichst auf alternative Beheizungsmethoden innerhalb des Bebauungsplanes abgestellt werden. Als umweltfreundliche Beheizungsmethoden wäre die Solarthermie, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpentechnologien zu nennen.

## 10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

### 10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen am Siedlungsrand der Ortschaft Sülstorf und Siedlungsflächen des Ortes. Ein nennenswerter Gehölzbestand ist nur im südöstlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Hier befindet sich ein größerer Baumbestand. Diese Gehölzstruktur wird durch den Bebauungsplan nicht berührt, der Baumbestand bleibt erhalten. Es handelt sich lt. Aussage des Forstamtes Friedrichsmoor um eine Waldfläche. Der notwendige Waldabstand wird durch die Planung berücksichtigt. Weitere wertvolle Gehölzbestände sind weder im Geltungsbereich noch unmittelbar angrenzend vorhanden. Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren wird eine Begrünung des Plangebietes realisiert. Es erfolgen u.a. Hochstammpflanzungen an den Straßen und auf den Wendeplätzen.

### 10.3.2 Landschaftsbild

Sülstorf und Umgebung sind gekennzeichnet durch vereinzelte Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

### 10.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt. Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, in der Regel festgesetzt.

#### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:

- V1: Rodungsarbeiten während der Brutzeit nach vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.
- V2: Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns.
- V3: Erschließungs- und Baumaßnahmen sind am Tage durchzuführen.
- V4: Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Jegliche Baustelleneinrichtung, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in Allee- und Wurzelbereichen festzulegen.
- S1: Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten.
- S2: Das in der Gemeinbedarfsfläche im Bestand befindliche Schwalbenhaus ist bei Bedarf innerhalb der Grundstücksfläche zu verschieben und zu erhalten.

#### Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

---

### A 1: Pflanzung von 7 Bäumen an den Planstraßen A1/A2 und A3

Lage: Gemarkung Sülstorf, Flur 1

Für die Fällung des gesetzlich geschützten Alleebaums für die Herstellung der Zuwegung von der Hauptstraße aus sind gemäß Baumschutzkompensationserlass bzw. Alleenerlass MV drei Bäume (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

Für die Fällung der vier gesetzlich geschützten Einzelbäume im Bereich des Baufeldes des Kindergartens bzw. beim Spielplatz im Bereich der zukünftigen Zufahrt sind gemäß Baumschutzkompensationserlass jeweils ein Baum (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt im Bereich der Zufahrtsstraßen im Plangebiet. Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Art:

- HSt. Hainbuche (*Carpinus betulus*)

### **E 1: Pflanzung von 20 Bäumen an der Planstraße A3**

Lage: Gemarkung Sülstorf, Flur 1

Im Bereich der Erschließungsstraßen ist die Pflanzung von weiteren 20 Bäumen vorgesehen. Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Art:

- HSt. Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Die Baumscheiben sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Flächen der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m<sup>2</sup>, der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> sowie einer Mindestdiefe von 0,8 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen. Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffmanschette zu versehen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind untersagt.

### **E 2: Pflanzung von 20 Bäumen im nördlichen Plangebiet**

Lage: Gemarkung Sülstorf, Flur 1

Im Bereich des nördlichen Plangebietes erfolgt die Pflanzung von weiteren 20 Bäumen. Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- Birke (*Betula pendula*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Kirsche (*Prunus avium*)

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffmanschette zu versehen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind untersagt.

### **E 3: Anlage einer Streuobstwiese im östlichen Plangebiet**

Lage: Gemarkung Sülstorf, Flur 1

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist auf zwei Teilflächen (westlich des Grabens bzw. nördlich der Waldfläche) auf einer Fläche von insgesamt 4.661 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen. Bei der Auswahl der Gehölzarten sind alte Kulturen zu verwenden. Als Pflanzabstände sind 80 m<sup>2</sup> anzusetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm; 14-16 cm Stammumfang

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffmanschette zu versehen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen.

