

GEMEINDE KUHSTORF
AMT HAGENOW-LAND
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 6
“Wohngebiet am Eichhof“

BEGRÜNDUNG

GEÄNDERTER ENTWURF

10. März 2021

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Kuhstorf
über den

Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“

Gemarkung Kuhstorf
Flur 4
Teilflächen der Flurstücke 5/3 und 5/52

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.3. Kommunale Planungen	9
3. Plangebiet	10
3.1. Lage und Geltungsbereich	10
3.2. Bestandssituation	10
4. Planinhalt	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4. Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	14
4.5. Grünflächen / <i>Erhaltungsgebote</i>	15
4.6. Versorgungsflächen	15
4.7. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	15
4.8. Technische Ver- und Entsorgung	16
4.9. <i>Zuordnungsfestsetzungen</i>	16
5. Umweltbelange	17
5.1. Einleitung	17
5.2. Schutzgebiete	19
5.3. Umweltbelange	20
5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	30
6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	36
6.1. Auswirkungen	36
6.2. Einwirkungen	36
7. Planungsalternativen	36
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	37
9. Flächenbilanz	37
10. Örtliche Bauvorschriften	37

besonderer Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der demografische Wandel trifft insbesondere den ländlichen Raum, der zunehmend von Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden Verschiebung der Altersstruktur (Überalterung der Bevölkerung) betroffen ist. Hieraus ergeben sich vielfältige neue Anforderungen an die künftige städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wie Kuhstorf. Den veränderten Rahmenbedingungen ist Rechnung zu tragen. In Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland soll sich künftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte mit entsprechender Infrastruktur und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge konzentrieren. Andererseits ist dem „Ausbluten“ des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, so dass Kuhstorf als attraktiver Lebensraum für die eigene Bevölkerung erhalten bleibt. Bei leicht rückläufigen bis stabilen Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren ist trotzdem eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu verzeichnen. Hierbei spielen die nahe Lage zum Mittelzentrum Hagenow sowie auch die bestehende Kindertagesstätte als infrastrukturelle Standortfaktoren der Gemeinde im ländlichen Raum ebenso eine Rolle wie die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch in Hinblick auf altersgerechtes und barrierefreies Wohnen.

Die Gemeinde Kuhstorf hat am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ beschlossen. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 20 Baugrundstücken, um den kurzfristigen, aber auch den mittelfristig bestehenden Bedarf zu decken. Entsprechend der Nachfrage wird auf die vorrangige Errichtung von Eigenheimen bei Erhaltung eines dörflichen Charakters des zu entwickelnden Wohngebietes abgezielt. Im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung der Gemeinde sollen zunächst 10 Baugrundstücke vermarktet und für die Wohnnutzung freigegeben werden. Die Nutzungsaufnahme auf den restlichen Baugrundstücken soll gemäß landesplanerischer Stellungnahme erst ab 2025 erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche als Wohngebiet zu schaffen und damit die Wohnungsbedarfslücke unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse zu schließen. Damit dient der vorliegende B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Kuhstorf hat am 20.11.2019 den Beschluss über die Aufstellung des B-Plans Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen. Die sich aus der genannten Rechtsgrundlage ergebenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit der vorliegenden Planung gegeben. Im Einzelnen sind dies:

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2019

Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

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

- das durch den B-Plan begründete Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,

- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorstehenden Ausschlussbedingungen sind mit vorliegender Planung nicht gegeben. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 6 wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird demnach abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.12.2019 im Hagenower Kommunalanzeiger Nr. 12.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt. Dazu fand am 25.09.2018 ein Plangespräch statt, in dessen Rahmen die geplante wohnbauliche Entwicklung diskutiert wurde. Weiterhin zeigte die Gemeinde Kuhstorf ihre Planungsabsichten mit E-Mail vom 06.08.2019 an.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 03.08.2020 bis zum 04.09.2020 im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planung, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 17.07.2020 im Hagenower Kommunalanzeiger Nr. 06 sowie im Internet unter <https://www.amt-hagenow-land.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Nach Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat sich das Erfordernis zur Änderung des Entwurfs ergeben. Anlass hierfür bildete die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Ausgleichs der direkten und mittelbaren Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützte Feldhecke im Osten des Plangebietes. In diesem Zuge erfolgte die Änderung/Ergänzung folgender Festsetzungen:

- Änderung des Geltungsbereiches
- Änderung des Bezugspunktes zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen
- Streichung der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum
- Ergänzung der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Ergänzung der Zuordnungsfestsetzungen zum Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Feldhecke

Des Weiteren erfolgte die Anpassung der Hinweise zum Arten- und Baumschutz im Text-Teil B.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei wurde weiterhin bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planung, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und waren zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte am __.__.2021 im Hagenower Kommunalanzeiger Nr. __ sowie im Internet unter <https://www.amt-hagenow-land.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2020 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am __.__.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lübcke (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Ludwigsluster Chaussee 72, 19061 Schwerin) vom 01.02.2019. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

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

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

Kuhstorf liegt im (strukturschwachen) Ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Hagenow, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

- ⇒ Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 20 Baugrundstücken. Es sollen jedoch nicht alle Baugrundstücke sofort veräußert werden. Diesbezüglich wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung mit bedingter Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen, so dass 10 Wohneinheiten im westlichen Teil des Plangebietes erst ab 01.01.2025 errichtet werden dürfen und das raumordnerische Ziel über die Ausrichtung der Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf hierdurch Beachtung findet. Darüber hinaus konnte auf Grundlage der Ausführungen der Gemeinde im Zuge des Plangesprächs vom 25.09.2018 eine Vereinbarkeit der Planung mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung hergestellt werden.

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

- ⇒ Laut www.umweltkarten.mv-regierung.de liegen die Acker- und Grünlandzahl im Plangebiet bei 29 bzw. 33 und damit deutlich unterhalb des im LEP M-V festgelegten Grenzwertes.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM sind im Gebiet der Gemeinde Kuhstorf Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (besonderes Gewicht der Funktionen von Natur und Landschaft) festgelegt. In der Karte des RREP WM ist zudem ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung (Sicherung für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen einschließlich der nach Wasserrahmenrichtlinie) festgelegt.

- ⇒ Bei den festgelegten Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege handelt es sich um NATURA 2000-Gebiete. Dies sind das FFH-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ (DE 2533-301) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Feldmark Strohkirchen“ (DE 2633-401). Die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Kompensation und Entwicklung bezieht sich auf das FFH-Gebiet. Das Plangebiet berührt die vorgenannten Schutz- bzw. Vorbehaltsgebiete nicht. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Ortslage sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

