

Gemeinde Spornitz

Ortsteil Dütschow

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„AM SANDGRABEN“

Begründung

Vorentwurf

Oktober 2024

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	3
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Bestand	7
3.2.1	Flächennutzung.....	7
3.2.2	Erschließung	7
4.	Planinhalt.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	10
4.5	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen	10
4.6	Verkehrerschließung	10
4.7	Technische Ver- und Entsorgung.....	11
4.8	Stellplätze und Garagen.....	11
4.9	Immissionsschutz	12
4.10	Sonstiges.....	12
5.	Umweltbelange.....	13
5.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	13
5.2	Eingriffsbewertung.....	14
5.3	Baumschutz.....	23
5.4	Maßnahmenbeschreibung.....	25

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Rote Textteile kennzeichnen Klärungsbedarf.

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 Gemeindevertretung 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Spornitz hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der dazugehörigen Begründung und den Umweltbericht gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom bis zum statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf:

-
-

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zumöffentlich 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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. 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.

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 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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 Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Raumordnerische Bewertung:

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 Teilfortschreibung 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 Vorbehaltsgebiet 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 Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege an (vgl. Programmsätze 6.1 (7) LEP M-V und 5.1 (5) RREP WM).

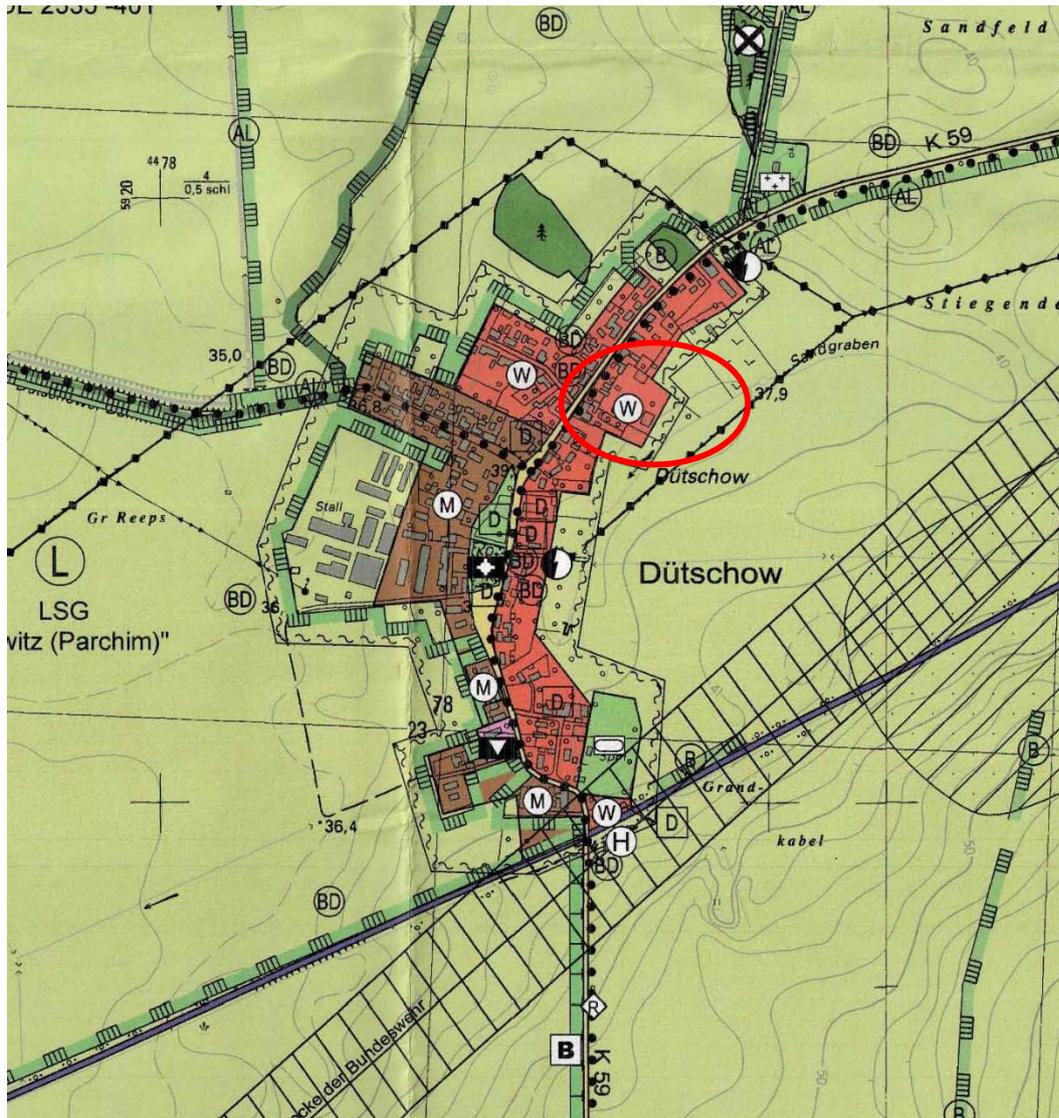
Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom

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

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 einer Bahnverbindung im Ortsteil Spornitz 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 Geltungsbereich im Nordosten der Ortslage Dütschow hat eine Größe von ca. 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.

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Flurneuordnung „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 Anbieter entsprechend dem Bedarf der Haushalte.

Seit Mai 2024 können die Bürger außerdem eine Glasfaserleitung nutzen, die durch die WE-MACOM 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 Beherbergungsgewerbes, 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 Einfüegebot 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 0,4** festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die GRZ von 0,4 ist dazu geeignet, die Überbauung und Versiegelung 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.

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.

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 Gemeinde verzichtet auf weitere Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Es wird davon ausgegangen, dass ortsübliche Farben und Materialien an den Baukörpern verwendet werden.

4.6 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.

4.7 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

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

Da in der Ortslage keine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden ist, ist das Schmutzwasser des Planvorhabens auf den eigenen Grundstücken in vollbiologische Kleinkläranlagen zu leiten. Das gereinigte Abwasser ist 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.

Regenwasserbeseitigung

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten. 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.“

4.8 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 Feuerwehrezufahrten erfolgen.

4.9 Immissionsschutz

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.

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

4.10 Sonstiges

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

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.

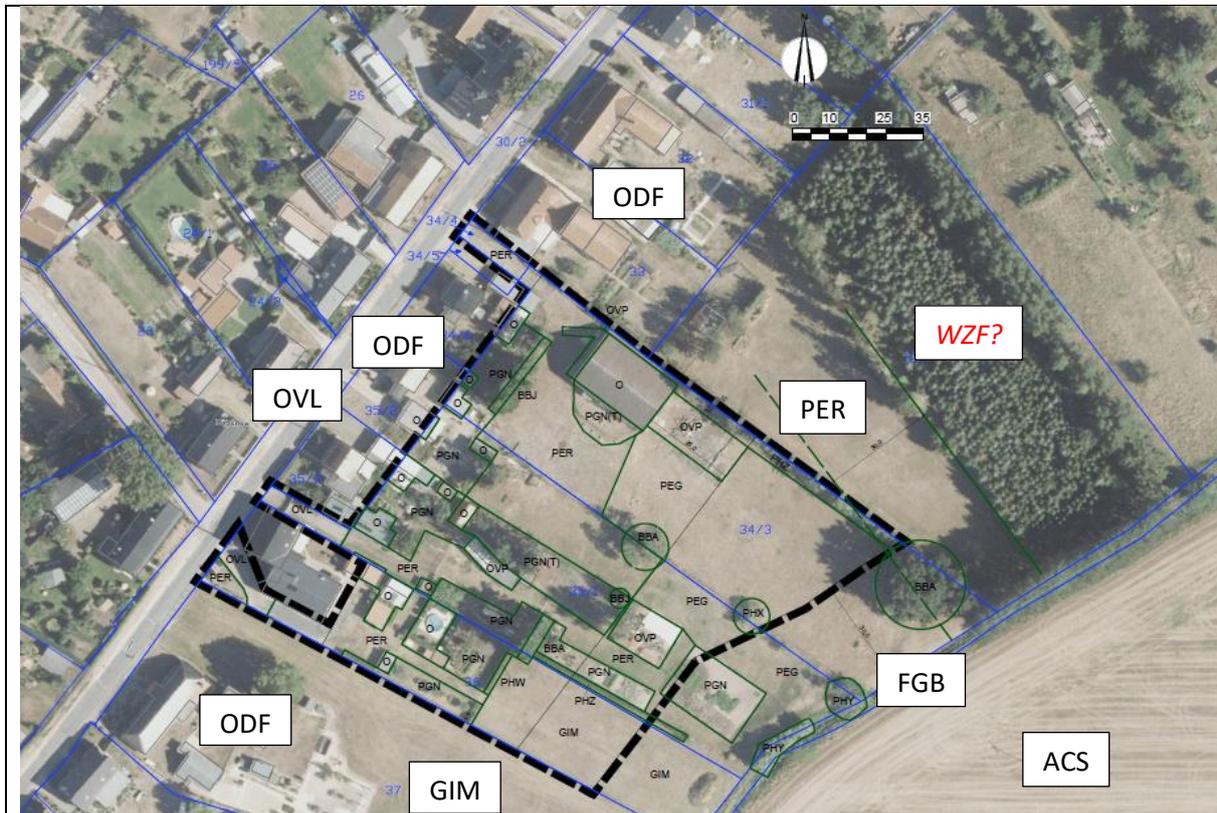


Abbildung 1 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV)

Im Geltungsbereich:

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

Angrenzend:

- Norden: ODF Dorfgebiet und **WZF Wald ? (Weihnachtsbaumplantage+?)**
- 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

Natura 2000-Gebiete

- VSG DE 2535-402 „Lewitz“ ortsumschließend, angrenzend im Osten

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 m² (m² EFA) angegeben.

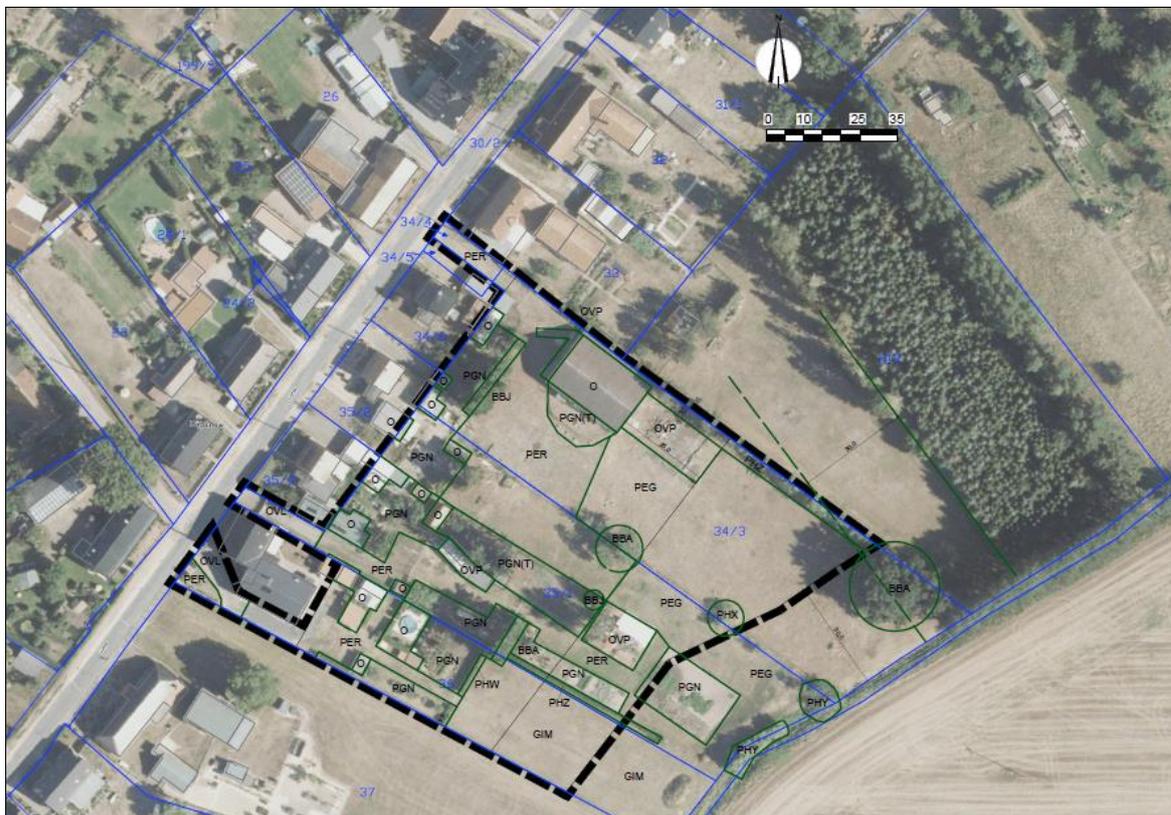
2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp 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

