

**GEMEINDE SPORNITZ  
ORTSTEIL DÜTSCHOW  
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM**



**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
„AM SANDGRABEN“**

Begründung

Entwurf

Juni 2025



# **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11**

## **„Am Sandgraben“**

### **der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow**

#### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung .....	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen.....	2
1.3	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen.....	4
3.	Plangebiet .....	10
3.1	Lage und Geltungsbereich .....	10
3.2	Bestand .....	10
3.2.1	Flächennutzung.....	10
3.2.2	Erschließung .....	10
4.	Planinhalt .....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen.....	14
4.5	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen .....	14
4.6	Grünfläche.....	14
4.7	Verkehrserschließung .....	14
4.8	Technische Ver- und Entsorgung.....	15
4.9	Stellplätze und Garagen.....	16
4.10	Immissionsschutz.....	16
4.11	Sonstiges .....	16
5.	Umweltbelange .....	18
5.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes.....	18
5.2	Eingriffsbewertung.....	19
5.3	Baumschutz .....	28
5.4	Maßnahmenbeschreibung.....	30

Gesonderter Teil: Umweltbericht  
Anlagen: FFH-Vorprüfung  
Biotopkartierung



## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sandgraben“ sind die geplanten baulichen Entwicklungen auf drei Grundstücken langjährig ansässiger Familien, wobei zwei mittlerweile erwachsene Kinder in die Heimat zurückkehren und sich hier in der Nähe zu den Eltern ansiedeln wollen sowie der Wunsch der dritten Familie, auf dem eigenen Grundstück einen altersgerechten Bungalow zu errichten. Die geplanten Bauflächen sind die rückwärtigen Hausgartenbereiche der östlich der Dorfstraße gelegenen Grundstücke. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das SPA DE 2535-402 „Lewitz“ (EU-Vogelschutzgebiet in M-V), was das Untersuchen der eventuellen Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch eine FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Vorprüfung und Baumpflanzungen zur Minderung von Beeinträchtigungen in Richtung offene Landschaft notwendig machen.

Die Gemeinde Spornitz verfügt über einen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Spornitz hat auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sandgraben“ für eine Fläche im Nordosten der Ortslage Dütschow gemäß § 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird im zweistufigen Verfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Spornitz hat in ihrer Sitzung am 28.11.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der dazugehörigen Begründung und den Umweltbericht gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden parallel beteiligt. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf:

- In der Begründung werden Aussagen zur vorgesehenen Gesamtentwicklung und zu den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Spornitz ergänzt.
- Die Festsetzungen zur GRZ, zur Baugrenze und zur äußeren Gestaltung der Gebäude werden überarbeitet und ergänzt.

- Das Plangebiet befindet sich im Flurneuordnungsverfahren „FNV Dütschow“. Die verhandelte Neuabgrenzung der Flurstücke des Plangebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- In den Umweltbelangen wurden die Eingriffsbilanzierung geprüft, das Ökokonto ergänzt und die Aussagen zum Baumschutz überarbeitet.
- Im Umweltbericht wurden Angaben zum Artenschutz, nationalen Schutzgebieten und Minimierungsmaßnahmen ergänzt.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am 17.07.2025 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen in der Endfassung:

- 
- 

Von der Öffentlichkeit wurden ..... Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entscheidet die Gemeindevertretung. Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der digitalen Flurkarte des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS). Die Flurkarte enthält die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen. Der bauliche Bestand wurde im Abgleich mit Digitalen Orthofotos (DOP40) des Landesamtes für innere Verwaltung aktualisiert. In Genauigkeit und Vollständigkeit lässt die Kartengrundlage den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden, sowie als Anlage die FFH-Vorprüfung.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBI. M-V S. 110),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225).

## 2. Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### Planungsanzeige

Mit Schreiben vom 28.02.2024 erfolgte über das Amt Parchimer Umland die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) für den vorliegenden Bebauungsplan.

Am 21.03.2024 hat das AfRL WM wie folgt (Auszüge aus der Stellungnahme) dazu Stellung genommen:

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstreitigung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

### Raumordnerische Bewertung zur Planungsanzeige:

Die Gemeinde Spornitz wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Diese Räume sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. Sie 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 (vgl. Programmsätze 3.3.1 (1) und 3.1.1 (4) RREP WM).

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

**Die vorgesehene Bebauung ist im rückwärtigen Bereich bestehender Grundstücke vorgesehen und befinden sich somit in direkter Anbindung an die Ortslage, so dass vor diesem Hintergrund eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem vorgenannten Programmsatz erfolgen kann.**

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

Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen.

**Die vorgesehene Errichtung von drei Wohnhäusern ist mit den vorgenannten Programmsätzen zur wohnbaulichen Entwicklung vereinbar.**

Der Entwurf der Teilstudie der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM sieht, neben der Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes, eine stärkere Auseinandersetzung mit Entwicklungen in den Ortsteilen von Gemeinden vor. Demnach soll in den nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden. Vor diesem Hintergrund ist durch die Gemeinden zu prüfen, welcher Ortsteil zukünftig prioritär entwickelt werden soll. In diesem Zusammenhang wird den Gemeinden zudem empfohlen, sich mit der zukünftig vorgesehenen Gesamtentwicklung auseinanderzusetzen [...] (siehe hierzu Programmsatz 4.2 (4) i. V. m. Programmsatz 4.1 (10)).

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltungsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM). Darüber hinaus grenzt das Vorhabengebiet unmittelbar an ein Vorbehaltungsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege an (vgl. Programmsätze 6.1 (7) LEP M-V und 5.1 (5) RREP WM).

### **Vorentwurf**

Mit Schreiben vom 13.12.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) für den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes.

Am 09.01.2025 hat das AfRL WM wie folgt (Auszüge aus der Stellungnahme) dazu Stellung genommen:

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), **zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBI. M-V, S. 149)**, dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilstudie des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstudie des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilstudie der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslagen sollen Bauflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...] Das

Areal liegt innerhalb der Ortslage mit Möglichkeiten zur Anbindung an das Straßen- und Versorgungsnetz und ist siedlungsstrukturell durch die Nutzung als Hausgarten vorgeprägt, so dass vor diesem Hintergrund eine Vereinbarkeit zum vorgenannten Programmsatz erfolgen kann.

Mit der Teilstudie der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach ist in nicht-zentralörtlichen Gemeinden die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Dieser ist als Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu verstehen. Der kommunale Entwicklungsrahmen sieht eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 ha (netto)/500 EW bezogen auf den Einwohnerbestand vom 31.12.2022 vor. Zusätzlich steht den als Siedlungsschwerpunkt festgelegten Gemeinden eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,3 ha (netto)/500 EW zu (vgl. Ausnahmeregelung Programmsatz 4.2 (6) Z TF SE). Im Fall der Gemeinde Spornitz wird von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 2,2 ha für einen Planungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen. Das Vorhaben fügt sich mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Plangebietsgröße von 1 ha in den zur Verfügung stehenden kommunalen Entwicklungsrahmen ein.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 09.01.2025. In der Stellungnahme wird eine Darstellung der vorgesehenen Gesamtentwicklung sowie der städtebaulichen Entwicklungsaussichten der Gemeinde Spornitz empfohlen. Um eine Flächenbilanzierung mit Darstellung der konkreten Wohnbaufläche (Netto) wird gebeten. Die Anzahl der Wohneinheiten soll überprüft werden.