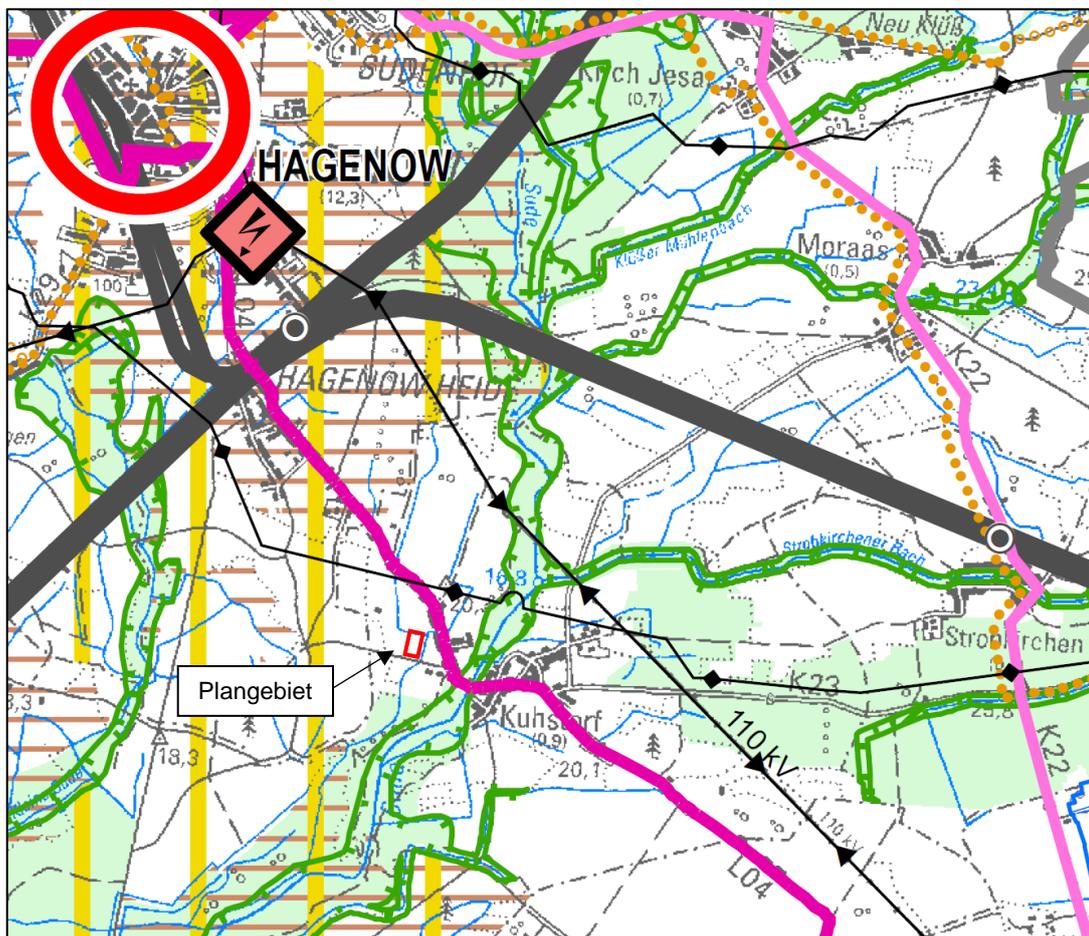


Abb. 1: Ausschnitt RREP WM mit Plangebiet

2.3 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kuhstorf verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der B-Plan Nr. 6 gilt somit als selbstständiger Bebauungsplan.

Klarstellungssatzung für den Ortsteil Kuhstorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 25.02.2009 die Satzung über die Klarstellung des vorhandenen Ortsteils der Gemeinde Kuhstorf erlassen.

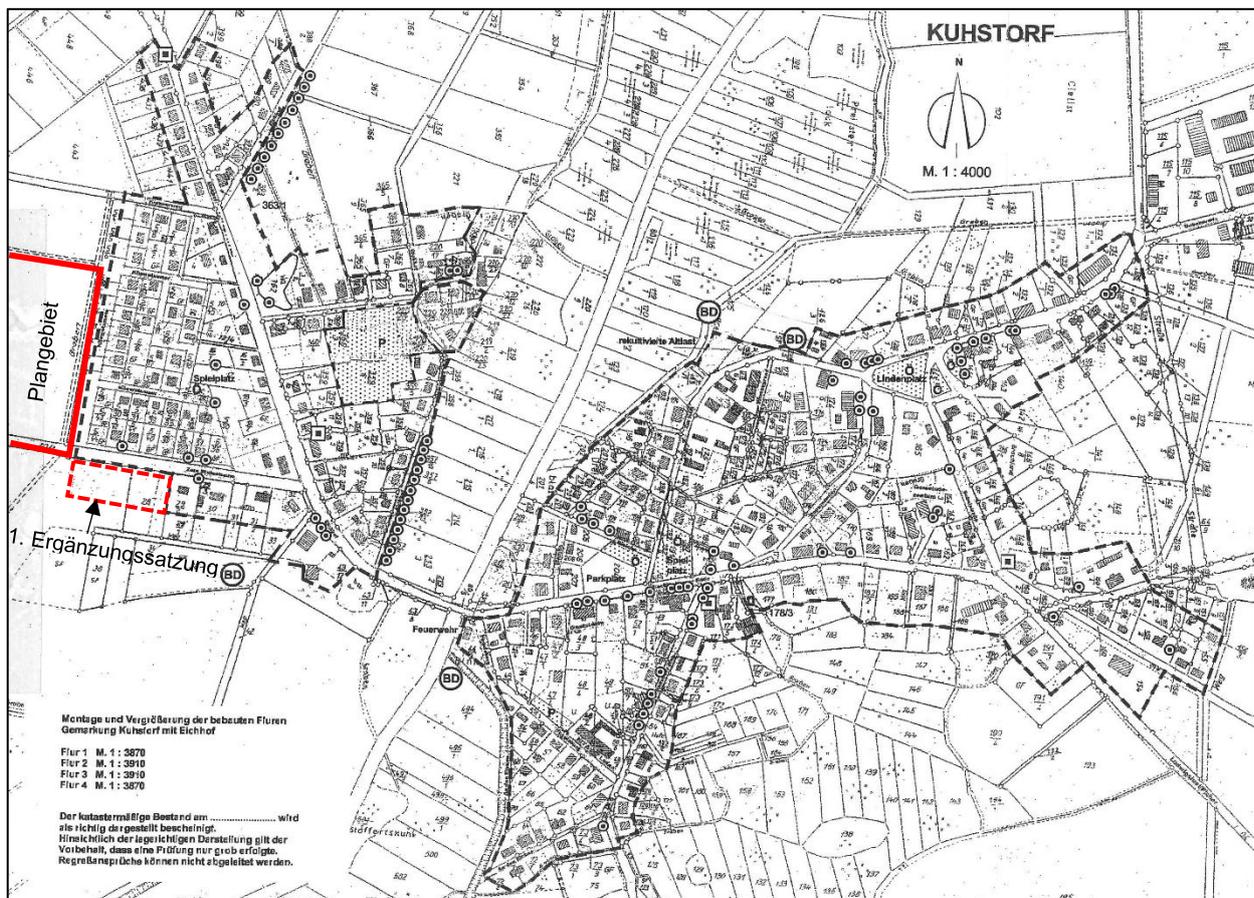


Abb. 2: Geltungsbereiche der Klarstellungssatzung und 1. Ergänzungssatzung mit Plangebiet

Mit der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Kuhstorf hat die Gemeinde den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt und somit eine bauplanungsrechtliche Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich vorgenommen. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 6 schließt im Westen an die Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungssatzung an.

1. Ergänzungssatzung für den Teilbereich „Zum Stutenbaum“ in der Ortslage Kuhstorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V wurde nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.11.2010 die 1. Ergänzungssatzung für den Teilbereich „Zum Stutenbaum“ in der Ortslage Kuhstorf sowie örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind:

- Nebenanlagen im Bereich bis zu 5 m zwischen der Straße „Zum Stutenbaum“ und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig,

- Neu zu errichtende Hauptgebäude mit einem Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 16° und höchstens 50° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude, Carports und Garagen sind hierzu Ausnahmen zulässig.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches der Ergänzungsatzung.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kuhstorf befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim, etwa 5 km südöstlich des Mittelzentrums Hagenow und wird vom Amt Hagenow-Land verwaltet. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 15,02 km² leben 738 Einwohner (Stand: 31.12.2019¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Moraas, Strohkirchen, Bresegard bei Picher und Redefin (alle Amt Hagenow-Land) sowie die Stadt Hagenow.

Naturräumlich ist die Gemeinde Kuhstorf der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte zuzuordnen. Die Landschaftszone ist insgesamt wenig reliefiert und wird von Schmelzwasserbahnen der letzten Eiszeit (Elde, Sude und Rögnitz) in Richtung Elbe durchzogen. Kuhstorf ist Teil der sogenannten Griesegegend mit überwiegend sandigen für den Ackerbau schlecht geeigneten Böden.

