

GEMEINDE LÜTTOW-VALLUHN

AMT ZARRENTIN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 8

“Zur Boize“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

14. Mai 2024

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Lüttow-Valluhn
über den

Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Boize“

Gemarkung Valluhn

Flur 1

Flurstücke 115/6, 120/2, 128/1, 355/1, 356, 357/1,

Teilflächen der Flurstücke 119, 120/1, 121/1, 122, 123/1, 123/2, 124, 125, 126, 127, 128/2, 129/27

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1.	Rechtsgrundlagen	7
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	8
2.3.	Kommunale Planungen.....	11
2.3.1.	Flächennutzungsplan.....	11
2.3.2.	Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich „Westlich der Roten Straße“.....	11
2.3.3.	Städtebauliches Konzept	12
3.	Plangebiet	12
3.1.	Lage und Geltungsbereich	12
3.2.	Bestandssituation.....	13
4.	Planinhalt	14
4.1.	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3.	Bauweise.....	16
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.5.	Größe der Baugrundstücke.....	17
4.6.	Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
4.7.	Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	18
4.8.	Grünflächen.....	19
4.9.	Technische Ver- und Entsorgung	19
5.	Örtliche Bauvorschriften	21
5.1.	Dachgestaltung	21
5.2.	Fassadengestaltung	22
5.3.	Stellplätze.....	22
5.4.	Einfriedungen und Vorgärten	22
6.	Umweltbelange.....	22
6.1.	Einleitung	23
6.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	23
6.3.	Schutzgebiete	26
6.4.	Umweltbelange	26
6.5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29
6.6.	Sonstiges	33
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	36
7.1.	Auswirkungen.....	36
7.2.	Einwirkungen.....	36
8.	Planungsalternativen.....	36
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	36
10.	Flächenbilanz	37
11.	Hinweise.....	37

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls unter Bezugnahme auf Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) in Verbindung mit § 215a BauGB für den Verfahrensabschluss des Bebauungsplans Nr. 8 „Zur Boize“ der Gemeinde Lüttow-Valluhn

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Lüttow-Valluhn befindet sich im äußersten Westen Mecklenburgs an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Obwohl die Gemeinde dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, so verfügt sie doch über Standortfaktoren, die insbesondere für Industrie und Gewerbe eine günstige Basis bilden. Hierzu tragen die Lage in der Metropolregion nur etwa 50 km östlich von Hamburg sowie in besonderem Maße die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesautobahn A24 bei. Mit einer eigenen Anschlussstelle ausgestattet, hat sich hier der Businesspark A24 (Gewerbegebiet Valluhn/Gallin) auf etwa 300 ha entwickelt. Durch die Lage an der Autobahn A24 ist der Gewerbestandort an die Frachtflughäfen von Hamburg und Berlin angebunden und damit ein optimaler Gewerbestandort für Logistikunternehmen und verarbeitendes Gewerbe. Dies kommt unter anderem durch die Ansiedlung bekannter Unternehmen wie Tchibo, EDEKA, Mercedes Benz oder DS Produkte zum Ausdruck. Durch diese und weitere Unternehmen sind eine Vielzahl an Arbeitsplätzen im Gewerbepark entstanden, darüber hinaus besteht weiteres Flächenpotenzial für Neuansiedlungen. Hieraus ergeben sich für die Gemeinde Lüttow-Valluhn besondere städtebauliche Herausforderungen hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung. Die Gemeinde bzw. deren Ortsteile besitzen keine zentralörtliche Funktion bzw. den Status eines Siedlungsschwerpunktes, dennoch hebt sich die Gemeinde aufgrund des bedeutenden wirtschaftlichen Potenzials signifikant vom ländlichen Raum im klassischen Sinne ab. Dies bedeutet auch, dass sich für Lüttow-Valluhn hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung ein entsprechend höherer Eigenbedarf ergibt, der sich in den letzten Jahren deutlich in einer großen Nachfrage der Bevölkerung nach Eigenheimstandorten bemerkbar macht. Weiterhin wird auch seitens der im Gewerbepark ansässigen Unternehmen ein großer Bedarf an arbeitsplatznahen bezahlbaren Wohnangeboten für Angestellte und insbesondere auch Auszubildende gesehen, so dass die Gemeinde auch den Mietswohnungsbau in die Überlegungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung einbezieht, mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dabei eine städtebaulich verträgliche Wohnbauflächenentwicklung zu gewährleisten, die sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Charakteristik des ländlichen Raums mit vergleichsweise geringer Bebauungs- und Bevölkerungsdichte berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung von Lüttow-Valluhn hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“ beschlossen. Das Plangebiet schließt westlich an das bestehende Wohngebiet an der Roten Straße im Ortsteil Valluhn an und überdeckt damit einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Valluhn, der in diesem Bereich nie umgesetzt wurde und deshalb bis in die heutige Zeit unbebaut blieb. Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet, um das Plangebiet entsprechend der aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse zu entwickeln und neu zu strukturieren. Hierbei wurde insbesondere die verkehrliche Erschließung angepasst und das Plangebiet neu gegliedert und parzelliert. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 36 Wohnbaugrundstücken, welches das bestehende Wohngebiet an der Roten Straße erweitert und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die dörflich geprägte Bebauungsstruktur einfügt. Die Gemeinde Lüttow-Valluhn möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 8 ein Standortangebot für den Wohnungsbau schaffen, um damit auf die wirtschaftliche Entwicklung und den damit einhergehenden Wohnraumbedarf zu reagieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das bereits überplante Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und um mit angepassten bzw. flexibleren Festsetzungen auf die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu reagieren. Somit soll der B-Plan Nr. 8 dazu beitragen, die Neuinanspruchnahme unbeplanter Flächen zu vermeiden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen. Die sich aus der genannten Rechtsgrundlage ergebenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit der vorliegenden Planung gegeben. Im Einzelnen sind dies:

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
 - ⇒ Die Ortslage Valluhn stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, es handelt sich nicht um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Der gegenständliche B-Plan Nr. 8 grenzt im Osten sowie im Süden auf jeweils ganzer Länge an den bestehenden Siedlungsbereich an. Die Gartenbereiche der bestehenden Wohngrundstücke an der Roten Straße wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um der Anforderung zum Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu entsprechen und hiermit auch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen und zu überplanenden B-Plans Nr. 1 abzudecken.
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
 - ⇒ siehe Kapitel 4.1
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²
 - ⇒ siehe Kapitel 4.2
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2022
 - ⇒ Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2021 gefasst bzw. aktualisiert (ursprünglicher Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2019).

Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Des Weiteren wird in § 13b auf die entsprechende Anwendung des § 13a BauGB verwiesen, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn

- das durch den B-Plan begründete Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorstehenden Ausschlussbedingungen sind mit vorliegender Planung nicht gegeben.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 wurde somit bis einschließlich der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum geänderten Entwurf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgte entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde demnach abgesehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Dies hat zur Folge, dass laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht auf dieser Rechtsgrundlage abgeschlossen werden können. Als Reaktion hierauf hat der Deutsche Bundestag die Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Durch die Einführung des neuen § 215a BauGB (in Kraft getreten am 01.01.2024) wurde bezüglich des Umgangs mit nach § 13b BauGB begonnenen Planverfahren Rechtsklarheit geschaffen und eine „Reparaturvorschrift“ erlassen. § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen und so die betreffenden Verfahren geordnet zum Abschluss bringen können.