#### Vorgesehene Gesamtentwicklung der Gemeinde Spornitz

Auch in der Gemeinde Spornitz wird ein Fortbestand des Gemeindelebens maßgeblich von der demografischen Entwicklung und dem Vorhandensein von Arbeitsplätzen geprägt. Die Generation der Babyboomer (1950er Jahre bis 1964) hat wiederum in den 1980er und Anfang der 1990er Jahre für geburtenstarke Jahrgänge gesorgt. Diese Jugendlichen sind dann vielfach zum Studium oder zur Ausbildung weggezogen und haben jetzt in einem Alter von ungefähr Mitte 30 selbst Familien gegründet. Wie die Bürgermeisterin der Gemeinde berichtet, hat sie regelmäßig Anfragen von Kindern Ortsansässiger, die in die Gemeinde zurückkehren wollen. Die Gründe dafür sind sicher individuell, sprechen aber für ein intaktes Gemeindeleben in Form von Kita, Vereinen, verkehrsgünstiger Lage, Arbeitsmöglichkeiten etc.. Für die Wiederausiedlung dieser Generation prüft die Gemeinde jede mögliche Baufläche.

In der Gemeinde Spornitz gibt es 111 Gewerbeanmeldungen, darunter viele kleine Gewerbetreibende, aber auch ein international tätiges Unternehmen (Emons Spedition). Weitere Arbeitgeber sind die Agrargenossenschaft Spornitz, das Bauunternehmen Josl, MFT Fensterbau Schneider, WEKO-Bau, die Lewitz-Werkstätten, Gerüstbau Krüger, Spie Tiefbau, Hansegas GmbH, das Landhotel Spornitz, die Kita und eine Tankstelle. In der Gemeinde wurde ein Bebauungsplan für PV-Anlagen als Satzung beschlossen, drei Pläne befinden sich im Aufstellungsverfahren. Es wird ein Umspannwerk errichtet. Auch diese Entwicklung kann als günstige Bedingung für die Neuansiedlung von Gewerbe gesehen werden.

Die Kita verfügt derzeit über 66 Plätze. Außerdem hält die Gemeinde Flächen für einen Schulcampus vor.

In der Gemeinde herrscht ein reges Vereinsleben, u. a. im Förderverein Kulturhaus, im Karnevalsverein, im Sportverein, Heimatverein und Angelverein. Es gibt eine aktive Beteiligung in der Freiwilligen Feuerwehr. Über das Jahr werden verschiedenste Feste gefeiert, wie z. B. die

Karnevalsveranstaltungen mit 2.500 Gästen und der Wettbewerb um den Flutlichtpokal mit über 2.000 Gästen.

Ein Verbrauchermarkt soll im Herbst 2025 entstehen.

Die Gemeinde Spornitz liegt mit der Nähe zur Autobahn A24 sehr verkehrsgünstig. Der Hauptort Spornitz und Dütschow liegen an der Bahnstrecke Ludwigslust-Parchim-Waren (KB 172) mit Bahnhof bzw. Haltepunkt in diesen Ortsteilen.

Die vorgenannten Aspekte tragen dazu bei, dass die Ortsteile der Gemeinde Spornitz lebenswerte Orte sind. Dass diese erhalten und genutzt werden, setzt voraus, dass Möglichkeiten für die Ansiedlung von Menschen, im Besonderen auch der jungen Rückkehrer-Generation, geschaffen werden. Sofern Häuser frei werden durch das Sterben der Elterngeneration der so genannten Babyboomer sind auch diese Häuser und Bauflächen mit zu betrachten.

#### Städtebauliche Entwicklungsabsichten der Gemeinde Spornitz

Aus dem Bestreben heraus, die positive Gesamtsituation in der Gemeinde Spornitz zu erhalten und weiterzuentwickeln ist es aus Sicht der Gemeinde Spornitz zwingend notwendig, die Ansiedlung von Menschen in der Gemeinde zu ermöglichen. Daher wird u. a. auch der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Auf Grund der ständigen Nachfrage sind jedoch weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Im Zuge der Abwägung für den hier vorliegenden Bebauungsplan hat die Gemeinde Spornitz eine Wohnbauflächenanalyse durchgeführt.

Es gibt im Ortsteil **Spornitz** etliche Einschränkungen durch z. B. das Vorhandensein von unter- und oberirdischen Versorgungsleitungen, einer Diskothek (Lärm), der Bahnlinie (Lärm), durch die z. T. besondere naturräumliche Ausstattung, durch den großen Anteil an Eigennutzung für Pferde, als Hausgarten oder als Lagerplatz. Viele Grundstücke, die unbebaut sind, stehen einer Bebauung nicht zur Verfügung, da sie „abgetrennte“ Privatgrundstücke sind, die eigentlich den Hausgarten der danebenliegenden Grundstücke darstellen. Viele Privateigentümer sind zu ihren Verkaufsabsichten befragt worden, aber in den meisten Fällen besteht kein Interesse an einem Verkauf oder die Preisvorstellungen sind derzeit nicht realistisch. Auch wurden für Grundstücke, die aufgrund ihres Zuschnittes ungünstig sind oder in Richtung Außenbereich liegen, vom Landkreis Ludwigslust-Parchim negative Bescheide auf Bauvoranfragen erteilt. Lediglich ein im Innenbereich liegendes Flurstück in Spornitz mit ungünstigen Voraussetzungen (uneben, Unrat, Pferdehaltung) steht realistisch zum Verkauf. Einige zusammenhängende Flurstücke in der Bahnhofstraße hält die Gemeinde für den Bau eines Schulcampus vor.

Die Gemeinde prüft daher, ob zusammenhängende unbebaute Flurstücke, die jetzt noch dem Außenbereich zuzuordnen sind, zukünftig über einen Bebauungsplan zu Baurecht gelangen können. Das sind Flächen in der Pflaumenallee, Am Röding und Zur großen Heide. Die Prüfung hat ergeben, dass auch diese Möglichkeiten z. T. aus Erschließungsgründen kaum realisiert werden können.

Im Ortsteil **Dütschow** ist eine große unbebaute Fläche südlich des Kulturhauses in Gemeindeeigentum. Auf dieser Fläche befand sich früher ein Teich, der verfüllt worden ist. Diese Fläche mit ungünstigem Baugrund hält sich die Gemeinde als Parkplatz für Veranstaltungen im Kulturhaus vor. Alle sonstigen Flächen sind große Hausgärten oder Flächen für Hobbys (z. B. Bau einer großen Eisenbahnanlage) in Privatbesitz und stehen zum derzeitigen Zeitpunkt einer Bebauung nicht zur Verfügung.