Die Ortslage Kuhstorf ist über die Landesstraße L 04 an das überregionale Straßennetz angebunden. Hagenow ist mit dem Auto in nur etwa 10 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der durch die Sude getrennten Ortslage Kuhstorf und schließt hier ebenfalls westlich an die bebaute Ortslage im Bereich Kliewatzmaur/Zum Stutenbaum an. Der Geltungsbereich umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 5/3 und 5/52 der Flur 4 in der Gemarkung Kuhstorf und damit eine Fläche von ca. 3,4 ha. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 5/3 und nimmt hier einen etwa rechteckigen Grundriss von ca. 134 m (ab östlicher Flurstücksgrenze) x 234 m (ab südlicher Flurstücksgrenze bis zur Böschungskante des Grabens im Norden) ein. Der in den Geltungsbereich einbezogene Teil des Flurstücks 5/52 wird durch die bestehende (und vermessene) Feldhecke eingenommen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt. Zum sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zählen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf die sich die Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB beziehen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Flächen sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Der Geltungsbereich der des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 3,4 ha. Davon entfallen etwa 2,35 ha auf Ackerland, welches zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes in andere Nutzungsarten umgewandelt werden soll. Die weiteren (in Richtung der bebauten Ortslage liegenden) Bereiche stellen sich als Grünflächen (mit Feldhecke bzw. Baumreihe) und Wasserflächen (Graben inkl. Böschungsbereiche) dar, die jedoch im Wesentlichen in Ihrem Bestand erhalten bleiben sollen.

Mit Ausnahme des Ostens ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben. In westlicher Richtung schließen sich in ca. 200 m Entfernung hinter dem Ackerland ausgedehnte Waldflächen an. Im Süden grenzt die (nicht ausgebaute) Straße „Zum Stutenbaum“ an das Plangebiet. Diese dient hier nur als Wirtschaftsweg und wird von Baumbestand (Eichen und teilweise Pappeln) begleitet. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben (Gewässer 2. Ordnung) als Teil

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2019

des bestehenden Grabensystems, welches in die Sude entwässert. Als bebauter Bereich in der näheren Umgebung grenzt im Osten die Ortslage Kuhstorf mit dem zwischen Eichhof (L 04), Kienker Weg und Zum Stutenbaum gelegenen Wohngebiet, das durch Eigenheimbebauung bestimmt wird.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ der Gemeinde Kuhstorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen und Anlagen

Allgemeine Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mittels textlicher Festsetzungen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Verwaltungseinrichtungen im Sinne der BauNVO sollen sich auf die Orte mit zentralörtlicher Funktion beschränken. Kuhstorf ist eine solche Funktion im RREP WM nicht zugeordnet. Des Weiteren besteht in der Ortslage bereits ein Gemeindehaus. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Für Tankstellen ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage ohne direkten Anschluss an entsprechend frequentierte Kreis- oder Landesstraße ungeeignet. Ebenfalls nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 6 sind Ferienwohnungen, die im Sinne des § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Damit soll dem dauerhaften Erhalt von Dauerwohnraum Rechnung getragen und dessen Zweckentfremdung für das Ferienwohnen vorgebeugt werden. Andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie andere nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden.

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen ab. Berücksichtigung findet hierin auch der raumordnerische Aspekt, die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden in den allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 das Mindestmaß für Baugrundstücke auf 700 m² festgesetzt. Mit dem Mindestmaß von 700 m² wird in Anlehnung an einen im Vorfeld der Planung erarbeiteten Parzellierungs- und Gestaltungsvorschlag das Ziel verfolgt, einer zu hohen Bebauungsdichte entgegenzuwirken. Die Festsetzung wirkt sich damit auch mittelbar auf die Breiten der Baugrundstücke und die Gestaltung des Ortsbildes aus.

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ist in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Nutzungsaufnahme erst ab dem 01.01.2025 zulässig. Bis dahin sind die nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soweit diese nicht bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen sind, unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der Wohnungsbestandsentwicklung Rechnung getragen. In der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Gemeinde Kuhstorf ihre allgemeinen Planungsabsichten zur Entwicklung eines Wohngebietes für 20 Baugrundstücke dargelegt. Entsprechend landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde einer Wohnungsbestandsentwicklung von 10 Wohneinheiten (WE) zugestimmt. Eine Entwicklung um weitere 10 WE ist mit den raumordnerischen Erfordernissen vereinbar, wenn durch den Bebauungsplan sichergestellt wird, dass diese Entwicklung erst ab dem 01.01.2025 erfolgt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Kuhstorf einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung orientiert sich zudem am baulichen Bestand der derzeitigen den Ortsrand prägenden Wohnbebauung (Kliewatzmaur).

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

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 3,90 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m im Teil A (Planzeichnung). Das

Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 19,0 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt und die Gebäudekubatur gesteuert. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine oder Lüftungsanlagen ist zulässig.

Grundfläche/Grundflächenzahl

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

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

bis zu einer GRZ von höchstens 0,45 überschritten werden.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird die **offene Bauweise**. Als Hausformen sind **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Damit zielt die Festsetzung auf eine lockere Bebauungsstruktur entsprechend des dörflichen Charakters des Umfeldes ab. Gebäude sind freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge der genannten Hausformen mit Festsetzung der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt, was einer zu starken Verdichtung des Baugebietes unterstützend entgegenwirkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Nach § 23 Abs. 2 müssen Gebäude mit ihrer straßenseitigen Front auf der Baulinie errichtet werden. Durch die Festsetzung der Baulinie wird eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes mit Ausprägung von dorftypischen Vorgärten bezweckt. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Carports und Garagen sowie Nebenanlagen dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden. Abweichungen können insbesondere auch für im WA2 im Bereich der Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zum Wendehammer befindliche Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich durch die Parzellierung des Wohngebietes ergeben sollte, dass sich auf einem Baugrundstück Baulinie und straßenseitige Baugrenze befinden. Für diesen Fall ist allein die Baugrenze maßgeblich. Die zulässige Bebauungstiefe wird

durch die hintere Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 bestimmt. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Neben den Vorgaben der LBauO M-V ist hier aber die einschränkende textliche Festsetzung 3.3 zu beachten (siehe Kapitel 4.7).

4.4 Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Verkehrsflächen

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

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung des Plangebietes an bestehende öffentliche Straßen. Ausgehend von der Ortsdurchfahrtsstraße (L 04) stellt das öffentliche Straßenflurstück 20/1 (Zum Stutenbaum) eine direkte Verbindung zum Plangebiet her. Der Anschluss der Planstraße an die bestehende öffentliche Straße ist im südöstlichen Eck des Plangebietes vorgesehen. Im Anschlussbereich von Planstraße und bestehender öffentlicher Straße „Zum Stutenbaum“ besteht eine Ackerzufahrt, die als Anbindepunkt gewählt wurde, da sich der erforderliche Straßen(aus)bau hier bei weitgehender Minimierung von Eingriffen in die bestehenden Grünstrukturen (Sichtschutzhecke) sowie unter Beachtung der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) umsetzen lässt. Grundlage für die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen bildet die im Zuge des B-Plans erarbeitete Erschließungsplanung. Bei der Ausbildung des Knotenpunktes (Anschlussbereich Planstraße und Straße „Zum Stutenbaum“) kann somit ein Straßenbau innerhalb der Kronentraufe bzw. des Wurzelschutzraums der bestehenden Bäume an der Straße „Zum Stutenbaum“ vermieden werden. Jedoch macht die fachgerechte Herstellung der Planstraße einen Eingriff in den Randbereich der bestehenden Feldhecke erforderlich. In Hinblick auf die Minimierung von Eingriffen und des Flächenverbrauchs sowie unter Berücksichtigung einer kostensparenden Herstellung ist die gewählte Variante jedoch den alternativ geprüften Erschließungsvarianten (von Süden durch die Baumreihe, von Osten durch die Feldhecke oder von Norden über den Graben) vorzuziehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße A sichergestellt. Zur konkreten Ausgestaltung des Straßenraumes liegt eine straßenbauliche Fachplanung vor. Demnach ist eine Mischverkehrsfläche in 5,50 m Breite mit einem auf der westlichen Seite angeordnetem Grünstreifen in 3m Breite vorgesehen. Inklusive Bankettstreifen ergibt sich daraus eine Gesamtstraßenraumbreite von 9,50 m. Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße ausgebildet, um gebietsfremden Kfz-Durchgangsverkehr fernzuhalten und damit auch die Wohnqualität zu steigern. Am Kopfende der Straße berücksichtigt die festgesetzte Straßenverkehrsfläche daher, die erforderliche Herstellung einer Wendeanlage (Wendehammer) mit entsprechender Dimensionierung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge).