In Anwendung des § 215a BauGB wurde unter Beteiligung der berührten Behörden eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 8 nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich

keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Planverfahren wurde daraufhin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt und im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Nachfolgend werden die einzelnen im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 8 durchgeführten Verfahrensschritte aufgeführt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“ beschlossen. Aufgrund der Neufassung des § 13b BauGB und den damit einhergehenden Änderungen der Fristen für die förmliche Einleitung des Planverfahrens sowie den zu fassenden Satzungsbeschluss wurde dieser Aufstellungsbeschluss am 07.12.2021 aktualisiert. Die ortsübliche Bekanntmachung des aktualisierten Beschlusses erfolgte am 08.04.2022 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin Nr. 04 sowie im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de>.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“ mit Schreiben vom 12.04.2022 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“ mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 19.04.2022 bis zum 20.05.2022 im Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten sowie im Kooperativen Bürgerbüro des Amtes Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Amtes Zarrentin unter <http://www.amt-zarrentin.de> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 08.04.2022 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin Nr. 04 sowie im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können,
- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird und die Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Umweltbericht entfällt

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.04.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Nach Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat sich das Erfordernis zur Änderung des Entwurfs ergeben. In diesem Zuge erfolgte die Änderung/Ergänzung folgender Festsetzungen:

Plan-Teil A

- östliche Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in dem an das Wohngebiet WA5 angrenzenden Bereich i.V.m. entsprechender Verringerung des WA5
- westliche Erweiterung der Versorgungsfläche i.V.m. entsprechender Verringerung der Grünfläche Ö1

Text-Teil B

- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen zu den Grünflächen Ö1, Ö2 und Ö3
- Änderung der Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke (Streichung der Ausnahme)

Des Weiteren erfolgte die Anpassung der Hinweise zum Artenschutz im Text-Teil B.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“ mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 24.04.2023 bis zum 26.05.2023 im Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten sowie im kooperativen Bürgerbüro des Amtes Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Amtes Zarrentin unter <http://www.amt-zarrentin.de> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte am 06.04.2023 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin Nr. 04 sowie im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können,
- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird und die Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Umweltbericht entfällt

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.04.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs informiert.

Gemäß § 215a Abs. 3 S. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 08.04.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Bekanntmachung über die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe erfolgte am 10.05.2024 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin Nr. 05 sowie im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de>.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 28.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Boize“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.05.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Christopher Sohn (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Poeler Straße, 23970 Wismar vom 16.12.2020. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021

(BGBl. I S. 4147) i.V.m. § 215a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Lüttow-Valluhn liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Zarrentin, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung seines Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden soll. Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen tech-

nischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzuleihen. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Dieser Eigenbedarf wurde bis zum Jahr 2020 mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) angesetzt. Das Kontingent bis 2020 wurde von der Gemeinde Lüttow-Valluhn bereits ausgeschöpft.

- ⇒ Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 36 Baugrundstücken. Bezüglich der zulässigen Wohneinheiten wurden textliche Festsetzungen getroffen, die die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (zum Teil abhängig von der Grundstücksgröße) bestimmen bzw. beschränken. In Verbindung mit den im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten Parzellierungsentwurf und der städtebaulichen Konzeption zur Entwicklung von Eigenheimgrundstücken und Mietswohnungen lässt sich daraus eine maximale Zahl von 58 Wohneinheiten ableiten. Die Gemeinde Lüttow-Valluhn verfügt durch die Lage in der Metropolregion Hamburg sowie auch durch die günstige verkehrliche Anbindung an die Bundesautobahn A24 über sehr günstige wirtschaftliche Standortfaktoren und mit dem Businesspark A24 bereits über einen bedeutenden Gewerbestandort (Gewerbegebiet Valluhn/Gallin). Hieraus ergibt sich ein erhöhter Eigenbedarf bzgl. der Wohnbauflächenentwicklung, zu dessen Deckung die vorliegende Planung maßgeblich beitragen soll. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 wird eine bereits für die Wohnnutzung verbindlich gesicherte Fläche (westlicher Bereich des B-Plans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Valluhn) überplant, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Valluhn anschließt. Eine Neuinanspruchnahme noch unbeplanter Flächen außerhalb bestehender Siedlungsstandorte wird vermieden. Da die Gemeinde angehalten ist einen Beitrag zur Deckung des nachweislich hohen regionalen Bedarfs an Wohnraum beizusteuern und es bereits bestehendes Baurecht aus dem B-Plan Nr.1 gibt, wird die vorliegende Planung von Seiten des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg raumordnerisch mitgetragen.

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Valluhn, durch den die betreffende Fläche planungsrechtlich bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Um das Wohngebiet zur offenen Landschaft/zum Acker abzugrenzen, sieht die vorliegende Planung Grünflächen zur Pflanzung von Hecken vor. Diese Grünflächen gehen im Norden marginal und im Westen um wenige Meter über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans hinaus und nehmen somit landwirtschaftliche Ackerflächen in Anspruch. Im Kartenportal des LUNG (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) wird die Ackerzahl im Bereich der Ortslage Valluhn mit 44 angegeben. Das o. g. raumordnerische Ziel steht somit nicht entgegen.

Mit der Ausweisung zum landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort gemäß 4.3.1 (1) RREP WM ist der Businesspark A24 in Valluhn/Gallin einer der größten Arbeitgeber der Region. Durch die hohe Arbeitsplatzdichte besteht ein großer Bedarf an arbeitsplatznahen Wohnangeboten. Gemäß 4.1 (7) RREP WM soll bei der Ausweisung neuer Bauflächen auf eine möglichst geringe Wegeentfernung zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

- ⇒ Die vorliegende Planung entspricht diesem raumordnerischen Grundsatz.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM werden für das Gebiet der Gemeinde Lüttow-Valluhn folgende wesentliche Festlegungen getroffen:

LEP M-V:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
⇒ siehe Abschnitt zum RREP WM

- Vorbehaltsgebiet Tourismus
⇒ siehe Abschnitt zum RREP WM
- Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen
⇒ Der betreffende Standort kennzeichnet den Businesspark A24 Gewerbegebiet Valluhn/Gallin). Als raumordnerische Zielfestlegung hat an diesem Standort die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Beeinträchtigungen durch andere Planungen oder Maßnahmen sind auszuschließen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 liegt weder innerhalb des Gewerbegebietes noch in unmittelbarer Umgebung, so dass sowohl durch die relative Lage des Plangebietes zum Businesspark A24 als auch durch die Art der durch den B-Plan Nr. 8 begründeten Nutzung keine Beeinträchtigungen des Gewerbebestandes zu erwarten sind. Die vorliegende Planung steht aber zumindest mittelbar im funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebestandesort und kann durch die Wohnbauflächenentwicklung flankierende Impulse zur Sicherung und Stärkung des Gewerbegebietes Valluhn/Gallin liefern.