In dem Ortsteil **Primank** gäbe es zwei Baulücken. Die Gemeinde weiß um die vordergründige Entwicklung des Hauptortes und forciert daher in Primank und **Steinbeck** keine Ausweisung von Bauflächen.

### Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 11387 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 7689 m<sup>2</sup>.

### Anzahl der Wohneinheiten

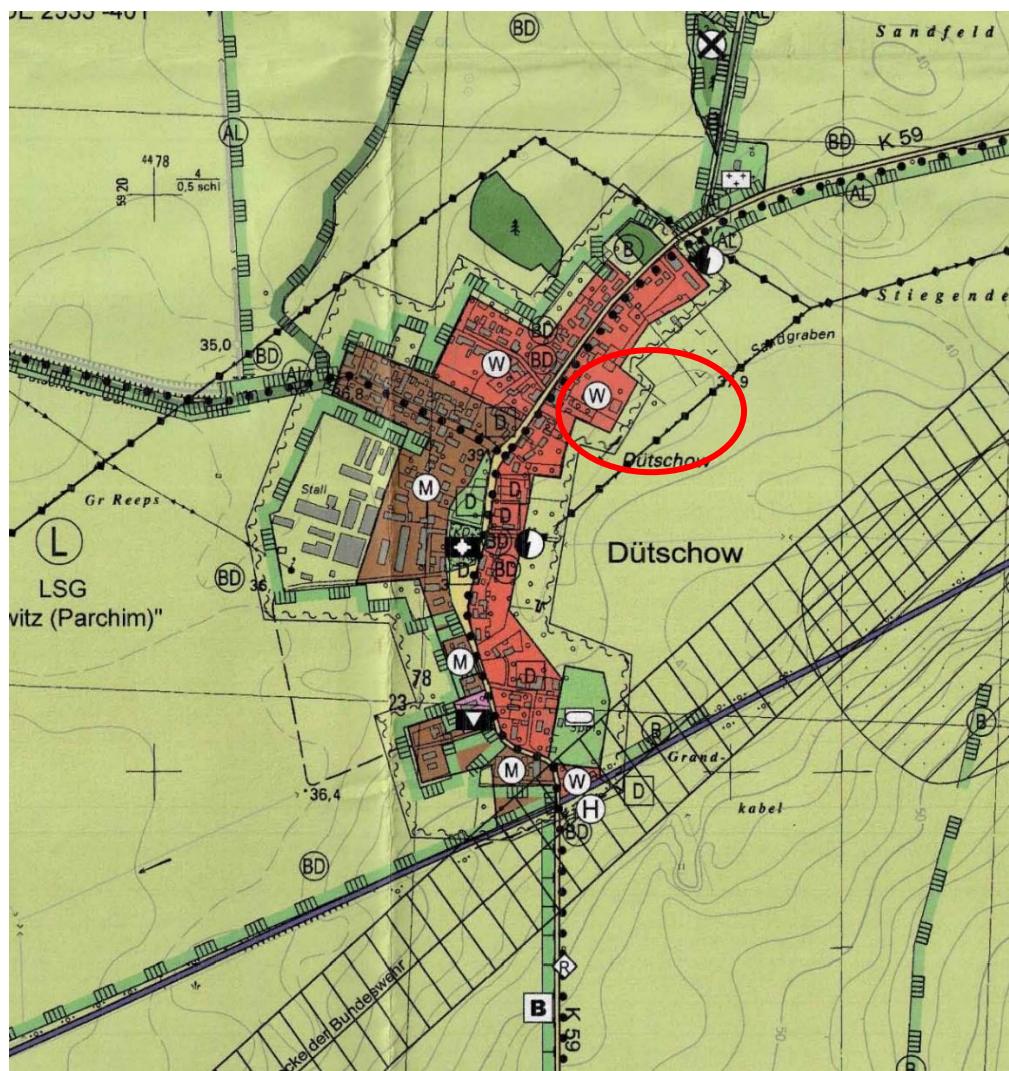
Der Gemeinde ist die Forderung nach flächensparendem Bauen bewusst. In dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch die Anzahl von einer Wohneinheit je Gebäude beibehalten. Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, entsprechend mehr Fahrzeugen über die geplanten Zufahrten und mehr Versiegelung sowie insgesamt mehr Lärmentwicklung, auch in Hinblick auf das angrenzende Vogelschutzgebiet, sind an dieser Stelle von der Gemeinde nicht gewollt.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem Flächennutzungsplan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption im Bebauungsplan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Die Gemeinde Spornitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan seit 21.06.2006.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die Anteile an Flächen für die Landwirtschaft sind im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Aufgrund dieser Aufteilung und der Tatsache, dass ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharfe Darstellungen enthält, gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Spornitz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) ist die zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes. Das StALU WM teilt in der Stellungnahme vom 09.01.2025 mit, dass auch im Plangebiet sogenannte Hofraumverhandlungen mit den Grundstückseigentümern durchgeführt wurden. Die dabei verhandelte Neuabgrenzung der Flurstücke wird gegen Ende des FNV Dütschow in das Liegenschaftskataster übernommen.

Nach Abstimmung mit dem StALU WM werden die verhandelten Grenzen der Flurstücke des Plangebietes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sämtliche Festsetzungen hinsichtlich des Geltungsbereichs, der Baugrenze u.s.w. orientieren sich weiterhin an dem jetzt gültigen Kataster, da die Übernahme der neuen Grenzen in das Liegenschaftskataster noch nicht absehbar ist und das FNV kein Hindernis für die laufende Planung darstellen soll.

Es ist allerdings der Hinweis zu beachten, dass bei künftigen Planungen, z. B. für den Bauantrag, die verhandelte Neuabgrenzung der Grundstücke bereits vor Übernahme in das Liegenschaftskataster zu berücksichtigen ist.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Spornitz ist eine Gemeinde im Landkreis Ludwigslust-Parchim mit den Ortsteilen Spornitz, Dütschow, Primank und Steinbeck. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B191 zwischen Neustadt-Glewe und Parchim, an der Bahnstrecke Ludwigslust-Parchim-Wahren (KB 172) mit Bahnhof bzw. Haltepunkt in den Ortsteilen Spornitz und Dütschow sowie in Autobahnnähe zur A24. Die Ortslage Spornitz ist der Hauptort der Gemeinde.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Lewitzrand und die Stadt Parchim, im Osten die Stadt Parchim, im Süden die Gemeinden Groß Godems, Stolpe und Blievenstorf sowie im Westen die Gemeinde Brenz und die Stadt Neustadt-Glewe.

2022 hatte die Gemeinde Spornitz 1210 Einwohner (Statistisches Amt M-V).

Der Ortsteil Dütschow befindet sich ca. 3 km westlich des Ortsteils Spornitz.

Der Geltungsbereich im Nordosten der Ortslage Dütschow hat eine Größe von ca. 1,1 ha und umfasst die Flurstücke 34/3 teilw., 34/4, 35/1 teilw. und 36 teilw., Gemarkung Dütschow, Flur 3.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Westen durch Wohnbebauung,
- im Süden und Osten durch Grün- und Ackerflächen sowie den Sandgraben.