Die von der Erschließungsstraße bzw. vom Wendehammer abgehenden Stiche dienen als Freihaltetrassen, in denen bei einer künftig möglichen Erweiterung des Wohngebietes entsprechende Straßen und Wege realisiert werden können. Beide Freihaltetrassen sind für die Erschließung der Baugrundstücke Plangebiet nicht erforderlich und können insofern zunächst unausgebaut, bspw. als Verkehrsgrünflächen, vorgehalten werden.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Mittels textlicher Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 für die an der Planstraße anliegenden Grundstücke die Anzahl der Grundstückszufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) sowie deren maximale Breite (4 m) begrenzt. Im Sinne der geplanten Ausgestaltung des Straßenraumes werden damit ausreichend Flächen gesichert, um öffentliche Parkflächen oder auch Baumpflanzungen umsetzen zu können.

4.5 Grünflächen / Erhaltungsgebote

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

Die öffentlichen Grünflächen G1 und G2 entlang der Baumhecke und der Feldhecke am östlichen Graben dienen dem Kronentraufschutz und dürfen weder umgebrochen, noch bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Die öffentliche Grünfläche G3 am dient als Schutzstreifen für den als Gewässer 2. Ordnung eingestuft nördlichen Graben. Die Fläche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Ablagerung des Aushubs der Gewässerunterhaltung ist aber zulässig.

Im Bereich der Grünflächen G1 und G2 werden Erhaltungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.3 festgesetzt. Diese dienen dem dauerhaften Erhalt der jeweiligen Gehölze. Die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Osten des Plangebietes umfasst eine gesetzlich geschützte Feldhecke sowie eine Baumreihe am Rand der Straße Kliewatzmaur. Die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes umfasst eine gesetzlich geschützte Baumhecke und ist entsprechend dem vermessenen Kronentraufbereich der Bäume abgegrenzt.

4.6 Versorgungsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB können Versorgungsflächen festgesetzt werden. Die Versorgungsfläche dient der Herstellung eines Löschwasserbrunnens und damit der Sicherstellung des der Gemeinde obliegenden Grundschutzes bei der Löschwasserversorgung.

4.7 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diesbezüglich einschränkend wirkt die textliche Festsetzung Nr. 3.3, wonach Carports, Garagen und Nebenanlagen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und Baulinie nicht zulässig sind. Unüberdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Die Festsetzung zielt auf ein einheitlicheres Straßen- bzw. Ortsbild ab, in dem die Hauptgebäude mit Vorgartenzone die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen. Weiterhin soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums durch private bauliche Nutzung minimiert werden.

Da § 12 BauNVO nur die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt, kann auf dieser Grundlage nicht eine bestimmte Zahl anzulegender Stellplätze festgesetzt werden. Gemäß § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Aufgrund der geplanten Parzellengrößen von ca. 800 bis 900 m² und einem durchschnittlichen Bedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück ist davon auszugehen, dass eine der baulichen Nutzung entsprechende bedarfsgerechte Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken (flächenmäßig) möglich ist. Separate Stellplatzflächen werden daher nicht festgesetzt. Der ruhende Verkehr soll dementsprechend auf die privaten Baugrundstücke gelenkt werden, um den öffentlichen Verkehrsraum diesbezüglich weitgehend zu entlasten. In den mit dem vorliegenden B-Plan erlassenen örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 10) wird auf den Grundstücken die Herstellung von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgegeben.

4.8 Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden.

Wärme

Die Gasversorgung erfolgt über den Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich möglich.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht veruneinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist ebenfalls zu versickern. Gegebenenfalls sind hierfür abhängig vom Grundwasserstand, der laut Baugrunduntersuchung bei ca. 1,20 m bis 1,80 m unter Flur liegt, geeignete Versickerungshilfen einzusetzen und/oder das anfallende Niederschlagswasser ist (teilweise) in den nördlich an das Plangebiet grenzenden Graben einzuleiten.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die Herstellung eines Löschwasserbrunnens an der Kopfseite des Wendehammers geplant, über den erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden abgedeckt wird. Der geplante Standort ist in der Planzeichnung als Versorgungsfläche für Löschwasser festgesetzt. Als Aufstellfläche für die Feuerwehr ist der Wendehammer zu nutzen.

4.9 Zuordnungsfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt werden.

Zum Ausgleich der direkten und mittelbaren Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützte Feldhecke im Osten des Plangebietes definieren die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, die dem B-Plan Nr. 6 zugeordnet werden (detailliert siehe Kapitel 5.3).

5. Umweltbelange

5.1. Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung, der Bewertung des §20-Biotops und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2019
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Die Gemeinde Kuhstorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der B-Plan Nr. 6 gilt somit als selbstständiger Bebauungsplan.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Eichhof (Ortsteil westlich der Sude):

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

In der Karte II Biotopverbundplanung sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Östlich der Ortsteillage ist die Sude als Fläche des Biotopverbundes im engeren Sinne ausgewiesen. In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Die Karte IV Ziele der Raumentwicklung weist westlich mit Puffer zur bebauten Ortslage einen Freiraum mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur mit hoher Funktionsbewertung (ab 500 ha) aus.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte VI Wassererosion sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Großlandschaft

Das Eingriffsgebiet liegt in 2 Großlandschaften

- der Norden in der 50 Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet
- der Süden in der 51 Südwestliche Niederungen

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 3,4 ha. Davon entfallen etwa 2,35 ha auf Ackerland, welches zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes in andere Nutzungsarten umgewandelt werden soll. Die weiteren (in Richtung der bebauten Ortslage liegenden) Bereiche stellen sich als Grünflächen (mit Feldhecke bzw. Baumreihe), Wasserflächen (Graben inkl. Böschungsbereiche) und Straßenverkehrsflächen dar, die jedoch im Wesentlichen in Ihrem Bestand erhalten bleiben sollen.

Mit Ausnahme des Ostens ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben. In westlicher Richtung schließen sich in ca. 200 m Entfernung hinter dem Ackerland ausgedehnte Waldflächen an. Im

Süden grenzt die (nicht ausgebaute) Straße „Zum Stutenbaum“ an das Plangebiet. Diese dient hier nur als Wirtschaftsweg und wird von Baumbestand (Eichen und teilweise Pappeln) begleitet. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben (L32/06 Gewässer 2. Ordnung) als Teil des bestehenden Grabensystems, welches in die Sude entwässert. Als bebauter Bereich in der näheren Umgebung grenzt im Osten die Ortslage Kuhstorf mit dem zwischen Eichhof (L 04), Kienker Weg und Zum Stutenbaum gelegenen Wohngebiet, das durch Eigenheimbebauung bestimmt wird.