RREP WM:

- Vorranggebiet Gewerbe und Industrie
⇒ Als Vorranggebiete Gewerbe und Industrie sind die gemäß LEP M-V ausgewiesenen landesweit bedeutsamen Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen festgelegt (Businesspark A24 Valluhn/Gallin, siehe Abschnitt zum LEP M-V)
- Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Kiessand)
⇒ Als raumordnerische Zielfestlegung hat die Sicherung und Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe hier Vorrang vor anderen Nutzungen. Dem Rohstoffabbau entgegenstehende Nutzungen sind auszuschließen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage Valluhn an und liegt damit außerhalb der Vorranggebiete. Die Planung steht den diesbezüglichen Zielen der Raumordnung nicht entgegen.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
⇒ In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Valluhn, durch den die betreffende Fläche planungsrechtlich bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Um das Wohngebiet zur offenen Landschaft/zum Acker abzugrenzen, sieht die vorliegende Planung Grünflächen zur Pflanzung von Hecken vor. Diese Grünflächen gehen im Norden marginal und im Westen um wenige Meter über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans hinaus und nehmen somit landwirtschaftliche Ackerflächen in Anspruch. Aufgrund des geringen Flächenausmaßes ist diese Nutzungsumwandlung jedoch nicht raumbedeutsam und dient dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Landwirtschaftliche Belange werden berührt, aber nicht signifikant beeinträchtigt.
- Tourismusentwicklungsraum
⇒ In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Als Tourismusentwicklungsraum ist das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Lüttow, Valluhn und Schadeland festgelegt. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Durch den B-Plan Nr. 8 werden keine touristisch genutzten Flächen überplant. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden allerdings auch keine zusätzlichen Angebote geschaffen, die die touristi-

sche Entwicklung unterstützen. Die Deckung des bestehenden Wohnbedarfs der Bevölkerung wird aber als vordringliches Ziel gesehen. Darüber hinaus sollen mögliche Konfliktsituationen zwischen Dauer- und Ferienwohnen innerhalb eines Baugebietes vorsorglich vermieden werden.

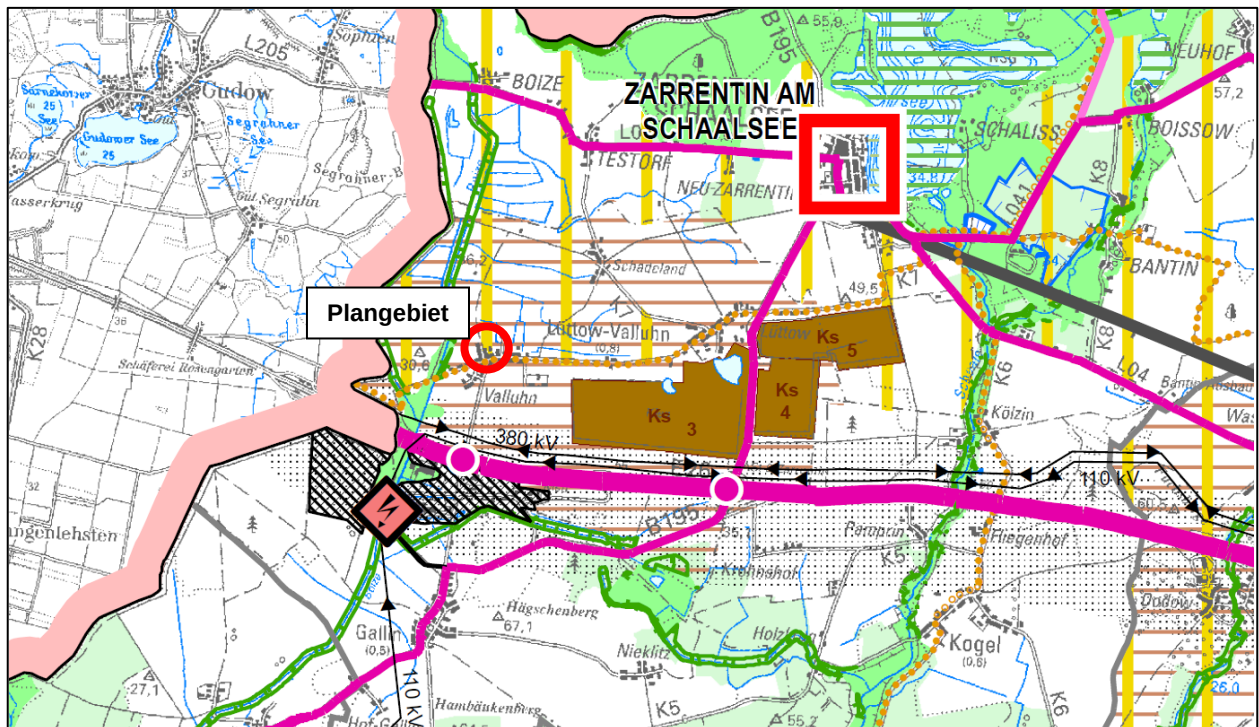


Abb. 1: Ausschnitt RREP WM mit Plangebiet

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Bis zur Fusion der vormals selbstständigen Gemeinden Valluhn und Lüttow im Jahr 2004 bestand nur für Valluhn ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Für die neuformierte Gemeinde Lüttow-Valluhn bestand nach der Fusion das Handlungserfordernis Darstellungen für den Bereich des bisher fortgeltenden Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Valluhn zu ändern und im Rahmen der Neuauflistung eines Gesamtflächennutzungsplanes auch für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Lüttow die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüttow-Valluhn hat am 18.02.2021 den Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Lüttow-Valluhn beschlossen. Die Genehmigung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim mit Schreiben vom 31.05.2021 erteilt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.07.2021 wurde der Gesamtflächennutzungsplan rechtswirksam.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der neue Gesamtflächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes eine Wohnbaufläche dar. Über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes konkretisiert der B-Plan Nr. 8 diese Darstellungen und entspricht damit dem Entwicklungsgebot.

2.3.2 Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich „Westlich der Roten Straße“

Bereits im Jahr 1996 hat die damalige Gemeinde Valluhn den B-Plan Nr. 1 aufgestellt, um der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu entsprechen. Das Plangebiet des vorliegenden B-Plans Nr. 8 überlagert den westlichen noch unbebauten Teil des B-Plans Nr. 1. Der bereits bebaute Teil des B-Plans Nr. 1 prägt die nähere Umgebung des B-Plans Nr. 8 mit und findet damit grundlegend bei der städtebaulichen Konzeption der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Der B-Plan Nr. 1 setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest und

trifft des Weiteren grundlegende Regelungen zur Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig) sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3; Eingeschossigkeit als Höchstmaß). Im Bereich der Überlagerung beider Bauleitplanungen ersetzen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 die Festsetzungen des B-Plans Nr. 1.

2.3.3 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches das bestehende Wohngebiet an der Roten Straße erweitert und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die dörflich geprägte Bebauungsstruktur einfügt. Hierzu wurden im Vorfeld des Planverfahrens zur Aufstellung des vorliegenden B-Plans ein Gestaltungs- und Parzellierungsentwurf erarbeitet. Dieser hatte insbesondere die Neustrukturierung des westlichen Teils des B-Plans Nr. 1 zum Gegenstand. Hierbei galt es insbesondere die verkehrliche Erschließung anzupassen und eine Neuparzellierung vorzunehmen, um einen besseren Zuschnitt der Wohnbaugrundstücke zu erreichen. Dies konnte maßgeblich durch die Änderung der Verkehrsführung beeinflusst werden, indem die innere Erschließung des Plangebietes in Form einer Ringstraße entworfen wurde. Berücksichtigt wurde unter anderem auch der im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Valluhn/Gallin bestehende Bedarf nach Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, um Wohnraumangebote für Beschäftigte der im Gewerbegebiet ansässigen Firmen zu integrieren. Als Standort für Mehrfamilienhäuser ist der südlich der Ringstraße gelegene Bereich des Plangebietes vorgesehen. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen der Mehrfamilienhäuser zu gewährleisten und die Wohndichte adäquat zu begrenzen, sollen hier aber nur bis zu 25 m lange zweigeschossige Wohnhäuser mit maximal 6 Wohnungen entstehen. Die weiteren Wohnbauflächen sind für Eigenheimbebauung, hauptsächlich in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Um ein harmonisches Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, sieht das Konzept Baugrundstücken mit einer Größe von etwa 600 bis etwa 1.000 m² vor, wodurch die dörflich geprägte lockere Bebauungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt, gleichzeitig aber auch eine effiziente Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet werden soll. Grundlegend beibehalten wird die grünordnerische Konzeption des alten Bebauungsplanes, wonach das Wohngebiet einen zu bepflanzenden Grüngürtel eingerahmt und zur offenen Landschaft abgegrenzt wird.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lüttow-Valluhn befindet sich im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim, unmittelbar südwestlich der Stadt Zarrentin am Schaalsee und wird vom dort ansässigen Amt Zarrentin verwaltet. Seit der Fusion der vormals selbstständigen Gemeinden Valluhn und Lüttow im Jahr 2004 fasst das Gemeindegebiet eine Fläche von ca. 24,31 km², auf der 863 Einwohner leben (Stand: 31.12.2022¹). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 35 Einwohnern je km². Lüttow-Valluhn setzt sich aus den Ortsteilen Lüttow, Schadeland und Valluhn zusammen. Zu den Nachbargemeinden zählen Kogel, Gallin und die Stadt Zarrentin (alle Amt Zarrentin sowie die im Bundesland Schleswig-Holstein liegende Gemeinde Gudow (Amt Büchen).