Der Sandgraben ist ein Gewässer II. Ordnung Nr. 017763.

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Flurneuordnungsverfahrens „FNV Dütschow“.

Die überplanten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der PlanZV in der Planzeichnung dargestellt. Er wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie Grünflächen befinden.

#### 3.2 Bestand

##### 3.2.1 Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2024 der rückwärtige Bereich der Wohnbebauung entlang der Dorfstraße. Die Grundstücke werden als Hausgärten genutzt und sind mit Nebengebäuden bebaut.

##### 3.2.2 Erschließung

Die **verkehrliche** Erschließung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten von der bestehenden öffentlichen Dorfstraße (LUP59), die westlich des Plangebietes verläuft, über die privaten Grundstücke.

In der Dorfstraße befinden sich auch sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes. Die **technische** Erschließung ist somit gewährleistet.

#### Wasserversorgung

Der Ortsteil Dütschow befindet sich im Versorgungsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim-Lübz.

Der Ortsteil Dütschow ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Wasserwerk in Garwitz versorgt den Ortsteil Dütschow mit Trinkwasser.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Ortsteil Dütschow durch das Vorhandensein eines Löschwasserteiches am nördlichen Ortseingang und eine ausreichend ausgestattete Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Ortsteil Dütschow erfolgt dezentral über häusliche Klärgruben.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser versickert auf den eigenen Grundstücken bzw. wird zur Gartenbewässerung aufgefangen. Es steht versickerungsfähiger Boden an.

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den Verteilnetzbetreiber WEMAG Netz GmbH.

#### Gasversorgung

Die Ortslage wird durch HGW Hanse Gas GmbH mit Erdgas versorgt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird im Rahmen der geltenden Abfallsatzung über die entsorgungspflichtige Körperschaft - Landkreis Ludwigslust-Parchim - gewährleistet.

#### Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom Technik GmbH und andere Mobilfunkanbieter entsprechend dem Bedarf der Haushalte.

Seit Mai 2024 können die Bürger außerdem eine Glasfaserleitung nutzen, die durch die WEMACOM Telekommunikation GmbH betrieben wird.

## **4. Planinhalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in den rückwärtigen Bereichen von drei Grundstücken mit Bestandsbebauung geschaffen werden. Dem Planungsziel liegt die Eigenentwicklung der Gemeinde und konkret der hier ansässigen Familien zugrunde. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Erschließung betreffend, enthält der Bebauungsplan Nr. 11 die rechtsverbindlichen Festsetzungen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hat sich die künftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 umfasst im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) am nordöstlichen Rand der Ortslage Dütschow.

Die Erschließung ist von der Dorfstraße aus über Zuwegungen über die privaten Grundstücke sichergestellt.

Zum Schutz des östlich an das Plangebiet angrenzenden Vogelschutzgebietes erfasst der Geltungsbereich in diese Richtung nicht die gesamten Flurstücke. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Hausgarten mit begrenzten Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt. Entlang des Sandgrabens sind Baumpflanzungen zur Minderung von Beeinträchtigungen in Richtung offene Landschaft vorgesehen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung mit dörflichem Charakter. Das Planvorhaben hat sich in diese Umgebung einzufügen. Daraus leitet sich ab, welche Vorhaben in dem Baugebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude und
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig.

Alle weiteren im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsge-werbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) entsprechen nicht dem gemeindlichen Bedarf an dieser Stelle und demzufolge nicht dem Planungsziel. Sie sind im Hauptort der Gemeinde, in Spornitz, bzw. in der nächstgrößeren Stadt Parchim verfügbar. Der Ausschluss dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet bestimmt. Damit wird dem Einfügegebot Rechnung getragen.

##### Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) 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.

In dem WA wird eine **GRZ von maximal 0,3** festgesetzt. Die im Vorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 wurde im Verfahrensverlauf nochmalig geprüft und im Sinne des flächensparenden Bauens auf 0,3 reduziert. Eine Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die GRZ von 0,3 ist dazu geeignet, die Überbauung und Versiege-lung auf ein erforderliches Maß zu begrenzen.

### Firsthöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe. Gemäß § 18 BauNVO wird ein unterer Bezugspunkt für diese Höhen bestimmt.

Für das WA wird eine maximale **Firsthöhe von 9,50 m** festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe ist nicht zulässig.

Oberer Bezugspunkt ist:

- die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird für die Firsthöhe der Vermessungspunkt im westlichen Teil des Flurstückes 34/3 mit einer Höhe von 39,96 m (DHHN16) festgesetzt. Dieser wird in der Planzeichnung dargestellt.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind Haupt- und Nebengebäude mit **maximal einem Vollgeschoss** zulässig.

### Haustyp

Es werden **Einzelhäuser** festgesetzt.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise entsprechend dem Bestand bzw. der angestrebten Nutzung der Gebäude dient der Gestaltung des Ortsbildes.

Da es sich angrenzend an das Plangebiet im Bestand um einzelne Baukörper mit seitlichem Grenzabstand handelt und diese Bauweise auch für eine zukünftige Bebauung festgesetzt werden soll, gilt hier die **offene Bauweise**.

Die im Plangebiet vorhandene Scheune hält den seitlichen Grenzabstand zum nördlich angrenzenden Grundstück nicht ein. Für dieses Gebäude gilt der Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Daher verläuft durch dieses Gebäude die Baugrenze, von einer Festsetzung der abweichenden Bauweise in diesem Bereich sieht die Gemeinde ab.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf.

Die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken betragen gemäß Landesbauordnung M-V mindestens 3,00 m und werden hier durch eine Baugrenze entsprechend festgesetzt. Am Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet zu der Grünfläche ist kein Abstand einzuhalten.

Die im Vorentwurf festgesetzte Baugrenze wurde im Verfahrensverlauf nochmalig geprüft und im Sinne des flächensparenden Bauens entsprechend der verkleinerten GRZ in der Bebauungstiefe reduziert.

#### 4.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die Gemeinde hat das Planungsziel, an diesem Standort für drei Familien Baurecht zu schaffen. Daraus ergibt sich die Festsetzung, dass je Wohngebäude **maximal eine Wohnung** zulässig ist. Mehrere Wohneinheiten je Gebäude würden mehr Verkehr, Lärm und Unruhe bedeuten und sind daher nicht Planungsziel.

#### 4.5 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Gemäß § 34 Abs 1. BauGB müssen bei den Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als **Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 10 bis 45 Grad Dachneigung** auszuführen. Das entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Die Firstrichtung der vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstraße soll aus gestalterischen Gründen auch im Plangebiet eingehalten werden. Daher wird eine Firstrichtung parallel zur Dorfstraße für alle drei geplanten Grundstücke festgesetzt.

Für die Errichtung der neuen Gebäude sind ortsübliche Farben und Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind daher in hellen bis roten Farbtönen zu klinkern oder in hellen Farbtönen zu verputzen bzw. zu streichen. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten oder anthrazitfarbenen, nicht glasierten Dachziegeln zu decken.