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

- Sandacker ACS
- Baumhecke BHB
- Unbefestigte Wegefläche OVU
- Jüngere Feldhecke BHJ (§20 – Biotop)



Abb. 3: Biotoptypen auf Grundlage Luftbild (Kartengrundlage © GeoBasis-DE/M-V 2020)

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Die Beeinträchtigung des §20- Biotopes ist auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Die Artenschutzrechtlichen Hinweise und die Hinweise zum Baumschutz sind unter den entsprechenden Gliederungspunkten enthalten.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Beim Straßenbau sind die geplanten privaten Bauflächen vor Verdichtungen (Lagern / Befahren) zu schützen.
3. Ein Befahren der späteren Gartenfläche und der Schutzflächen der Gehölze ist mit festen Einbauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
4. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
5. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
6. Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
7. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
8. Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

5.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA DE 2633-401 „Feldmark Strohkirchen“

Entfernung ca. 1750m östlich hinter der Ortslage

FFH DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“

Entfernung ca. 285m Südöstlich überwiegend deckungsgleich mit LSG

Die betroffenen Arten sind Castor fiber; Cobitis taenia; Lampetra planeri; Lutra lutrap; Rhodeus sericeus amarus; Unio crassus; Vertigo angustior; Vertigo moulinsiana.

Damit sind an Feuchtgebiete / Grünland gebundene Wirbellose bzw. Fische sowie der Biber und der Fischotter geschützt.

Durch die an die Ortslage angegliederte Baufläche und das Freihalten von Gräben und Heckenrassen sind Beeinträchtigungen auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine FFH – Vorprüfungen ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete und -objekte**LSG- Gebiet L 140 " Mittlere Sude"**

Entfernung ca. 285m Südöstlich überwiegend deckungsgleich mit FFH

§20 Biotope

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich:

- Jüngere Feldhecke BHJ
- Baumhecke BHB

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- LWL09633 Baumgruppe; Kiefer Naturnahe Feldgehölze

Für das Biotop LWL09633 und die Baumhecke ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

Die Beeinträchtigung des Biotopes Jüngere Feldhecke BHJ ist auszugleichen.

5.3. UmweltbelangeEntwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung / Bewertung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen. (FFH / SPA) keine Beeinträchtigung	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete keine Beeinträchtigung	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, aber Schutzobjekte. Im Umkreis befinden sich Schutzgebiete (LSG) Beeinträchtigung §20 Biotope Verlust unbebauter Ackerfläche, Randlage Ort	Ja
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume. Schutzabstand vorsehen, sehr geringer Verlust Gehölzrandbereich der Hecke	Nein
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nutzung vorhandener Querung L32/06 Nein, nicht betroffen keine zusätzliche Beeinträchtigung	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV	Nein

Umweltbelang	Beschreibung / Bewertung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	<p>der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.</p> <p>Dichtezone des Vogelzuges (2 Klassen): Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges</p> <p>Keine ausgewiesene Rastgebietsfunktion</p>	
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	<p>Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst.</p> <p>Acker, Gehölze (Sichtschutzhecke, Baumhecke), unbefestigte Wege</p> <p>Verlust unbebauter Ackerfläche, gering Gehölzfläche / Wegefläche</p>	Nein
Boden und Fläche	<p>Sande sickerwasserbestimmt Bodenfunktionsbereich: fb01 Sand-Gley; Podsol-Gley</p> <p>Bodennutzung = Ackerfläche, FB DEMVLI095CD20099</p> <p>Erosion-Wind = sehr gering-gering</p> <p>Erosion-Wasser = sehr gering</p> <p>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG nicht bewertet</p> <p>FELDKAPAZITÄT (Fk100) nicht bewertet, benachbart gering</p> <p>NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) mittel</p> <p>LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr-hoch</p> <p>EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering</p> <p>Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: hohe Schutzwürdigkeit</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 (gering)</p> <p>Extreme Standortbedingung: 4 (hoch)</p> <p>Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (hoch)</p> <p>Meliorationsfläche nein</p> <p>Verlust unbebauter Ackerfläche</p>	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m, Grundwasserleiter unbedeckt,</p> <p>Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter gering geschützt (hohe Grundwassergefährdung)</p> <p>Flurabstand: <=2 m, westlich >2 - 5 m</p> <p>Tiefe Süß-/Salzwassergrenze -Tiefenlage -13m</p> <p>Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 274.5 mm/a</p> <p>Durchlässigkeit: hoch</p> <p>Grundwasser-Dargebotsklasse: nicht nutzbares Dargebot</p> <p>Oberirdische Einzugsgebiet: Bach aus Bresegard bis Mündung in Kleine Sude (L32/06)</p> <p>Verlust unbebauter Ackerfläche</p>	Nein
Klima und Luft	<p>maritim geprägtes Binnenplanarklima</p> <p>unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 639.0 mm/a</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Landschaftsbildraum - ID: 7 Ackerlandschaft um Wittenburg (Randlage) Landschaftsbildraum: V 2 - 14</p>	Nein

Umweltbelang	Beschreibung / Bewertung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Geringe-mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich östlich des Geltungsbereiches an (Ortslage Eichhof). Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet können Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen einwirken	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt Baubedingte zusätzlicher Anfall gewerblicher Abfälle zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

Tab. 1

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

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt.

Gewässerschutz

Zum Schutz für das Gewässer II. Ordnung im Norden des Plangebietes ist ein Gewässerschutzstreifen vorzusehen. Die Ablagerung des Aushubs der Gewässerunterhaltung ist zu berücksichtigen. Für den Ausbau der Erschließungsstraße werden 17m² der Grabenböschung beeinträchtigt.

Baumschutz

Bäume über 1,0 m STU in 1,3m Höhe sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.²

Im überplanten Baubereich sind zurzeit keine nach §18 NatSchAG MV geschützten Bäume vorhanden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine nach §19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe die nicht beeinträchtigt wird.

Hinweise zum Baumschutz:

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz (RAS-LP4 sowie DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18920) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Biotopschutz

Es ist ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V zu stellen. Durch den Schutzstatus der Feldhecke (§20 Biotop) ist unabhängig vom gewählten Planverfahren nach BauGB die Beeinträchtigung auszugleichen.

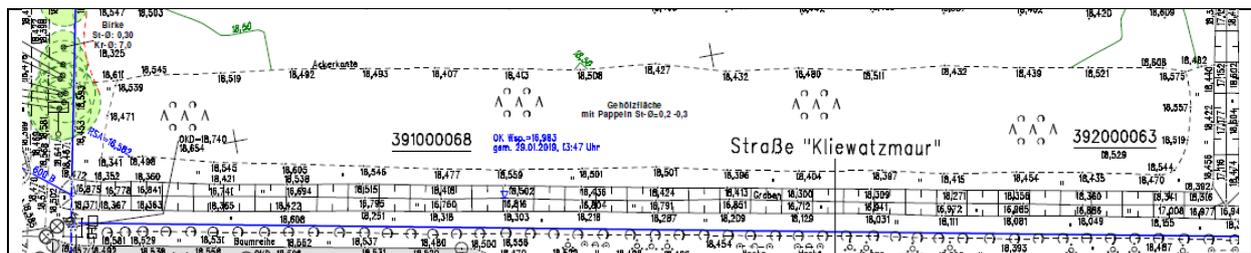


Abb. 4: Auszug Vermesserplan (Vermessungsbüro Lübcke, 01.02.2019)

Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotop führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Der Gehölzbestand bleibt zwar überwiegend erhalten, aber die Hecke wird dann beidseitig von Bebauung eingefasst und verliert damit seinen Biotopstatus. Dieser Eingriff in den geschützten Gehölzbestand, und die Biotopbeseitigung von 150 m² für die Zufahrt; bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

Die beeinträchtigte Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 5 ist entsprechend Vermessung 4.591 m². Somit wird für 4.441 m² die Funktionsbeeinträchtigung der verbleibenden Feldhecke und für 150 m² die Biotopbeseitigung / der Zuschlag für Vollversiegelung berechnet.