Naturräumlich befindet sich die Gemeinde Lüttow-Valluhn im Übergangsbereich der Landschaftszonen *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* sowie *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte*. Das Südufer des Schaalsees kennzeichnet den maximalen Eisvorstoßes der Weichseleiszeit. Das südlich anschließende *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* ist durch ausgeprägte Sandergebiete gekennzeichnet. Es ist insgesamt wenig reliefiert und wird von Schmelzwasserbahnen wie unter anderem der Boize in Richtung Elbe durchzogen.

Im Osten wird das Gemeindegebiet durch die Bundesstraße B195 (Zarrentin am Schaalsee – Boizenburg/Elbe) tangiert. Das Gemeindegebiet mit seinen Ortsteilen wird durch ein Netz aus Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen. Hier bindet die Kreisstraße K7 an, welche die Ortsteile

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2022

Lüttow und Schadeland erschließt. Das der Gemeinde zugeordnete Grundzentrum Zarrentin am Schaalsee ist mit dem Auto in nur etwa 5 min erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage Valluhn, westlich der Wohngrundstücke an der Roten Straße und nördlich der Wohnbebauung an der Straße Zur Boize. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 115/6, 120/2, 128/1, 355/1, 356, 357/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 119, 120/1, 121/1, 122, 123/1, 123/2, 124, 125, 126, 127, 128/2, 129/27 (alle Flur 1, Gemarkung Valluhn) und damit eine Fläche von etwa 4 ha. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Plangebiet

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche, teilweise auch als winterliche Lagerfläche für Heuballen genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt jeweils bis kurz vor die Grundstücksgrenzen der südlich und östlich vorhandenen Wohngrundstücke. Die in das Plangebiet einbezogenen rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke an der Roten Straße stellen sich als Hof- und Gartenflächen dar. Die schlauchförmige Auskragung des Plangebietes im Süden, die zwischen bestehenden Wohngrundstücken an der Straße „Zur Boize“ hindurchführt, stellt die Zufahrt zu der oben genannten Ackerfläche dar. Hier besteht im Kreuzungsbereich auch ein Abwasserpumpwerk des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale.

Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Schaalseelandschaft“, welche der Grenze des Biosphärenreservates „Schaalsee“ (Entwicklungszone) entspricht. In den genannten Randbereichen kommt es zu leichten Überlappungen von LSG bzw. Biosphärenreservat und Plangebiet. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes liegt jedoch außerhalb jeglicher Schutzgebietskategorien.

Umgebung

Die angrenzenden Bereiche sowie das daran anschließende nähere Umfeld lassen sich wie folgt umschreiben:

Norden:

- Ackerfläche

Osten:

- angrenzend bebaute Bereiche der Wohngrundstücke an der Roten Straße

Süden:

- angrenzend etwa 10 m breite Ackerzufahrt, dahinter rückwärtige Bereiche der Wohngrundstücke an der Straße „Zur Boize“
- Ortsdurchfahrt (Zur Boize), dahinter weitere Wohnbebauung der Ortslage

Westen:

- Acker- und Grünlandflächen

Bodendenkmale

Laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale im Randbereich des Plangebietes. Diesbezüglich sind die Hinweise im Text-Teil B zu beachten.

Ver- und Entsorgungsmedien

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich in der Roten Straße sowie in der Straße zur Boize Leitungsmedien der WEMAG und Telekom. Eine Hausanschlussleitung der WEMAG berührt nach Bestandsplänen der WEMAG möglicherweise das Flurstück 115/6 im Grenzbereich zu Flurstück 115/5. Leitungen der WEMACOM wurden ebenfalls im südlichen Bereich des zuvor genannten Flurstücks verlegt.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Boize“ der Gemeinde Lüttow-Valluhn sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen und damit die grundlegende städtebauliche Konzeption des Flächennutzungsplans fortgeführt und konkretisiert werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO definiert einen Zulässigkeitsrahmen mit allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen, aber auch solchen, die ausnahmsweise zugelassen werden können. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 ermächtigt die Gemeinde bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen und hierüber eine an die örtliche Situation angepasste Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten.

So werden die sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da diese innerhalb des Plangebietes zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen würden. Auch werden sämtliche unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Verwaltungseinrichtungen im Sinne der BauNVO sollen sich auf die Orte mit zentralörtlicher Funktion beschränken. Valluhn ist eine solche Funktion im RREP WM nicht zugeordnet. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort der geplanten Wohnnutzung zuwiderlaufen würde. Selbiges gilt für Tankstellen, die zudem im nahegelegenen Grundzentrum Zarrentin am Schaalsee vorhanden sind. Dem konzeptionellen städtebaulichen Ansatz zur Stärkung der Wohnnutzung folgend, sind mit dem Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe auch Ferienwohnungen, die im Sinne des § 13a BauNVO eine Unterart der vorgenannten Betriebe darstellen, unzulässig.

Neben Wohngebäuden bleiben die weiteren unter § 4 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) allgemein zulässig. Diese können in engen funktionalen Zusammenhang mit der Wohnnutzung treten und so insbesondere im ländlichen Raum eine wirtschaftliche Basis für die dort lebende Bevölkerung bilden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Lüttow-Valluhn einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für die Wohngebiete WA1 bis WA4 wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, um entsprechend nachgefragte Wohnformen zu ermöglichen. Im WA 5 wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt, um hier einer zu starken Verdichtung der Bestandsgrundstücke zu begegnen.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Hierfür dient eine entsprechende textliche Festsetzung, mit der die maximale Firsthöhe wohngebietspezifisch und differenziert nach der Geschossigkeit bestimmt wird.

	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5
1 Vollgeschoss*	9,5 m	9,5 m	9,5 m	9,5 m	9,5 m
2 Vollgeschosse*	9,5 m	8,5 m	8,5 m	8,5 m	-

* gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V

Bei Eingeschossigkeit gilt in allen Wohngebieten eine maximale Firsthöhe von 9,5 m. Von dieser Festsetzung werden beispielsweise Gebäude im Bungalowstil als auch sogenannte 1,5geschossige Gebäude (mit Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss) erfasst, bei denen das Obergeschoss gemäß LBauO M-V nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Für Zweigeschosser wird die Firsthöhe mit Ausnahme im WA1 auf einen Höchstwert von 8,5 m begrenzt. Somit sind zweigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern auszubilden, wodurch einer zu massiven und überdimensionierten Erscheinungsform von Zweigeschossern entgegengewirkt wird. Im WA1 wird auch für Zweigeschosser eine Firsthöhe bis 9,5 m zugelassen. Da hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen geplant ist, sollen auch Wohnungen oder Abstellräume im Dachgeschoss ermöglicht werden. Ein technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Aufbauten wie zum Beispiel Schornsteine, Antennen- und Lüftungsanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen kann zugelassen werden.

Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt

der – gemessen von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze - nächstliegende im Plan (Teil A) festgesetzte Höhenbezugspunkt. Maßgeblich ist der an dem das Grundstück erschließenden Straßenabschnitt liegende Bezugspunkt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenabschnitt mit der Grundstückszufahrt maßgebend.

Die festgesetzten Höhenbezugspunkte spiegeln die vermessenen Geländehöhen entlang der Planstraße wider. Da die endgültige Höhenlage der Planstraße zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans noch nicht sicher bestimmt werden kann, entfällt die Fahrbahnoberkante der Planstraße als Festsetzungsmöglichkeit für einen unteren Bezugspunkt. Da jedoch grundsätzlich ein direkter Bezug der Firsthöhe zur Höhe der Fahrbahnoberkante im Anschlussbereich Grundstück/Straße angestrebt und die Ausnutzung der jeweiligen Höchstmaße auch im Einzelfall gewährleistet bleiben soll, wird mittels textlicher Festsetzung eine Ausnahme definiert, wonach eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden kann, wenn die mittlere Höhenlage der fertiggestellten Planstraße im Anschlussbereich Grundstück/Straße um mehr als 0,3 m über dem maßgeblichen unteren Bezugspunkt liegt.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Für die ausgewiesenen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt:

- WA1 – GRZ 0,35
- WA2 – GRZ 0,35
- WA3 – GRZ 0,3
- WA4 – GRZ 0,35
- WA5 – GRZ 0,3

Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerte werden nicht ausgeschöpft. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wird mit Ausnahme im WA1 die offene Bauweise festgesetzt. Damit zielt die Festsetzung auf eine lockere Bebauungsstruktur, vornehmlich durch freistehende

Eigenheime, entsprechend des dörflichen Charakters des Umfeldes ab. Gebäude sind freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge der genannten Hausformen mit Festsetzung der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Im WA1 wird durch die abweichende Bauweise die maximale Gebäudelänge auf 25 m festgelegt, um bezogen auf die hier geplanten Mehrfamilienhäuser (bis zu 6 Wohnungen) zu massiv wirkende Erscheinungsformen zu vermeiden. Die seitlichen Grenzabstände sind auch hier einzuhalten.

Als Hausformen sind in den WA1 bis WA4 nur Einzelhäuser, im WA5 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der so definierten Baufelder sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Baufeldtiefen betragen zwischen 15 m und 20 m. Somit wird bei den jeweils vorhandenen Grundstückstiefen eine straßenseitige Ausrichtung der Hauptgebäude erreicht, innerhalb der Baugrenzen aber Spielraum bei der Anordnung der Gebäude belassen. Die Wohnfreiflächen sollen somit vorzugsweise einheitlich auf den straßenabgewandten Grundstücksbereichen angelegt werden. Weiteren Spielraum im Einzelfall eröffnet eine mittels textlicher Festsetzung definierte Ausnahme, wonach die straßenseitige Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Vorbauten und Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden kann.

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Neben den Vorgaben der LBauO M-V ist hier aber die einschränkende textliche Festsetzung 4.2 zu beachten, wonach diese zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen (mit Ausnahme unüberdachter Stellplätze) ausgeschlossen sind. Die Festsetzung zielt insbesondere auf die Steuerung des Straßenbildes ab, in dem die Hauptgebäude wie auch die zur Mischnutzung vorgesehene Planstraße die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen.

4.5 Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden in den allgemeinen Wohngebieten Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke festgesetzt.

	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5
Mindestmaß	800 m ²	600 m ²	800 m ²	600 m ²	600 m ²
Höchstmaß	-	900 m ²	1250 m ²	900 m ²	900 m ²

Mit den Mindestmaßen wird in Anlehnung an den im Vorfeld der Planung erarbeiteten Parzellierungs- und Gestaltungsvorschlag das Ziel verfolgt, einer zu hohen Bebauungsdichte entgegenzuwirken, die nicht mehr ortstypisch wäre. Auch eine Nachverdichtung wird so weitgehend ausgeschlossen. Die Höchstmaße sollen einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden hinwirken, so dass die geplante Anzahl von Baugrundstücken entstehen und der bestehende Wohnbedarf gedeckt werden kann. Für das WA1, das vorzugsweise für den Mietswohnungsbau vorgesehen ist, wird kein Höchstmaß festgesetzt.

4.6 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der vorliegende Bebauungsplan zielt vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Eigenheime ab. Im WA1 wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Um eine entsprechende Steuerungswirkung zu erzielen und damit gleichzeitig eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Wohndichte zu gewährleisten, wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen

je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wohngebietspezifisch festgesetzt. Im WA1 wird die Anzahl der Wohnungen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption auf 6 begrenzt (Mehrfamilienhäuser). In den WA2 bis WA5 wird die maximale Wohnungsanzahl je Wohngebäude an die Grundstücksgröße gekoppelt. Bei einer Grundstücksgröße unter 800 m² ist nur eine Wohnung, bei einer Grundstücksgröße ab 800 m² sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Somit sollen neben Einfamilienhäusern insbesondere auch das Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach bzw. Einliegerwohnungen ermöglicht werden. Eine zu hohe Wohndichte, die für das Plangebiet und den Ort Valluhn als unverträglich eingeschätzt wird, wird somit aber vermieden.

4.7 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung der Planstraße an die südlich verlaufende öffentliche Straße Zur Boize. Das sich derzeit noch im auszubauenden Kreuzungsbereich befindliche Abwasserpumpwerk soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten rückgebaut und an anderer Stelle im Plangebiet (siehe Kapitel 4.9) neu errichtet werden. Abgehend von der Straße „Zur Boize“ führt die Planstraße zwischen den bestehenden Wohngrundstücken in das Zentrum des Plangebietes und erschließt dieses in Form einer Ringstraße. Dabei wird die Planstraße im nördlichen Bereich auch mit den vorhandenen Verkehrsflächen der Roten Straße verknüpft. Der motorisierte Quell- und Zielverkehr des Plangebietes soll aber allein über die Planstraße geführt werden, so dass die Rote Straße nicht Bestandteil des verkehrlichen Erschließungskonzeptes ist, aber eine fußgänger- und radfahrseitige Anbindung des Plangebietes an das bestehende Wohngebiet an der Roten Straße offengehalten wird.

Die Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8 m soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden und neben der 5,00 m breiten Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich zur Mischnutzung durch Kfz, Rad und Fußgänger) auch die seitlichen Bankett-/Verkehrsgrünstreifen umfassen. Im Osten grenzt die Straßenverkehrsfläche unmittelbar an die rückwärtige Seite der bestehenden Wohngrundstücke der Roten Straße, so dass deren als WA5 festgesetzte Teilbereiche ebenfalls öffentlich erschlossen werden. Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb des Straßenraums bzw. innerhalb der Grünstreifen Versickerungsmulden geplant. Diese sind in der Planzeichnung aber separat festgesetzt. Im Weiteren ist die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrsflächenfestsetzung und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden im Rahmen der Bebauungsplanung grundlegend berücksichtigt, so dass ein richtlinienkonformer Ausbau der Straße erfolgen kann.