#### 4.6 Grünfläche

In dem Plangebiet ist angrenzend an die zur Bebauung vorgesehene WA-Fläche eine ca. 40 m bis 15 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese Festsetzung hat die Funktion, die vorhandene Fläche nahezu unversiegelt zu belassen und stellt gleichzeitig einen Puffer zum angrenzenden Vogelschutzgebiet dar. Um den Grundstückseigentümern dennoch eine dem Hausgarten dienende bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist für einen 5 m breiten Streifen die folgende Festsetzung getroffen worden:

In den privaten Grünflächen ist eine Nutzung für Erholung und Gärtner entsprechend der Zweckbestimmung Hausgarten zulässig. Es ist in einem Streifen von 5 m, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet, je Grundstück eine maximal eingeschossige bauliche Anlage mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht u. a. das Errichten eines Geräteschuppens oder eines Gewächshauses. Durch die Beschränkung auf 10 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ist es ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung MV.

#### 4.7 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden durch Anschlüsse an die westlich des Plangebietes verlaufende Dorfstraße erschlossen. Es sind Ein- bzw. Ausfahrten in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Diese werden in der Planzeichnung als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist nicht notwendig. Die Abfallbehälter werden am Tag der Abholung von den Bewohnern an die Dorfstraße gebracht.

## 4.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung gegeben. Erforderliche weitere Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

### Trinkwasserversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Leitungen und Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) Parchim-Lübz für die zentrale Trinkwasserversorgung vorhanden. Grundstücksanschlüsse für Flächen mit direkter Zufahrt zum öffentlichen Straßengrundstück und mit „normaler“ Wohnbebauung“ (Ein- oder Mehrfamilienhäuser) sind nach Antragsstellung grundsätzlich möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ändern sich die Parameter für die Berechnung und Erhebung der Anschlussbeiträge zur Trinkwasserversorgung. Bei Bebauung von unbebauten Grundstücken und Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung werden die neuen Parameter verwendet.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

### Schmutzwasserentsorgung

Zentrale Schmutzwasserkanäle oder Leitungen sind in Dütschow nicht vorhanden. Bei Bebauung der Grundstücke sind Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben auf Kosten der Grundstückseigentümer zu errichten und die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Der WAZV ist in Dütschow nur für die Abfuhr und Entsorgung der Fäkalien aus den privaten Anlagen zuständig.

Bei vollbiologischen Kleinkläranlagen ist das gereinigte Abwasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Das gezielte Ableiten von Wasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Die Bauausführung der Sickeranlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Sickeranlagen sind so zu betreiben, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer ist die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elde“ einzuholen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten. Werden Versickerungsanlagen hergestellt, sind diese gemäß DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu bemessen und herzustellen. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Es steht versickerungsfähiger Boden an.

Zur Regenwasserentsorgung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 als Maßnahme zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zusätzlich Folgendes aufgenommen:

„Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.“

### Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom Technik GmbH und andere Anbieter entsprechend dem Bedarf der Haushalte.

In der Dorfstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen.

#### **4.9 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

Im Bebauungsplan Nr. 11 wird festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens zwei Stellplätze je Grundstück geschaffen werden müssen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen stehen Flächen für die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes ausreichend zur Verfügung. Die Schaffung und Anordnung der Stellplätze kann entsprechend den persönlichen Erfordernissen innerhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung der Feuerwehrzufahrten erfolgen.

#### **4.10 Immissionsschutz**

In der immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung des Plangebietes befindet sich eine Rinderanlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt ist. Die Anlage genießt Bestandsschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Störende Immissionen sind auf Grund des Abstandes zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Saisonale Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind im ländlichen Raum zu tolerieren.

Hinsichtlich des Verkehrslärmes sind sowohl von der Dorfstraße als auch von der geplanten Bebauung keine störenden Lärmbelästigungen zu erwarten. Die Immissionen der Bahnstrecke, die ca. 600 m vom Plangebiet entfernt ist und südöstlich der Ortslage verläuft, werden von der Gemeinde als vernachlässigbar eingeschätzt. Die 16 täglich verkehrenden Züge werden von den Bewohnern Dütschows nicht als Lärmbelästigung wahrgenommen. Die vorherrschende Windrichtung aus Richtung Westen begünstigt die Schallausbreitung in östliche Richtung. Die zu pflanzenden Bäume am östlichen Rand des Plangebietes bilden außerdem eine optische Unterbrechung in Richtung Bahnstrecke.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

#### **4.11 Sonstiges**

##### Denkmalschutz

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

Die Hinweise auf der Planurkunde sind zu beachten.

**Bodenschutz**

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht bekannt.

Die Hinweise auf der Planurkunde sind zu beachten.

**Gewässerschutz**

Das Plangebiet wird im Südosten durch das Gewässer II. Ordnung Nr. 017763 (Sandgraben) begrenzt. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist im Außenbereich an den Gewässern ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite für die Pflege, Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion frei zu halten. Bauliche Anlagen (z. B. Zäune) sind im Bereich des Gewässer- randstreifens verboten.