Die Hecke in Länge (ca. 224m) und per Definition Feldgehölz, wäre zwar entsprechend der geltenden Hinweise zur Eingriffsregelung in einem B-Plan maximal eine kompensationsmindernde Maßnahme. Aufgrund der Lage und Beeinträchtigung wird als Biotopwert daher der durchschnittliche Wert (6) angesetzt.

² Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Lage	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
BHJ	jüngere Feldhecke	150,00	6,0	0,75	675,00
	Summe	150,00			675,00

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
Feldhecke	4.441,00	6,0	0,50	13.323,00
Summe				13.323,00

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Straße	150,0	0,5	75,0
Summe			75,0

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
675,00	13.323,00	75,00	14.073,00
Summe			14.073,00

Damit sind 14.073,00 EFÄ auszugleichen.

Ausgleich

Als Ausgleich ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

1. Aufbau einer zweireihigen Feldhecke zur Abschirmung der Sudeniederung vom Kitagelände.
Aufbau einer zweireihigen Feldhecke zur Abschirmung der Streuobstwiese vom Kitagelände.
2. Anlage einer Streuobstwiese



Abb. 5: Lage der Ausgleichsmaßnahmen (Kartengrundlage © GeoBasis-DE/M-V 2020)

Anlage von Feldhecken

Hinweis:

Bei beide Hecken ist durch die Störungen (Kita/Sportplatz) innerhalb des Wirkradius I der Leistungsfaktor mit 50% zu berücksichtigen.

Beschreibung:

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft. Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zu Eingriffsregelung (2018) sind bindend.

Hinweise zur Ausführung:

- andere Standorte nur in Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde
- nicht an öffentlichen Straßen
- keine wirtschaftliche Nutzung

Vorlage eines Pflanzplanes:

- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebige,
- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung – **Abweichung: Heister der Höhe 125-150 cm vorgesehen, da wesentlich bessere Anwuchsergebnisse**
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung Verband 1,5x1,5m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und die Sträucher eine Breite mind. 3m erreichen.**
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss

- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m Incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
- - Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall , bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m
- Kompensationswert 3,0

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes auf nährstoffreichen und gedüngten Standorten im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- - Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. Juli je nach Standort einmal jährlich aber mindestens alle (abweichend) 5 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- - Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken
- Mindestbreite: 3 m (max. 10 m)

Anlage von Streuobstwiesen

Hinweis:

Für die Streuobstwiese ist durch die Störungen (Kita/Sportplatz) innerhalb des Wirkradius II der Leistungsfaktor mit 85% zu berücksichtigen.

Beschreibung:

Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen

- Mindestgröße: 5.000 m²
- Kompensationswert: 3,0

Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September). Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, LUNG 2018) sind bindend.

Hinweise zur Ausführung:

- Bevorzugt Verwendung von alten Kultursorten

Begründung

Stand: geänderter Entwurf/10. März 2021

- Pflanzgröße Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm STU mit Verankerung
- Abweichend zur HzE 2018 ist für die Bäume die Qualität STU 10/12 cm festzusetzen. Dies ist auch fachlich auf armen Böden wesentlich qualifizierter als die Forderung der HzE
- Hochstamm = erster Astansatz bei 1,8m Höhe über Erdboden!
- Gütebestimmung der Deutschen Baumschulen ist bindend!
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150 m² (bilanziert wird mit 120 m², Empfehlung: Pflanzabstand der Bäume 10m, Abstand der Reihen 8-12m .)
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (hier Manschetten/Drahthose)
- Kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1 März bis zum 15. September

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalent

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV.

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.21	244x6m Feldhecke	1.463,00	2,50	0,50	1.828,75
2.51	Streuobstwiese	5.083,00	3,00	0,85	12.961,65
	Summe	6.546,00			14.790,40

EFÄ	KFÄ	Bilanz
14.073,00	14.790,40	717,40

Damit sind der Eingriff und die Funktionsbeeinträchtigung in die Feldhecke ausgeglichen.