Biotop	Wertstufe	Biotopwert
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 (Kleintierhaltung)	

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		
Biotop	Fläche	m²
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		
Biotop	Fläche	m²
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		
Biotop	Fläche	m²
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 vollversiegelten 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 ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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

Flst-35/1

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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

Flst-36

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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 ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² 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 m² 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 0,4 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

Flst-34/3				
Lage	m ²	überbaute Fläche in m ² hier GRZ 0,4	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Wohnbaufläche	3.154,06	1.261,62		
versiegelte Flächen Bestand	791,46			
Wohnbaufläche abzgl. Versiegelung	2.362,60	470,16	0,5	235,08
Flst-35/1				
Lage	m ²	überbaute Fläche in m ² hier GRZ 0,4	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Wohnbaufläche	3.294,58	1.317,83		
versiegelte Flächen Bestand	452,06			
Wohnbaufläche abzgl. Versiegelung	2.842,52	865,77	0,5	432,89
Flst-36				
Lage	m ²	überbaute Fläche in m ² hier GRZ 0,4	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Wohnbaufläche	1.762,00	704,80		
versiegelte Flächen Bestand	398,45			
Wohnbaufläche abzgl. Versiegelung	1.363,55	306,35	0,5	153,18

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Lage	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
Flst-34/3	3.922,98	0,00	235,08	4.158,06
Flst-35/1	2.884,16	0,00	432,89	3.317,05
Flst-36	1.750,05	0,00	153,18	1.903,23
Gesamt				9.378,34

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	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
Flst-34/3	100,00	2,00	200,00
Flst-35/1	150,00	2,00	300,00
Flst-36	175,00	2,00	350,00

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 ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
Flst-34/3	4.158,06	200,00	3.958,06
Flst-35/1	3.317,05	300,00	3.017,05
Flst-36	1.903,23	350,00	1.553,23
			8.528,34

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 Kompensationsumfangs

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	3.958,06	0,00	-3.958,06
Flst-35/1	3.017,05	0,00	-3.017,05
Flst-36	1.553,23	0,00	-1.553,23
Gesamt	8.528,34		-8.528,34

Als Ausgleich sind aus dem Ökokonto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx für das jeweilige Flurstück

Zuordnung	KFÄ
Flst-34/3	3.958,00
Flst-35/1	3.017,05
Flst-36	1.554,00
Gesamt	8.529,05

insgesamt 8.529 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 Bau-maßnahmen 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 1,50->250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).¹

Einzelbäume

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

Für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biotoptyp) 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 Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7

¹ 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 Baumschutzkompensationserlasses 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.