## 5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

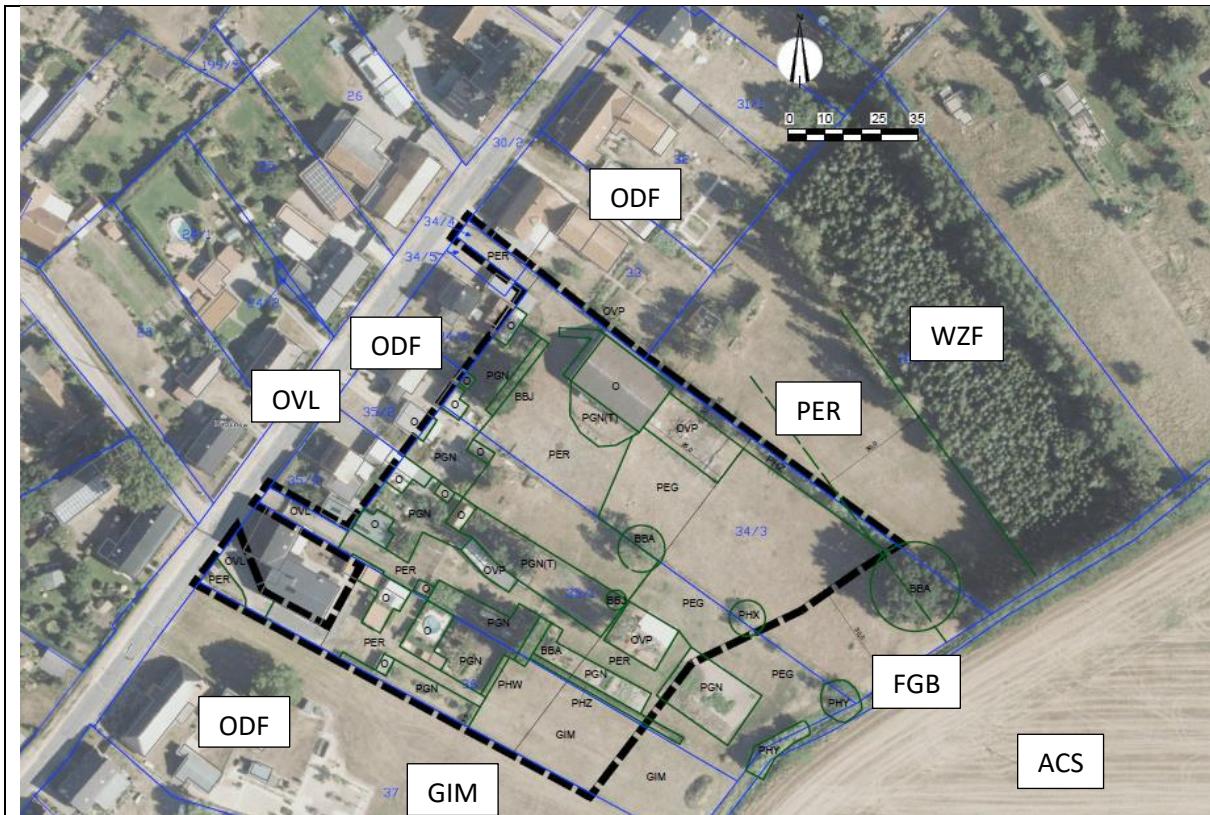


Abbildung 1 umgebende Biototypen (Bildquelle: GAIA MV)

Im Geltungsbereich:

- Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt
- Artenreicher / Artenarmer Zierrasen
- Nutzgarten (Kleintierhaltung)
- Siedlungsgehüsch / Siedlungsgehölz aus heimischen Arten und aus nicht heimischen Arten
- Intensivgrünland auf Mineralstandorten

Angrenzend:

- Norden: ODF Dorfgebiet und WZF Fichtenbestand
- Osten: PER Artenreicher Zierrasen / GIM Intensivgrünland, FGB Graben, ACS Acker
- Süden: ODF Dorfgebiet und
- Westen: OVL Dorfstraße und ODF Dorfgebiet

### 5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

#### Nationale Schutzgebiete

- LSG\_022 „Lewitz“ ortsumschließend, angrenzend im Osten  
Aufgrund der abschirmenden Pflanzmaßnahmen und der fehlenden Wege sind Beeinträchtigungen des LSG nicht einzustellen.

### Natura 2000-Gebiete

- VSG DE 2535-402 „Lewitz“ ortsumschließend, angrenzend im Osten  
Eine Prüfung der Verträglichkeit liegt vor.

### gesetzlich geschützte Biotope

- keine im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius / im 200 m Wirkradius

### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

- keine im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

## **5.2 Eingriffsbewertung**

### Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

#### 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

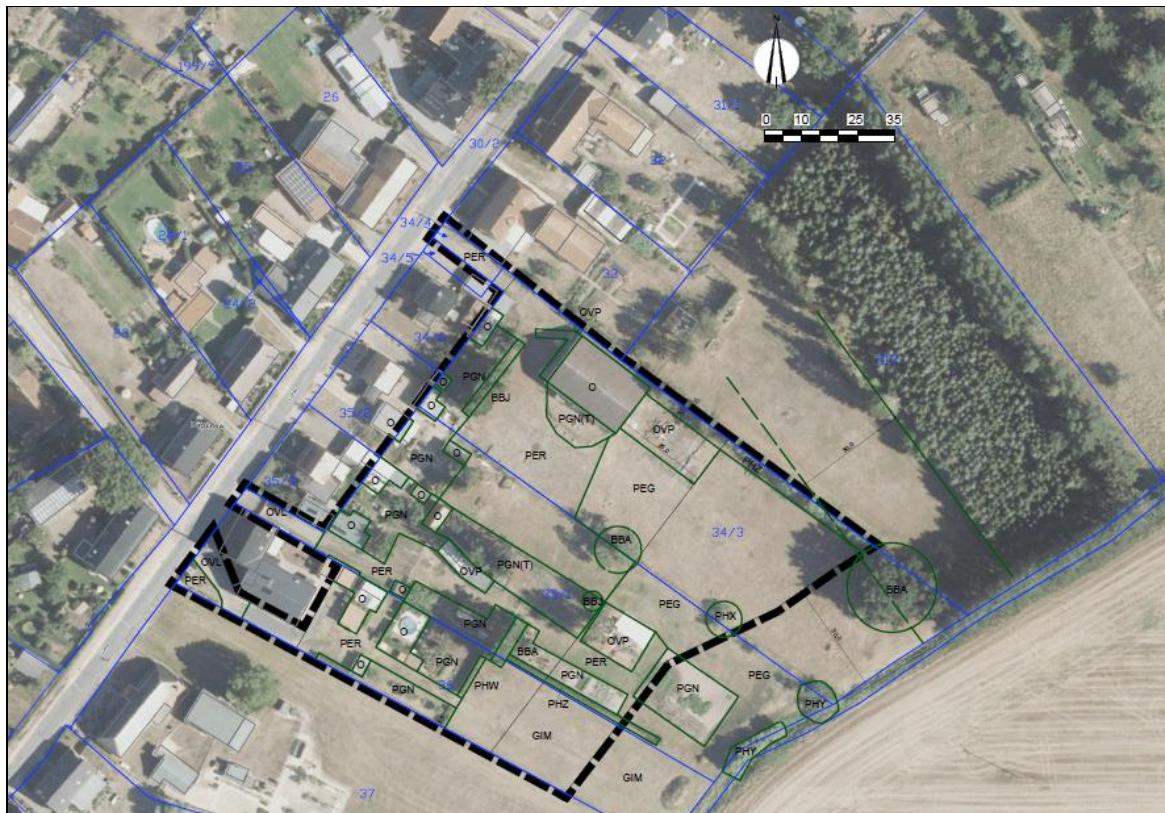
##### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biototyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die

Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Wertstufe	Biotoptwert
O	0	0,00
OVL	0	0,00
OVP	0	0,00
PEG	1	1,50
PER	0	1,00
PGN/PGN(T)	0	1,00
PHW	0	1,00
PHY	0	0,00
PHX	1	1,50
PHZ	1	1,50
GIM	1	1,50



Abkürzung	Biotoptyp
O	Gebäude
OVL	Straße
OVP	Versiegelte Freifläche
PEG	Artenreicher Zierrasen
PER	Artenarmer Zierrasen
PGN/PGN(T)	Nutzgarten (Kleintierzahaltung)

PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Arten
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Arten
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
BBA	Älterer Einzelbaum
BBJ	Jüngerer Einzelbaum

Abbildung 2 Biotoptypenkartierung mit B-Plangrenze

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt getrennt nach den 3 geplanten Baugrundstücken / den jeweiligen Zufahrten.