Im Nordosten bindet ein Stich an die Planstraße an, der als Freihaltetrasse für eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung auf den nördlich angrenzenden Flächen fungiert. Für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes liegenden Baugrundstücke ist diese Straßenverkehrsfläche jedoch nicht erforderlich. Daher ist hier zunächst kein Straßenausbau vorgesehen.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im B-Plan ebenfalls Regelungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen getroffen werden. In der Planzeichnung werden diesbezüglich für die an die Freihaltetrasse grenzende Wohngebietsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich soll ausschließlich über die Ringstraße erfolgen.

Ebenfalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden textliche Festsetzungen bezüglich der Grundstückszufahrten getroffen. So ist von der Planstraße je Baugrundstück in den Wohngebieten WA2 bis WA5 nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Im Sinne der Stärkung des öffentlichen Verkehrsraumes wird die Flächeninanspruchnahme für die Grundstückszufahrten begrenzt. Im Anschlussbereich des WA4 an die Straßenverkehrsflächen sind Flächen für die Versickerung festgesetzt. Während die Zulässigkeit der Herstellung von Grundstückszufahrten in diesen Flächen in der dazugehörigen Festsetzung 9.2 verankert ist, regelt die textliche Festsetzung 7.2 die Anordnung der Grundstückszufahrten, um die planmäßige Herstellung der Grundstückszufahrten unter Erhaltung des erforderlichen Einstauvolumens zu gewährleisten und die Beeinträchtigung der Versickerungsmulden zu minimieren.

4.8 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen hauptsächlich eine siedlungs- und landschaftsbildgestaltende Funktion übernehmen und das Wohngebiet einrahmen bzw. zur offenen Landschaft abgrenzen. Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Hier ist die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen Ö2 und Ö4 sind ebenfalls landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Hier ist die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Auf Ö2 soll zusätzlich die Möglichkeit zur Anlage eines Spielplatzes offengehalten werden. In der öffentlichen Grünfläche Ö3 (mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB), ist zur Abgrenzung gegenüber der Offenlandschaft (Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Schaalsee“) eine zweireihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.9 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für dieses Wohngebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für dieses Wohngebiet neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Das derzeit bestehende Abwasserpumpwerk im Bereich der Anbindung von Planstraße an die „Straße zur Boize“ soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes der Ausbildung des Einmündungsbereiches entsprechend der verkehrstechnischen Erfordernisse rückgebaut werden. Mit dem Zweckverband wurde ein Standort für ein neu zu errichtendes Pumpwerk abgestimmt. Dem entsprechend wird im Plan-Teil A eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst neben dem Sammeln, Behandeln u. a. auch das Fortleiten von Abwässern. Insofern sind neben bspw. Kläranlagen auch die hiermit in Verbindung stehenden Pumpstationen als Abwasserbeseitigungsanlage zu werten und von dieser Festsetzung gedeckt.

Wärme

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH betreibt in Valluhn das zentrale Erdgasnetz. Aufgrund der gegenwärtigen politischen Situation wird allerdings nicht davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das zentrale Netz angeschlossen und hierüber versorgt wird, so dass eine dezentrale Wärmeversorgung vorzugsweise auf Basis erneuerbarer Energien angestrebt wird.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Laut Stellungnahme der WEMAG kann zur stromseitigen Erschließung des Plangebietes eine äußere Netzverstärkung erforderlich werden. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass eine Trafokompaktstation im Plangebiet zu errichten ist. Ein Standort wurde mit der WEMAG abgestimmt. Und entsprechend im Plan-Teil A als Versorgungsfläche für Elektrizität gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich möglich.

Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Anfang des Jahres 2021 erfolgten Baugrunderkundung wurden im Plangebiet vier Rammkernsondierungen vorgenommen. Laut Geotechnischem Bericht ist der Untergrund im Plangebiet relativ gleichmäßig mit folgender prinzipieller Baugrundsichtung aufgebaut:

- 0,00 m - 0,55 m Oberboden, schwach humos
- 0,45 m - 6,00 m Sand, schwach schluffig – schluffig

Grundwasser wurde in allen Sondierungen in Tiefen zwischen 2,40 m bis 3,85 m unter Flur angetroffen. In Abhängigkeit vom Niederschlagsdargebot und überjährigen Schwankungen können auch höhere Wasserstände vorkommen.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser muss der Boden einen Durchlässigkeitsbeiwert von $> 1 \times 10^{-6}$ m/s aufweisen und der Mindestabstand der Grabensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand $> 1,0$ m betragen. Diese Anforderungen sind im Plangebiet überwiegend gegeben. Lokal kann die Anforderung vereinzelt nicht erfüllt sein. So dass hier im Bereich der Versickerungsanlage ggf. Boden auszutauschen ist.

Aufgrund der Baugrundbeurteilung soll die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers auf den Grundstücken und die des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in Versickerungsmulden erfolgen. Als Maßnahmen zum Bodenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden dazu in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für die Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist der für das Wohngebiet erforderliche Grundschutz mit einer Löschwasserkapazität von 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Dies entspricht einer Gesamt-Löschwassermenge von ca. 100 m³. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs herangezogen werden können Entnahmestellen im Umkreis von ca. 300 m um das Plangebiet. Die Anfahrbarekeit der Entnahmestellen durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten.

In der Ortslage Valluhn sind innerhalb des 300 m Umkreises Löschwasserbrunnen an der Straße „Zur Boize“ (Flurstück 156, zwischen Kreuzungen Rote Straße und Dorfstraße) sowie an der Straße „Riehe“ (Bereich Flurstück 188/1) vorhanden. Deren 300 m Einzugsbereich deckt jedoch das Plangebiet nicht vollständig ab, so dass in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ein zusätzlicher Brunnen hergestellt werden soll. Aufgrund des geringen Flächenbedarfs (< 1 m²) soll dieser im westlichen Abschnitt der Planstraße, innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der erforderlichen Löschwasserkapazität errichtet werden. Der geplante Standort ist in der Planzeichnung dargestellt. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet auch allein durch diesen Brunnen gewährleistet.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Lüttow-Valluhn folgende Gestaltungsvorschriften. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere Anforderungen an den Klimaschutz (z.B. ökologische Bauweisen und Vorgartengestaltung). Die gesetzten Rahmenbedingungen eröffnen aber auch einen gewissen architektonischen Spielraum, um einer nicht gewollten Eintönigkeit und Gleichförmigkeit des Wohngebietes vorzubeugen.

5.1. Dachgestaltung

- Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 20° sind nur als Gründach zulässig.
- Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Gründächer ausgeprägt sind.
- Dacheindeckungen der Hauptgebäude haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln, Betondachsteinen oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen.

Metalleindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

Gründächer sind zulässig.

Weiche Bedachungen wie Reet oder Stroh sind nicht zulässig.

5.2. Fassadengestaltung

- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz-, Naturholzflächen oder Fachwerk mit Ausfachungen aus vorgenannten Oberflächen auszuführen.

Blockhäuser sind unzulässig.

Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Putzfassaden sind (ausgenommen der Gebäudesockel) in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt

- Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
- Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

Naturholzfassaden sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holztönen zulässig.

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden gelb-rot bis rot-braunen Farbtönen zulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holztönen) auszuführen.