### **E 4: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke im nördlichen Plangebiet**

Lage: Gemarkung Sülstorf, Flur 1

Im nördlichen Bereich erfolgt in einer Entfernung von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens (Freihaltung Bewirtschaftungsstreifen für den Graben) auf einer Fläche von 1.886 m<sup>2</sup> eine 7 m breite 3-reihige Heckenpflanzung. Die Strauchpflanzung ist mit standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Sträuchern (Qualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, 60-80 cm; Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hasel (Corylus avellana)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Es sind einzelne Bäume in Abständen von ca. 15 – 20 m untereinander und einem Stammumfang von 12/14 cm einzustreuen:

Arten:

- Kirsche (Prunus avium)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Fläche ist mittels eines Wildschutzaunes vor Wildverbiss zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind bedarfsweise zu wässern und bei Ausfall >10 % zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind auf seitliche Schnittmaßnahmen zu beschränken, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Auf den Stock setzen ist untersagt.

Alle Maßnahmen zur Pflanzung dienen dem möglichst komplikationslosen Anwachsen, der Entwicklung und dem Erhalt der Bäume und Sträucher.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

#### **E 5: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung**

Lage: Gemarkung Sülstorf, Flur 1, Flurstück 21 (anteilig) und 22/6 (anteilig)

Nördlich des Baugebietes ist auf einer Fläche von 25.165 m<sup>2</sup> auf Intensivgrünland die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung bis an die Baumhecke heran vorgesehen. Auf der Fläche ist eine natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigener Herkunft auf ca. 30 % der Fläche zuzulassen und auf eine Nutzung zu verzichten. Die Fläche ist mittels eines Wildschutzaunes vor Wildverbiss zu schützen.

**Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und den Maßnahmen nördlich außerhalb des Plangebietes wird der erforderliche Umfang in Höhe von 83.438 KFÄ erreicht.**

### **Artenschutz**

Die Planung beinhaltet eine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes. Durch die bisherige Nutzung der Fläche als Fußballplatz, Wiese und Acker bieten sie aktuell nur ein eingeschränktes Habitat für Tiere. Beeinträchtigungen von Pflanzen-, Reptilien-, Amphibien-, Fisch-Mollusken-, Käfer-, Libellen- und Schmetterlings-Arten des Anhangs IV sind nicht zu prognostizieren, da kein entsprechender Lebensraum für diese Arten im Untersuchungsgebiet vorhanden ist bzw. die Arten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen sind oder potentielle Habitate vom Vorhaben nicht berührt werden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) sind die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zum Schutz von potentiell vorkommenden Bodenbrütern sind die Erschließungsarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, das auf den für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen keine Brutvögel brüten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse sind Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit, durchzuführen.

**Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.**

## **10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

### **Fassadengestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie Putz, rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und Holz (hier nur in einem Verhältnis bis zu max. 20 % der Wandhauptflächen) fortgeführt werden. Großflächige Glasfassaden sind nicht ortstypisch und werden ausgeschlossen.

Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstücks einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen.

### **Dachgestaltung**

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer

Einstrahlungsgewinne. Die Dachlandschaft bleibt somit für die Bauherren flexibel und wird über die geregelten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude entwickelt.

Die Festsetzungen eröffnen für die Bauherren ein breites Spektrum für die Dachlandschaften und somit zufrieden stellende Wahlmöglichkeiten bezüglich der Baukörperkubatur und äußeren Gestaltung der Gebäude. Mit den Festsetzungen kann u.a. ein Gebäude im Bungalowstil errichtet werden, aber auch Steildächer mit einem ausgebauten Dachgeschoss sind aufgrund der Firsthöhe von bis zu 9,50 m möglich.

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Durch die gewählten Höhenvorgaben wird zur bestehenden Bebauung im Ort Sülstorf hin vermittelt.

Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien zu gewährleisten werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rot-Braun, Anthrazit bis Schwarz und Dunkelgrün festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metalldacheindeckungen und bituminöse Baustoffe sowie bepflanzte Gründächer zulässig. Damit steht den Bauherren ein breites Spektrum an Dachmaterialien zur Verfügung.

Nicht erwünscht sind untypische Farbgebungen der Dachflächen, wie z.B. Blau oder Gelb etc. Diese Farben unterliegen einem kurzlebigen Trend und würden auf lange Sicht die Farbgebung der Siedlung punktuell stark stören. Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern.

### **Einfriedungen/Sichtschutzanlagen**

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin werden Gabionenwände als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Straßen und grundsätzlich blickdichte technische Einfriedungen für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedungen sind im dörflichen Umfeld von Sülstorf untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter zerstören.

Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung. Der Spielplatz und die Kindertagesstätte sind aus Gründen der Sicherheit einzuzäunen.

### **Gestaltung der Verkehrsanlagen**

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Sülstorf sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

### **Gestaltung der Vorgartenbereiche**

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung der Vorgartenfläche (Schottergärten) unzulässig.

### **Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns**

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt. Es wird zur ausgewogenen Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig ist.

## **Gestaltung von Werbeanlagen**

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, werden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

## **11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein in der Kreisdenkmalliste eingetragenes Baudenkmal: Hauptstraße 11, ehemalige Schmiede. Das Baudenkmal ist im B-Plan nachrichtlich vermerkt.

#### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

#### **Bodendenkmale:**

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### **Geologische Bohrungen aus dem Jahr 1964**

Das Bergamt Stralsund zeigt mit Stellungnahme vom 10.01.2022 folgendes an:

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei frühere Kartierungsbohrungen, die als Grundlage der geologischen Kartierung des Jungtertiärs in Westmecklenburg dienen. Vor diesem Hintergrund ist in einem Umkreis von mindestens 5 m um die Bohransatzpunkte eine Überbauung mit Gebäuden ausgeschlossen, um im unwahrscheinlichen Fall langfristig Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit der Bohransatzpunkte muss dauerhaft sichergestellt sein.

Aus diesem Grund wurden die gekennzeichneten Bohrungen aus den ursprünglich geplanten Baufeldern herausgenommen. Die speziell gekennzeichneten Bereiche dürfen nicht überbaut werden.

Die Gemeinde Sülstorf wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens (Erschließung) die Bohrung Kb Wmb 17/E1964 (KB-02) mit einer bewehrten Betonplatte von mind. 1,5 x 1,5 Meter und einer Dicke von mind. 25 cm unter Flur direkt über dem Standrohr abdecken.

Die zukünftigen Flächeneigentümer werden durch die Gemeinde Sülstorf über das Vorhandensein der Altbohrungen informiert und bei Auffinden der Bohrung 17/1964 (KB-01) ist eine Betonabdeckung, wie oben beschrieben, auszuführen. Damit wird den Hinweisen des Bergamtes entsprochen.

## 12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sülstorf. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht angezeigt.

## 13.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

## 14.0 Immissionsschutz

### Schallschutz

Die Gemeinde Sülstorf plant mit dem B-Plan Nr. 8 im zentralen Bereich der Ortslage die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Kindertagesstätte und einen Bereich für seniorengerechtes Wohnen. An das Plangebiet schließt im Westen eine Freifläche an, die als Festwiese für einzelne Veranstaltungen genutzt wird (Dorffest, Feuerwehrfest). Regelmäßig finden hier auch 1 x im Monat Übungen der örtlichen Feuerwehr statt. Im Weiteren besteht westlich der Reit- und Pferdehof des Sülstorfer Soers e.V. mit Stallung, Scheunen und Freiflächen für das Training mit den Pferden.

In seiner Stellungnahme vom 01.02.2022 fordert der Landkreis Ludwigslust - Parchim, dass für den Reiterhof untersucht wird, welche Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen im Plangebiet induziert werden.