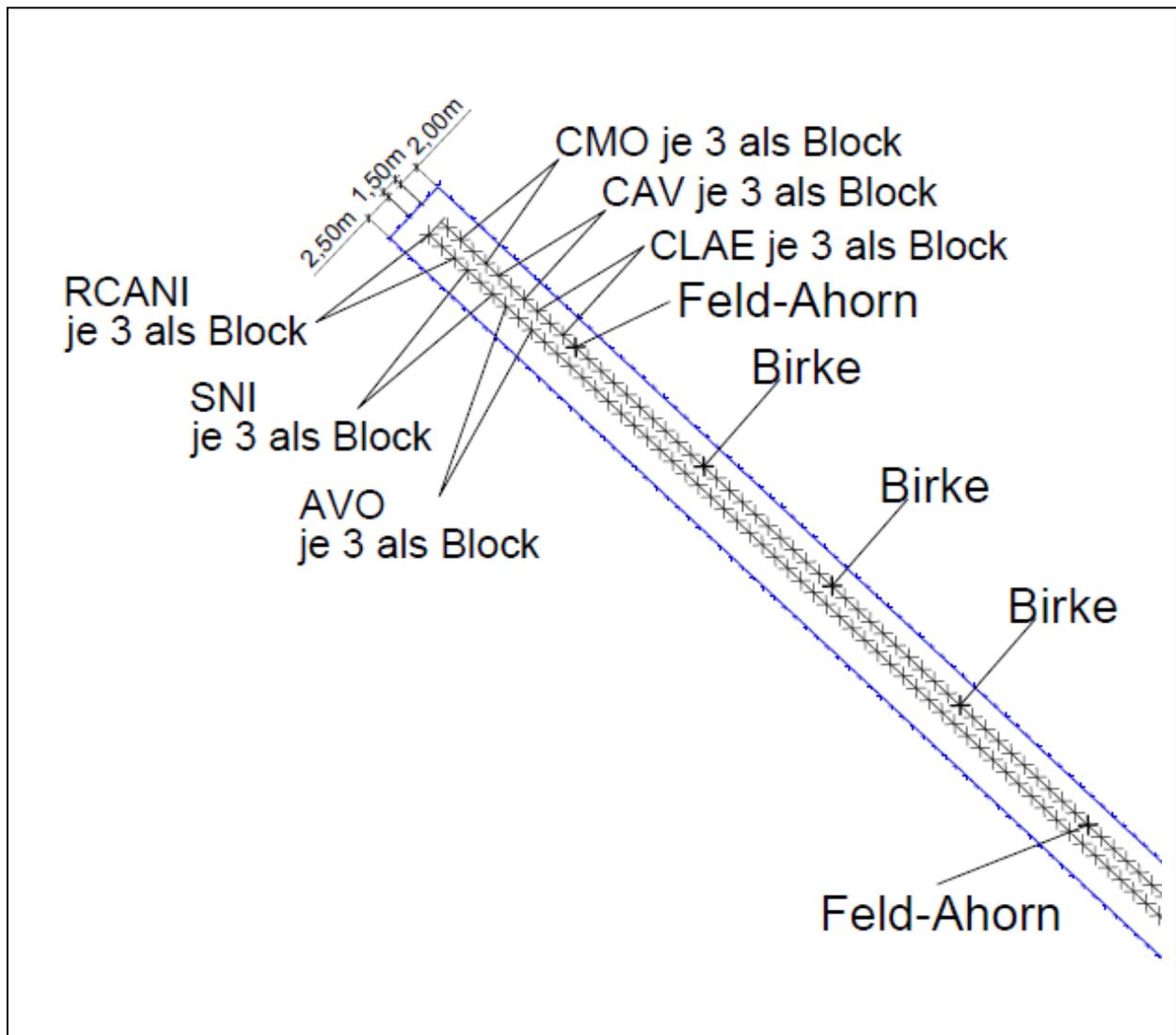
Maßnahmebeschreibung

Abb. 6: Pflanzplan für Feldhecke als fortlaufendes Schema

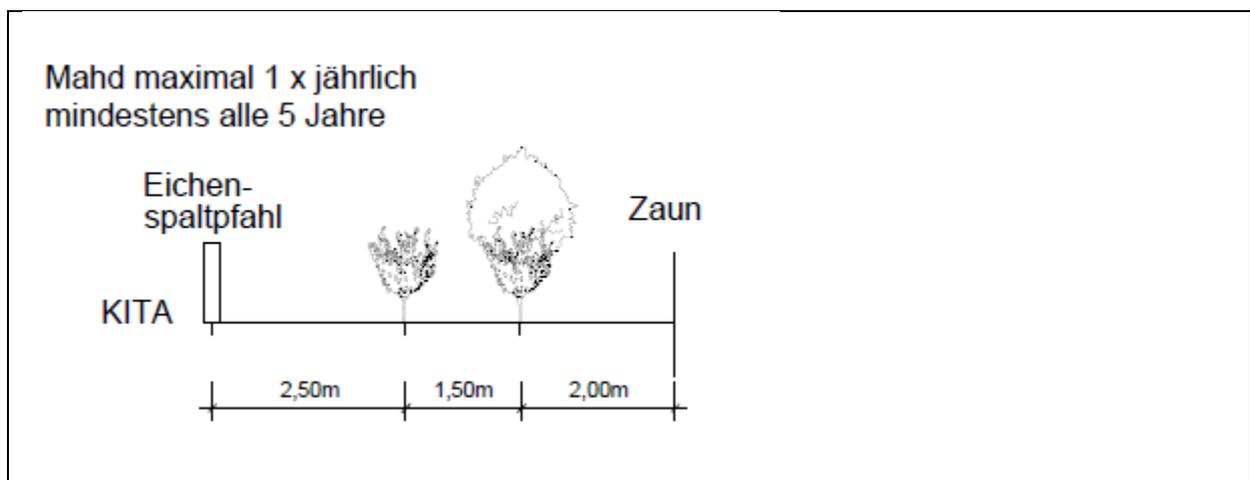


Abb. 7: Pflanzplan für Feldhecke als Schnitt

1. Als **vorgezogene CEF-Maßnahme** ist vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Kuhstorf, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 126/8 in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit 1.463

m² eine zweireihige Hecke mit Heistern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 8,0 m breit, Pflanzabstände der Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m, Pflanzabstände der Heister 15-20 m) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Die Hecke ist zur Kita durch jeweils mindestens 13 Stück Eichenspaltpfähle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig.

Die Pflege der Gehölze durch 1 bis 2-malige Mahd je nach Standort und Vergrasung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Nachpflanzungen der Heister sind bei Ausfall, Nachpflanzungen der Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Heister zu wässern bzw. die Schutzeinrichtung instand zu setzen. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, LUNG 2018) sind (unter Beachtung der Abweichungen) einzuhalten. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke ist nicht zulässig. Die Saumfläche ist max. 1x jährlich, aber mind. alle 5 Jahre zu mähen.

Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

AOV	Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
CAV	Haselnuss	Corylus avellana
CMO	Weißdorn	Crataegus monogyna
CLAE	Weißdorn	Crataegus laevigata
RCANI	Heckenrose	Rosa canina
SNI	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Feld Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula

2. Als **vorgezogene CEF-Maßnahme** ist vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Kuhstorf, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 126/8 in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit 5.083 m² eine Streuobstwiese anzulegen.

Festgesetzt wird die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von 50 Hochstammobstbäumen (Pflanzen siehe Pflanzliste) in der Qualität STU 10-12 cm, Hochstamm mit dem ersten Astansatz bei 1,8m Höhe über dem Erdboden. Für die Pflanzung sind (bei einem Pflanzabstand der Bäume von 10 m sowie einem Abstand der Reihen von 8-12 m) pro Hochstamm ca. 80-150 m² zur Verfügung zu stellen. Wasserhaltende Zuschlagstoffe, ein Wühlmausschutz sowie Verbisschutz (Manschetten/Drahtthose) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf instand zu setzen.

Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Die Fläche ist max. zweimal im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken, bei einmaliger Mahd Mitte August- Anfang September) mit Abfuhr des Mähgutes. Ein Umbruch, eine Nachsaat sowie der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Ergänzungspflanzungen sind ab einem Ausfall von mehr als 10% erforderlich. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung unter Ziffer 2.51 der Anlage 6 (LUNG 2018) sind einzuhalten.

Zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, der Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Streuobstwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, ist eine beschränkte persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB einzutragen.

Pflanzliste Obstgehölze:

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

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

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

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

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleich für die geplante Bebauung in Anspruch genommen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

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

Tab. 2

Verwendeten Quellen

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

5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung.

Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

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

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger landwirtschaftlicher Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

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

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

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

Tab. 3: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr	II	I	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		I	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus	Zwergfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	I	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	I	Gewässer
Landsäuger	Lutra	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		I	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

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

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-

Begründung

Stand: geänderter Entwurf/10. März 2021

Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Eremit

Der Eremit ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der Altersstruktur der Hecke und der Erhaltung der Baumhecke und eines Schutzstreifens entlang der Hecke ist eine potentielle Betroffenheit auszuschließen.

Reptilien

Aufgrund der Bodenwertzahlen (AZ 29) ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Aufgrund der Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche und der geplanten von Überbauung freizuhaltenden Schutzstreifen entlang der Gehölzstrukturen ist aber keine Beeinträchtigung einzustellen.

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gräben und Gehölze) besteht potenziell eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten wie z.B. den Laubfrosch.

Entsprechend ist davon auszugehen, dass Amphibien potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich aber nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Aufgrund der Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche und der geplanten von Überbauung freizuhaltenden Schutzstreifen entlang der Gehölzstrukturen ist aber keine Beeinträchtigung einzustellen.

Mit der Schaffung von Gartenflächen und der Erhaltung der Gehölzstrukturen wird die Habitatstruktur für mögliche Winterquartiere und Rückzugsbereiche erhalten bzw. verbessert. (keine intensive Bodenbearbeitung)

Mit einer Kontrolle potentieller Verstecke (Steine) vor Baubeginn und dem Umsetzen in entfernte Gartenstrukturen sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen bei fehlendem Wolfsmanagement (Meiden von Menschenkontakt) sind aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der dem Ort angelehnten Randlage ist bei Wanderbewegungen entlang der Sude eine Störung von diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen des Ortsrandes besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Eingriffsgebiet selber (überwiegend Acker) aber nur beschränkt gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau- und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume sind nicht betroffen.

Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
 - Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
 - Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
 - ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden Ackerflächen in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen.

Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche eher unwahrscheinlich.

Da im Nahbereich des Eingriffsraums Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Star, Drossel zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsch (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten, Sichtschutzgehölz) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsch wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke zu erwarten. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Dies gilt auch für Bodenbrüter. Die Nutzung des Vorhabengebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat).

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

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

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (Kranich), auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential. Ausreichend Ausweichräume sind vorhanden.

Für den Seeadler und den Schwarzstorch sind entsprechend Rasterkartierung im Rasterrandbereich aufgezeigt. Nutzbare Gewässer oder Waldbereiche (Waldniederungsbereiche) sind aber in der näheren Umgebung nicht einzustellen.

Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Wanderkorridore

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

Verbote

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

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

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

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht in Richtung Acker abstrahlen.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Bau- und Baufeldfreimachung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 4 Unmittelbar vor Baufeldfreimachung bzw. vor jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/ Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden. Die Baugruben/ Gräben sind schnellstmöglich zu verschließen. Vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.)

sind zu entfernen und außerhalb des Baufelds in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Alle Baugruben/Gräben etc. sind täglich auf hineingefallene Tiere zu kontrollieren.

- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am Südrand des B-Plangebietes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt. Der geplante Lesesteinhaufen am Südrand des B-Plangebietes ist rechtzeitig vor Baufeldfreimachung anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der uNB schriftlich und mit Bildnachweis anzuzeigen.
- 6 Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 35 cm, die zur Rodung vorgesehen sind und bei denen ein Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz zu prüfen. Bei Vorkommen von Fledermäusen oder Bruthöhlen (auch unbesetzten) sind die weitere Vorgehensweise und erforderliche Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Auswirkungen auf die gesetzlich geschützte Feldhecke) wird im Kapitel 5 (Umweltbelange) eingegangen.

6.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Die östliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiet) geprägt. Des Weiteren befinden sich Acker-, Grünland- und Waldflächen in der Umgebung. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. Durch benachbarte Nutzungen gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Kapitel 5 (Umweltbelange) eingegangen.

7. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für Wohnungsbauland zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Diesbezüglich kommen aber keine Flächen in Betracht, auf denen sich die geplante Wohngebietsentwicklung umsetzen ließe. Daher erfolgt die Wohngebietsentwicklung auf einer kommunalen Fläche in Anlehnung an die bebaute Ortslage. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das für die Entwicklung des Wohngebietes bestimmte Flurstück 5/3 (Flur 4, Gemarkung Kuhstorf) sowie die für die verkehrliche Anbindung in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke 20/1 und 5/52 (Flur 4, Gemarkung Kuhstorf) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kuhstorf. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum gesichert.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	16.751	51,9
Straßenverkehrsfläche (inkl. Freihaltetrasse)	3.351	10,4
Grünflächen (inkl. Erhaltungsgebot)	12.170	37,7
Versorgungsfläche Löschwasser	9	< 0,1
Geltungsbereich B-Plan	32.281	100

10. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.
2. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

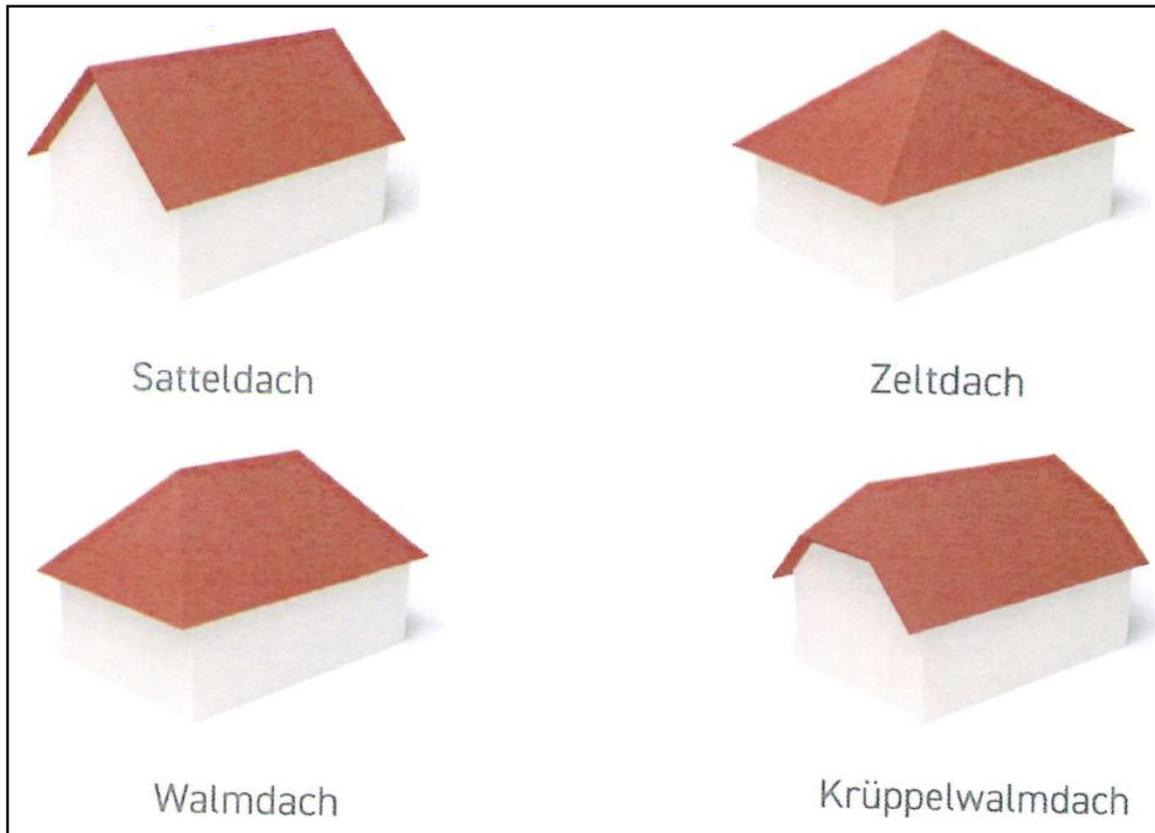


Abb. 8: Beispielzeichnung für zulässige Dachformen der Hauptgebäude

Hinweis:

Die Dachformen Zelt- und Zwerchdach werden als besondere Formen des Walm- bzw. Satteldachs angesehen und sind daher nicht explizit aufgeführt, sollen im Sinne der entsprechenden Bauvorschrift aber zulässig sein.

Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Gründächer sind zulässig.

Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metaldacheindeckungen zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.

4. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen.

Blockhäuser sind unzulässig.

Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig.

Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt

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

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

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtönen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerem Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig.

Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

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

Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).

5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße liegen.
6. Staffelgeschosse sind unzulässig.

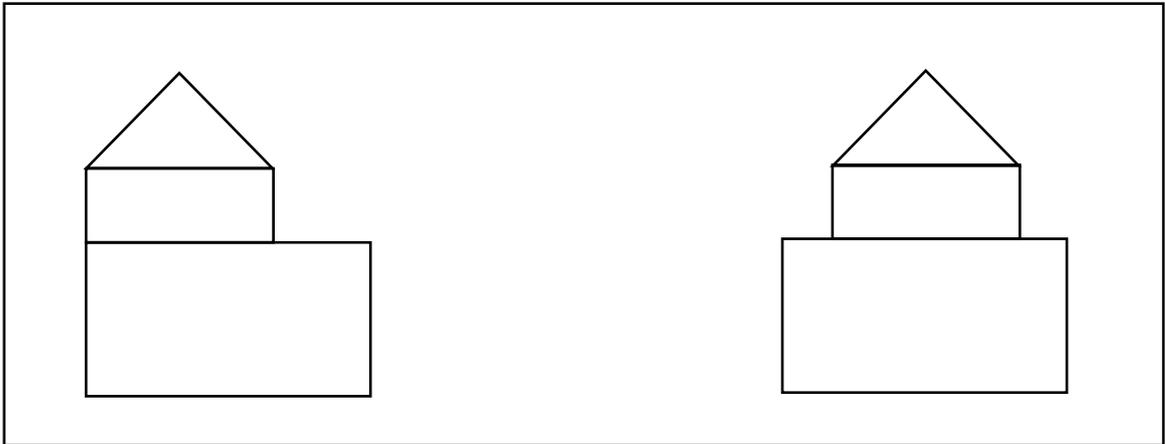


Abb. 9: Beispielskizzen für Staffelgeschosse

7. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.
8. Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,40 m über der mittleren Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße nicht überschreiten.
9. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.