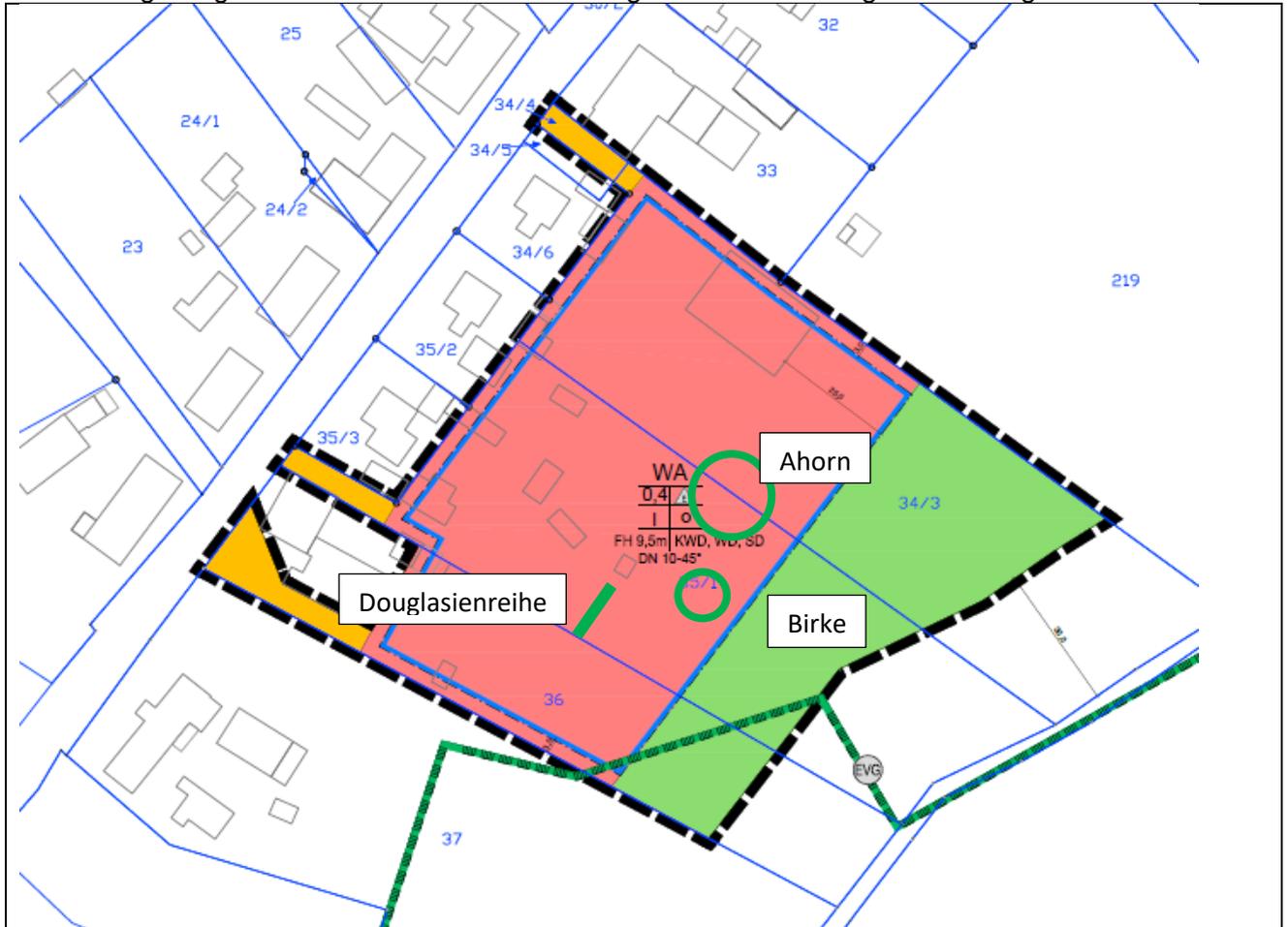


Abbildung 3 Bäume (Quelle: B-Plan-Stand Vorentwurf)

BaumNr.	Baum	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Höhe	Beeinträchtigung	Ersatz
1	Ahorn	171	6	8		2
2	Birke	70	7	10		1
						3

Tabelle 11 Einzelbaum

Für die Rodung von 2 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 2 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 1 Baum, der nicht materiell ersetzt wird, sind **400,00 €** an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Als Pflanzstandort ist im B-Plangebiet (Flurstück 35/1) die Pflanzung von 2 Stk. im dortigen Grünflächenbereich vorgesehen.

Pflanzliste Hochstamm 2x verpflanzt, STU 14-16 cm
Prunus avium Vogelkirsche
Malus domestica 'Boskopp' Kulturapfel
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Tetradium danielli (Euodia) Bienenbaum

5.4 Maßnahmenbeschreibung

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

Zugunsten des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sind 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 Stammumfang 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 Verbisschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen. Die Pflanzung hat in der Herbstperiode nach Baubeginn im jeweiligen Flurstück 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 „xxxxxxxxx“ 8.509 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der uNB vorzulegen.

Baumpflanzungen (gesonderter Antrag)

Für die Rodung von 2 Stk. in M-V geschützten Bäumen sind 2 Laubbäume in der Qualität Hst. 3x verpflanzt Stammumfang 16/18 cm als Ersatzmaßnahme im Grünflächenbereich im Bebauungsplangebiet (Flurstück 35/1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für 1 Baum, der nicht materiell ersetzt wird, sind 400,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen (Regelung über Naturschutzgenehmigung).

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