5.3. Stellplätze

- Auf den Baugrundstücken sind je Wohngebäude mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze und je Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 3 Stellplätze zu schaffen. Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen ist je Wohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

5.4. Einfriedungen und Vorgärten

- An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken oder offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Fahrbahnniveau der jeweils anliegenden Straße zulässig.
- Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

6. Umweltbelange

Das Planverfahren zum B-Plan Nr. 8 sollte entsprechend Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchlaufen werden. Die Flächenauswahl erfolgt unter dem Aspekt der Flächenarrondierung (Änderung eines Teilbereiches eines rechtsverbindlichen B-Planes) zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) – Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht - hat das Bundesverwaltungsgericht § 13b BauGB wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Dies hat zur Folge, dass laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht auf dieser Rechtsgrundlage abgeschlossen werden können. Mit der Einführung des § 215a BauGB (in Kraft getreten am 1. Januar 2024) wurde den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Bebauungsplanverfahren, die nach § 13b BauGB begonnen wurden, im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abzuschließen. In Anwendung des § 215a BauGB wurde unter Beteiligung der berührten Behörden eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB (siehe Anlage) durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 8 nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine

erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Planverfahren wurde daraufhin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) fortgesetzt. Die Begründung enthält daher den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB).

Die nachfolgenden Kapitel 6.3 Schutzgebiete und Kapitel 6.4 Umweltbelange werden entsprechend § 215a BauGB durch die „Vorprüfung des Einzelfalls“ ergänzt. Die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich in der Begründung auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurde untersucht, ob die Planung in Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde mit den Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden bestätigt.

6.1. Einleitung

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 4 ha. Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche (teilweise als winterliche Lagerfläche für Heuballen) genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis jeweils kurz vor die Grundstücksgrenzen der südlich und östlich vorhandenen Wohnbebauung (Gartenflächen), die östlichen Grundstücke werden mit ins Plangebiet einbezogen. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

Im westlichen Bereich überlagert das Plangebiet geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Schaalseelandschaft“. Die Überlagerung wird durch abschirmende öffentliche Grünflächen (Hecken) hervorgerufen (vgl. Kapitel 6.3 Schutzgebiete).

Weiterhin liegt das Plangebiet überwiegend im Biosphärenreservat „Schaalsee“.

Die durch die vorliegende Planung begründeten Nutzungen stellen einen Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild dar, der aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich ist. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Lüttow-Valluhn

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

In der Karte II *Biotopverbundplanung* ist der nördliche und westliche Bereich (inkl. vorhandener Bebauung) als Biotopverbund im weiteren Sinne verzeichnet.

In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind unmittelbar für den Bereich des Plangebietes keine Aussagen getroffen worden. In der Umgebung wird nördlich ein Maßnahmenkomplex ausgewiesen.

In der Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* ist der nördliche und westliche Bereich (inkl. vorhandener Bebauung) als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion ausgewiesen.

In der Karte V *Anforderungen an die Landwirtschaft* ist auch das Plangebiet als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen eingestuft.

In der Karte VI *Wassererosion* ist für den Bereich des Plangebietes keine Aussagen getroffen worden.

6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

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

Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWB) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
6. Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWB zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004) nach derzeitigem Stand) zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554)) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

2. Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur zielgerichtete und waagerecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum unbebauten Außenbereich sind nicht zulässig.

Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Hinweise zum Gehölzschutz / zu Pflanzmaßnahmen

1. Bäume dürfen im Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone von Bäumen – Kronentraufe - zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Kronentraufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
3. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach § 18 NatSchAG M-V.
4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
5. Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der Hecke zur freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
6. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen/zu beachten:
 - a) Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
 - b) Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20 cm STU bzw. einem Baumpfahl 10/12 cm STU 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.
 - c) Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
 - d) Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 5 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.
7. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Erschließung des Plangebietes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
8. Der Abbau von Schutzeinrichtungen (außer Eichenspaltpfähle) bei gesicherter Kultur ist frühestens nach 5 Jahren vorzunehmen.

6.3. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

- Keine im 2000m Umkreis

Nationale Schutzgebiete und -objekte

- Biosphärenreservat: „Schaalsee“ BRN 2
⇒ Überlagert das Plangebiet und den westlichen Bereich der Ortslage
- Landschaftsschutzgebiet „Schaalseelandschaft“ L 123
⇒ Die Grenze des LSG verläuft am westlichen Rand des Plangebietes. Eine Überlagerung des Plangebietes mit der LSG-Fläche wird durch die im B-Plan Nr. 8 festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Hecke, wie auch bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 festgesetzt) hervorgerufen. Eine Herauslösung aus dem LSG bzw. eine Befreiung von den Verboten des LSG wird daher nicht beantragt. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke kann durch die Lage innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
- Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich / im 50m / 200m Untersuchungsraum:
⇒ Keine

6.4. Umweltbelange

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und soweit möglich eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen. Hierbei wurden auch die weiteren neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen (entsprechend Kapitel 4.1) einbezogen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Der Geltungsbereich befindet sich in einem nationalen Schutzgebiet BRN 2 rechtsverbindlicher B-Plan Nr.1 (2. Änderung B-Plan Nr. 1 – Dez.2002)	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Am Geltungsbereich befindet sich ein Schutzgebiet (L123) Die geplante Hecke befindet sich im LSG. Im Geltungsbereich befinden keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume (Acker / rückwärtige Gartenflächen der Bebauung).	Nein
Gewässerschutzstreifen	Nein nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V
und Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 20 LWaldG
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Bereich mit Zone A: hohe bis sehr hohe relative Dichte des Vogelzugs Rastgebiete: regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2)	
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Acker und rückwärtige Gartenflächen der Bebauung Verlust von teilweise unversiegeltem Boden	Nein
Boden und Fläche	Sande sickerwasserbestimmt, fb01 - Braunerden Bodennutzung bebauter Bereich – rückwärtige Gärten / Acker FeldblockDEMVL1094BC40014 - aber rechtsverbindlicher B-Plan Nr.1 (2. Änderung B1 – dez.2002) Ackerzahl 44 (15-33 - geologische Karte von MV – Böden) Erosion-Wind = keine bis mittlere Erosion-Wasser = keine bis gering / mittlere POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG mittel, angrenzend hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel, angrenzend gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel angrenzend sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel, angrenzend gering Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: erhöhte bis hohe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)- 4 (hoch) Extreme Standortbedingung: 2 (gering) – 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel), 3 (mittel) Meliorationsfläche nein Teilweise Verlust von unversiegeltem Boden	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine nicht nutzbares Dargebot Grundwasserflurabstand ≤ 2 m Wasserfassung: erlaubte mittlere Entnahmerate [m ³ /d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 152.5 Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt LAWA-Route 593694000000000 Boize von Graben aus Lüttow bis Valluhner Grenzgraben Boize, MEL_PE11 WRRL-Berichtspflichtig, Verlust von teilweise unversiegeltem Boden, Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet	Nein
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 670.0 mm/a Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 92 „Acker- und Grünlandgebiet der Boize südwestlich von Zarrentin“ Landschaftsbildraum: (V 1 - 6) Bewertung: mittel bis hoch	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Durch Lage und Art der vorhandenen Bebauung nur sehr geringe Veränderungen des Landschaftsbildes	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich südlich und östlich des Geltungsbereiches an (Ortslage). Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Wohnbebauung, Landwirtschaft) die aber als unerheblich einzustufen sind. Ja, vom Gebiet gehen Emissionen aus, die aber als unerheblich einzustufen sind. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Im Rahmen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu beachten	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

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

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA 2000
⇒ nicht betroffen
- Bodenschutz
⇒ Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Planes (B-Plan Nr. 1) gewahrt.