Tabelle 2 Flächenbilanz

**Flst-34/3**

<b>Biotope</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
BBJ/PER	Fichtenreihe	62,34
O	Gebäude	440,10
OVP	versiegelte Flächen	351,36
PEG	artenreicher Zierrasen	2.078,57
PER	artenarmer Zierrasen	1.155,62
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	48,37
PGN	Nutzgarten / Kleintierhaltung	413,53
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Arten	272,50
Summe		4.822,38

**Flst-35/1**

<b>Biotope</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
BBA/PGN	Douglasienreihe	40,61
O	Gebäude	249,17
OVL	Weg	125,26
OVP	versiegelte Flächen	275,27
PEG	artenreicher Zierrasen	345,57
PER	artenarmer Zierrasen	1.581,44
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	18,63
PGN	Nutzgarten / Kleintierhaltung	1.557,24
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Arten	62,00
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	17,97
Summe		4.273,16

**Flst-36**

<b>Biotope</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
BBA/PGN	Douglasienreihe	7,61
O	Gebäude	280,84
OVL	Weg	117,61
PER	artenarmer Zierrasen	555,15
PHW	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	19,63
PGN	Nutzgarten / Kleintierhaltung	428,41
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	881,74
Summe		2290,98

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

*Tabelle 3 Lagefaktoren*

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75

\* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
BBJ/PER	62,34	1,0	0,75	46,75
O	440,10	0,0	0,75	0,00
OVP	351,36	0,0	0,75	0,00
PEG	2.078,57	1,5	0,75	2.338,39
PER	1.155,62	1,0	0,75	866,71
PHX	48,37	1,5	0,75	54,42
PGN	413,53	1,0	0,75	310,15
PHZ	272,50	1,5	0,75	306,56
Summe	4.822		1,5	3.922,98

**Fist-35/1**

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
BBA/PER	40,61	1,0	0,75	30,45
O	249,17	0,0	0,75	0,00
OVL	125,26	0,0	0,75	0,00
OVP	275,27	0,0	0,75	0,00
PEG	345,57	1,5	0,75	388,77
PER	1.581,44	1,0	0,75	1.186,08
PHX	18,63	1,5	0,75	20,96
PGN	1.557,24	1,0	0,75	1.167,93
PHZ	62,00	1,5	0,75	69,75
GIM	17,97	1,5	0,75	20,21
Summe	4.273		1,5	2.884,16

**Fist-36**

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
BBA/PGN	7,61	1,0	0,75	5,70
O	280,84	0,0	0,75	0,00
OVL	117,61	0,0	0,75	0,00
PER	555,15	1,0	0,75	416,36
PHW	19,63	1,0	0,75	14,72
PGN	428,41	1,0	0,75	321,30
GIM	881,74	1,5	0,75	991,96
Summe	2.291			1.750,05

## 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es sind keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen bzw. Beeinträchtigungen einzustellen.

*Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von (Wert-) Biotopen*

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirk-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Keine				

## 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Wohnbaufläche wird mit einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitung gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung, d. h. von der zu berücksichtigenden Fläche nach GRZ wird der versiegelte Bestand abgezogen und nur die verbleibende Fläche bewertet.

Tabelle 6 Versiegelung

<b>Flst-34/3</b>					
Lage	m <sup>2</sup>	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GRZ 0,3	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	
Wohnbaufläche	3.154,06	946,22			
versiegelte Flächen Bestand	791,46				
Wohnbaufläche abzgl. Versiegelung	2.362,60	154,76	0,5		77,38

**Flst-35/1**

Lage	m <sup>2</sup>	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GRZ 0,3	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Wohnbaufläche	3.294,58	988,37		
versiegelte Flächen Bestand	452,06			
Wohnbaufläche abzgl. Versiegelung	2.842,52	536,31	0,5	268,16

**Flst-36**

Lage	m <sup>2</sup>	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GRZ 0,3	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Wohnbaufläche	1.762,00	528,60		
versiegelte Flächen Bestand	398,45			
Wohnbaufläche abzgl. Versiegelung	1.363,55	130,15	0,5	65,08

## 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Lage	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
Flst-34/3	3.922,98	0,00	77,38	4.000,36
Flst-35/1	2.884,16	0,00	268,16	3.152,32
Flst-36	1.750,05	0,00	65,08	1.815,13
Gesamt				8.967,81

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von

Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen (6.21 - Baumreihe) ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen). Auf dem Flurstück 36 sind 4 Stk., auf dem Flurstück 35/1 sind 6 Stk., und auf dem Flurstück 34/3 sind 7 Stk. Hochstammobst als Reihe in ca. 10 m Abstand vom Sandgraben zu pflanzen.

*Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen*

Lage	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> )	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
Flst-34/3 (7Stx25m <sup>2</sup> )	175,00	2,00	350,00
Flst-35/1 (6Stx25m <sup>2</sup> )	150,00	2,00	300,00
Flst-36 (4Stx25m <sup>2</sup> )	100,00	2,00	200,00

## 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

*Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf*

Lage	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
Flst-34/3	4.000,36	350,00	3.650,36
Flst-35/1	3.152,32	300,00	2.852,32
Flst-36	1.815,13	200,00	1.615,13
	8.967,81	850,00	8.117,81

## 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

## 4. Anforderungen an die Kompensation

### 4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

*Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme*

keine

### 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

### 4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

### 4.5 Lagezuschlag

keiner

#### 4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

#### 5. Gesamtbilanzierung

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
Flst-34/3	3.650,36	0,00	-3.650,36
Flst-35/1	2.852,32	0,00	-2.852,32
Flst-36	1.615,13	0,00	-1.615,13
Gesamt	8.117,81		-8.117,81

Als Ausgleich sind aus dem Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ für das jeweilige Flurstück

Zuordnung	KFÄ
Flst-34/3	3.651,00
Flst-35/1	2.852,00
Flst-36	1.615,00
Gesamt	8.118,00

und insgesamt 8.118 KFÄ zu reservieren und vertraglich zu sichern.

Die Reservierungsbestätigung wird unverzüglich nachgereicht. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der uNB vorzulegen.

Der Eingriff ist ausgeglichen.

### **5.3 Baumschutz**

#### Allgemein

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 150->250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).<sup>1</sup>

#### Einzelbäume

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen teilweise gerodet werden.

Für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biototyp) besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses). Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hinsichtlich der Biotypen Nummern 2.5 bis 2.7

---

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

außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompen-sationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu pflanzen.

Dies gilt nicht für Siedlungsgehölze 13.1 /13.2. Hier sind allerdings die Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V gesondert zu betrachten.

Die Rodung der geschützten Bäume ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen. Die Bäume nach Baumschutzkompen-sationserlass bis 0,99 cm sind zwar zu ersetzen, bedürfen aber keines gesonderten Genehmigungsantrages.