Für den Reit- und Pferdehof wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Gewerbes für zwei Immissionsorte an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 ermittelt und gemäß den Anforderungen der DIN 18005 beurteilt. Die Betriebsabläufe des Reit- und Pferdehofes wurden mit dem Betreiber abgestimmt. Aktivitäten auf dem Pferdehof finden nur im Tagzeitraum statt.

Aus den Berechnungen der Geräuschimmission geht hervor, dass der Beurteilungspegel an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 mit 27 bzw. 29 dB(A) den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) um 26 bzw. 28 dB unterschreitet. **Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.**

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die Abstände außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen) festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde die vom Boden entkoppelte Aufstellung von stationären Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Übertragung von Schwingungen in den Boden, da diese das Wohlbefinden der Anwohner negativ beeinflussen können.

### Geruchsprognosegutachten

Zzt. befindet sich noch der Agrarhandel Landservice Sülstorf in der Hauptstraße 23 in Sülstorf. Der landwirtschaftliche Gewerbebetrieb befindet sich ca. 100 m westlich des neuen Baugebietes. Hierbei handelt es sich um einen Reit- und Pferdehof zur Ausübung des Pferdesports. Am Standort können momentan maximal 45 Pferde zur individuellen Betreuung untergestellt werden.

Eine Immissionsschutzbetrachtung zur möglichen Geruchsbelastung aus der Pferdehaltung wurde durch die Gemeinde Sülstorf in Auftrag gegeben. Das Geruchsprognosegutachten liegt seit dem 02.08.2022 vor. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass der Immissionswert für Wohngebiete sicher eingehalten wird. Aus den Berechnungsergebnissen wird ersichtlich, dass auch bei höheren Kapazitäten des Pferdehofes, der zulässige Immissionswert im B-Plangebiet

eingehalten wird. Dieser Sachverhalt könnte bei einem geplanten Verkauf des Pferdehofes relevant werden.

**Zusammenfassend können gutachterlich erhebliche Geruchsbelästigungen in dem geplanten Bebauungsgebiet sicher ausgeschlossen werden, da der anzuwendende Immissionswert für Wohngebiete eingehalten und deutlich unterschritten wird.**

## 15.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Sülstorf umfasst eine Fläche von ca. 5,60 ha.

### Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- Baufläche: ca. 34.700 m<sup>2</sup>
- geplante Erschließung: ca. 8.200 m<sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich: ca. 13.700 m<sup>2</sup>
- **Gesamt: ca. 56.600 m<sup>2</sup>**

## 16.0 Verfahrensstand

Am **25.03.2021** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet mit Kita an der Hauptstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am **24.12.2021** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **12/2021** bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4(1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **10.01.2022** vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom **10.01.2022** bis zum **14.02.2022** durch eine Offenlage durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **12/2021** am **24.12.2021**.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **49. KW 2021**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am **01.09.2022** haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr. 8 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **10.10.2022** bis zum **14.11.2022** statt.

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **09/2022** am **30.09.2022**.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB erfolgte ab der **39. KW 2022**.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **09.12.2022** die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **09.12.2022** wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	25.03.2021
frühzeitige Bürgerinfo, §3(1) BauGB:	10.01.2022 - 14.02.2022
frühzeitige Behördeninfo, § 4(1) BauGB:	ab 49.KW 2021
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	01.09.2022
Offenlage:	10.10.2022 - 14.11.2022
Behördenbeteiligung:	ab 38.KW 2022
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:	09.12.2022

aufgestellt:	19. Februar 2021
fortgeschrieben:	19. März 2021, 21. Juli 2021, 19. August 2021, 07. Oktober 2021, 27. Oktober 2021, 18. November 2021, 06. Dezember 2021, 07. Januar 2022, 08. März 2022, 08. April 2022, 03. August 2022, 05. September 2022, 28. November 2022

Sülstorf, 15.06.2023  
(Ort, Datum)

*R. Peters*  
R. Peters  
(Bürgermeister)