6.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung. Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

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

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von teilweise bisheriger unversiegelter gärtnerischer Fläche / Acker in / am Rand der bebauten Ortslage. (Fläche eines rechtsverbindlichen B-Planes)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (Gärtnerische Nutzung / Landwirtschaft) ist aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

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

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

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

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

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*/	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaugen	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr	II	I	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		I	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet

Begründung

Stand: Endfassung/14. Mai 2024

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	I	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>I</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
den kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

Reptilien / Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Intensivacker / Zierrasen besteht potenziell keine Bedeutung für ein Vorkommen der Zauneidechse.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für Amphibien. Mit der Boize befindet sich ein potenzielles Laichgewässer am Rand des planungsrelevanten Umfeldes. Aufgrund der Abschirmung durch den Intensivacker, sowie den Fischbesatz der Boize ist aber davon auszugehen, dass Amphibien potenziell im Untersuchungsgebiet eher nicht vorkommen. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (einzelne Bäume in Gärten) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse. Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden. Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Fischotter / Biber

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Biberkartierungen / Zufallsfunde sind in der Nähe entlang der Boize aufgezeigt. Aufgrund der dem Ort angelehnten Randlage ist bei Wanderbewegungen entlang der Boize eine Störung von diesem Bereich und damit eine Betroffenheit aufgrund des Abstandes und der Abschirmung auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade² eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatsprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell³ im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten können dort potenziell aufgrund ihrer Habitatsprüche vorkommen.

Da im Nahbereich des Plangebietes Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare und Drosseln zu rechnen. Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten) sind Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengräsmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und ist mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden. Für alle diese Arten bleibt ein, wenn auch ggf. umgestalteter Lebensraum, erhalten. Bodenbrüter sind bei der Lage und dem hohen Störpotential (Prädatoren) nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten. Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.

Rastflächen

Rastflächen (Stufe 2) sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de die Ortslage umgebend benannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aber nicht einzustellen.

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

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (hier Kranich, Seeadler, Weißstorch, Wiesenweihe) ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential). Eine Habitateignung ist nicht gegeben. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Wanderkorridore

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

Verbote

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

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

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen. Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

6.6. Sonstiges

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen (Überplanung rechtsverbindlicher B-Plan Nr.1 von 1996 bzw. 2. Änderung B-Plan Nr. 1 von Dezember 2002) Ein Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben (jedoch in geringem nicht erheblich Ausmaß durch Grünflächen).

Grundsätze der Überplanung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 1 sollen durch die Überplanung an die neuen Anforderungen des Bauens angepasst werden. Dabei sollen grundsätzlich die Prinzipien der Freiraumplanung erhalten bleiben. Dies sind die abschirmende Außenhecke und die inneren Grünflächen (wenn auch in veränderter Lage). Nicht mehr vorgesehen sind Straßenbaumpflanzungen, da der Zustand von Straßenbäumen in so kleinen B-Plangebieten nach einigen Jahren grundsätzlich als „jämmerlich“ einzustufen und die regelmäßige Kontrolle von Verfehlungen (Schnitt / Anfahrsschäden usw.) durch die Ämter nicht leistbar ist. Dafür wurden die Baumpflanzungen in den Grünflächen (Ö1 mit 16 Laubbäumen und Ö2/Ö4 mit 9 Obstbäumen) intensiviert. Zudem werden für die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes im Straßenraum Versickerungsmulden vorgesehen.

Baumschutz

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.⁴

Im Geltungsbereich sind keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 16 Stk. einheimische Laubbäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hst. 16-18 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreibock zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 6 Stk. einheimische Obstbäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hst. 10-12 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreibock zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen. Zulässig sind Ausstattungselemente für und im Zusammenhang mit einem Spielplatz inkl. deren Flächenbelägen.

Die öffentliche Grünfläche Ö3 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzenabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, mind. je 3,0 m Randstreifen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode (Herbst- und Wintermonate) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die ackerseitige Grenze der Grünfläche ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand untereinander zu sichern. Die Abgrenzung der Grünfläche Ö3 zu den Wohngebieten WA2 und WA3 ist ebenfalls mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand untereinander zu sichern. Es sind keine Ablagerungen am Heckenfuß oder eine Freizeitliche Nutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in den öffentlichen Grünflächen insbesondere in den Hecken-Randstreifen gestattet.

Die Einsaat der Hecken-Randstreifen hat mit einer mehrjährigen und standortgerechten Wildsaat-Blütmischung mit einer ausgewogenen Artenzusammensetzung für das Herkunftsgebiet 3, Nordostdeutsches Tiefland, zu erfolgen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juli möglich. Eine Komplettmahd der gesamten Fläche ist nicht gestattet, sondern hat gestaffelt streifenweise oder mosaikartig zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreibock zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

Die öffentliche Grünfläche Ö4 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 3 Stk. einheimische Obstbäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hst. 10-12 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreibock zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzeinrichtungen (außer Eichenspaltpfähle) bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

⁴ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Pflanzliste:

Sträucher Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzung als Block mit mind. 3 Stk. / Art

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

Laubbäume Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 16 -18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm

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

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

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

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

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

Verwendeten Quellen

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

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 wird Als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses befindet sich in Randlage der Ortslage von Valluhn und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Aufgrund der Gleichartigkeit der baulichen Nutzung ist auch das Schutzbedürfnis der jeweiligen Gebiete gleich zu werten. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind somit keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Kapitel 5 (Umweltbelange) eingegangen.

7.2. Einwirkungen

Von den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen können zwar Emissionen auf das Plangebiet einwirken, diese sind aber als nicht erheblich einzustufen. Östlich und südlich grenzen Wohngebiete der bebauten Ortslage an das Plangebiet. Im näheren Umfeld des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Zur Boize“ (südlich). Westlich befindet sich das Betriebsgelände der GeLa Valluhn-Gallin GmbH & Co. KG. Unter Berücksichtigung der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) lässt sich aber einschätzen, dass die in der Norm für den Städtebau benannten Orientierungswerte hinsichtlich möglicher Einwirkungen von Verkehrs- oder Gewerbelärm eingehalten werden können. Maßgebliche Einwirkungen, die einer Konfliktlösung auf der Ebene der Bebauungsplanung bedürfen sind daher nicht ersichtlich.

8. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen wird weitgehend verzichtet, da mit der vorliegenden Planung ein Teilbereich eines rechtsverbindlichen, aber nicht vollständig umgesetzten Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Valluhn) überplant, neu geordnet und wieder nachhaltig nutzbar gemacht wird. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Straße Zur Boize bestimmten Flurstücke 115/6 und 356 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die östlich der Planstraße liegenden Flurstücke sind überwiegend in Privatbesitz. Die vorliegende Planung setzt hier wie auch der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 1 Wohngebietsflächen fest, damit hier Baugrundstücke entwickelt werden können. Die den überwiegenden Teil des Plangebietes ausmachenden Teilflächen der Flurstücke 355 und 357 befinden sich in Hand eines Investors, der sich mittels städtebaulichem Vertrag gegenüber der Gemeinde Lüttow-Valluhn zur Kostentragung und Umsetzung der Planung verpflichtet, so dass die Umsetzung des Planvorhabens bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum gesichert ist.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	ca. 28.668	73,5
Verkehrsfläche	ca. 4.359	11,2
Grünflächen	ca. 4.980	12,8
Flächen für Versickerung	ca. 919	2,3
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 83	0,2
Geltungsbereich B-Plan	ca. 39.009	100

11. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Brandschutz

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

1. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Hinweise:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.