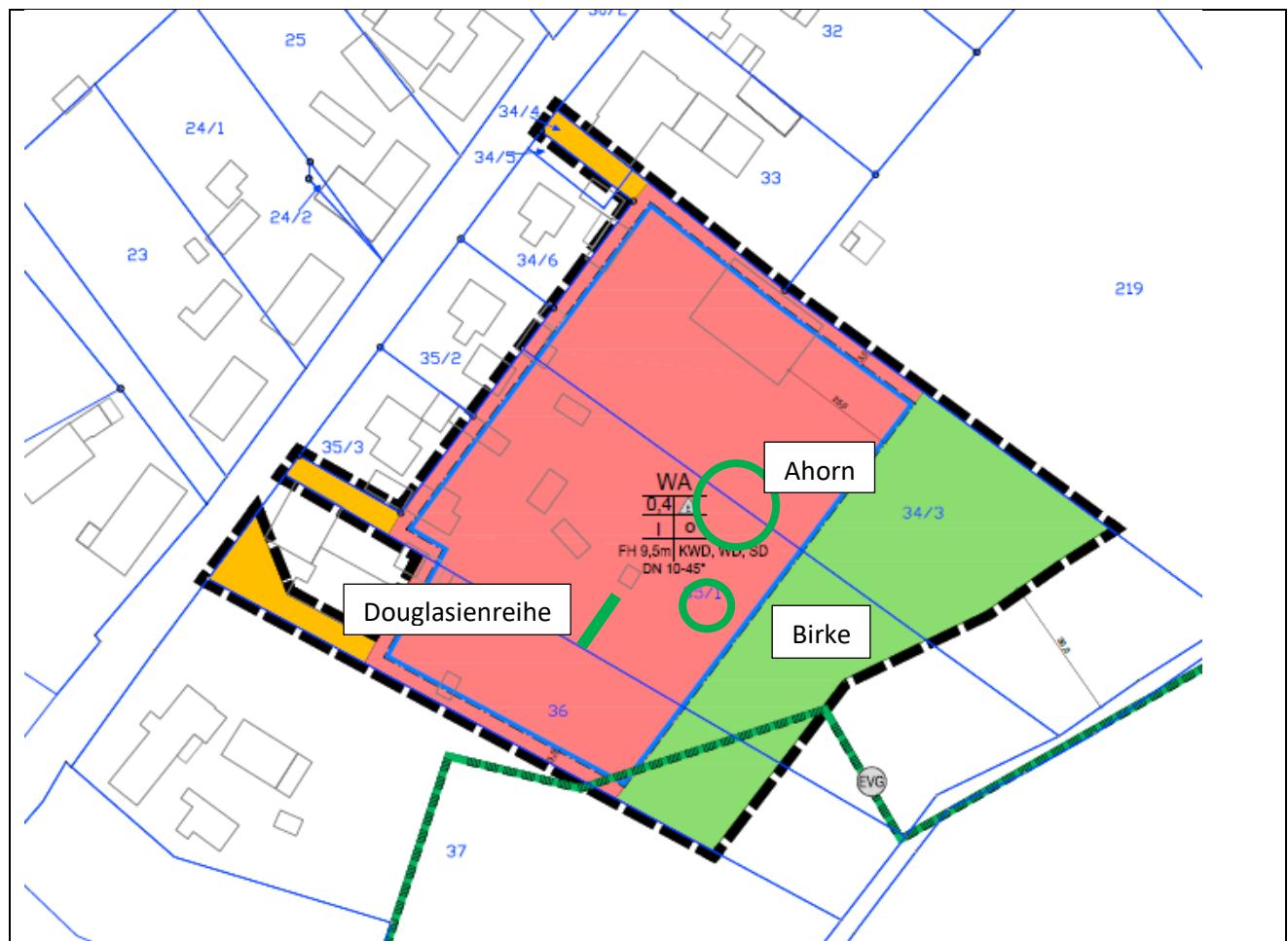


Abbildung 3 Bäume (Quelle: B-Plan-Stand Vorentwurf)

Baum Nr.	Baum	Stamm-umfang in cm	Kro-nen-durch-messer in m	Höhe	Bemerkung	Ersatz
1	Ahorn	171	6	8	§ 18 NatSchAG MV	2
2	Birke	70	7	10	Baumschutzkompen-sationserlass	1
3	Douglasie	185	8	12	§ 18 NatSchAG MV	
4	Douglasie	74	6	15	Baumschutzkompen-sationserlass	

5	Douglasie	130	7	14	§ 18 NatSchAG MV	
6	Douglasie	79	7	12	Baumschutzkompensations- erlass	
7	Douglasie	129	7	15	§ 18 NatSchAG MV	
8	Douglasie	49	5	14		
9	Douglasie	99	7	14	Baumschutzkompensations- erlass	
10	Douglasie	148	8	14	§ 18 NatSchAG MV	
					Gesamt	3

Tabelle 11 Einzelbäume

Für die Rodung von 2 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 2 Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, STU 16-18 cm, als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für einen Baum, der nicht materiell ersetzt wird, sind 750,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen. Für die Pflanzung der 2 Laubbäume ist das Flurstück 35/1 in der Gemarkung Dütschow, Flur 3, vorgesehen.

Für den Baum Nr. 1 ist ein gesonderter Antrag zu stellen.

Pflanzliste Hochstamm 2x verpflanzt, STU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche
Malus domestica 'Boskopp' u. a.	Kulturapfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

#### 5.4 Maßnahmenbeschreibung

##### Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zugunsten des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sind, entsprechend Maßnahme 6.21 der HzE 2018, in der Gemarkung Dütschow, Flur 3, Flurstück 34/3 teilw. 7 Stk., Flurstück 35/1 teilw. 6 Stk. und Flurstück 36 teilw. 4 Stk. (insgesamt 17 Stk.) Hochstammobst, in einer Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, STU 10-12 cm, auf einer Länge von 105 m mit einem Pflanzabstand von ca. 6 m mit mind. 2 m Abstand zur Flurstücksgrenze in einer Reihe ca. 10 m parallel zum Graben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5jährige Pflege und Verbiss-  
schutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen. Die Pflanzung im jeweiligen Flurstück hat in der Herbstperiode nach jeweiligem Baubeginn zu erfolgen.

##### Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Ausgleich werden in der Landschaftszone 5 vom Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ 8.118 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der uNB vorzulegen.

##### Baumpflanzungen (gesonderter Antrag)

Für die Rodung von 2 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 2 Laubbäume in der Qualität Hst. 3x verpflanzt, STU 16-18 cm, als Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 35/1 in der Gemarkung Dütschow, Flur 3, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für einen Baum, der nicht materiell ersetzt wird, sind 750,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

**Pflanzliste Hochstamm 2x verpflanzt, STU 16-18 cm**

Prunus avium	Vogelkirsche
Malus domestica 'Boskopp' u. a.	Kulturapfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

**Grünflächen**

In den privaten Grünflächen ist eine Nutzung für Erholung und Gärtner entsprechend der Zweckbestimmung Hausgarten zulässig. Es ist in einem Streifen von 5 m, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet, je Grundstück eine maximal eingeschossige bauliche Anlage mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.

**Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Hausgartenflächen außerhalb der Grenzen der Bauflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Spornitz, .....  
..... Die Bürgermeisterin