

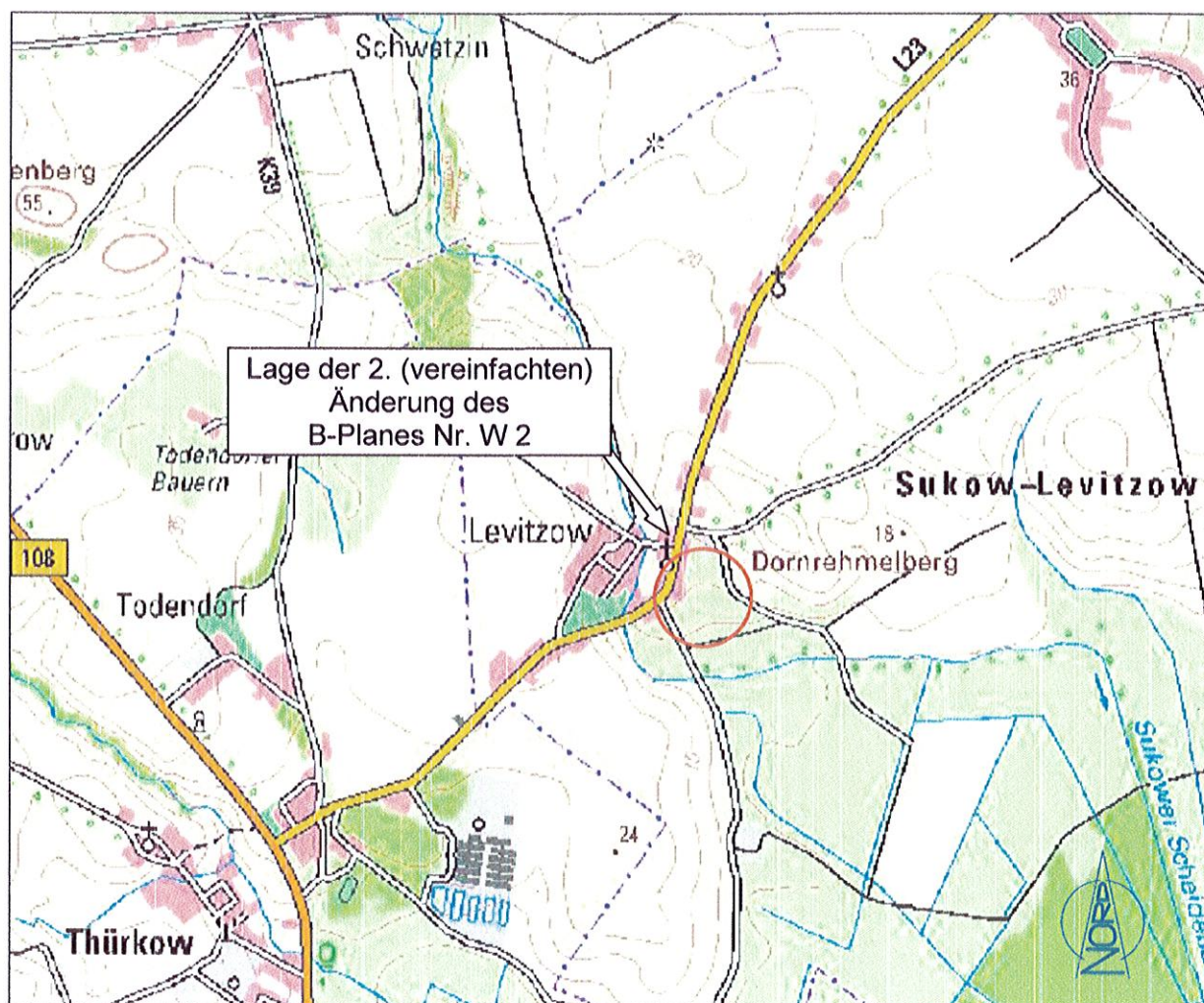
Gemeinde Sukow-Levitzow

(Landkreis Rostock)

Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. W 2

für das in Levitzow gelegene Gebiet südöstlich 'An der Landstraße',
östlich 'Bukower Weg', nördlich landwirtschaftlicher Flächen und
westlich des in die Straße 'Zum Dornremel' einmündenden Weges

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	4
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.....	5
1.3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) 2016	5
1.3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg / Rostock (MM / R) 2011	5
1.3.1.3 Bewertung der Vorgaben der Raumordnung für die 2. Änderung	6
1.3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Levitzow.....	7
1.3.3 Landschaftsplan	7
1.3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet	8
2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Gemeindegebiet.....	8
2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation	8
2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	9
3. Anlass und Ziele der Planung	9
3.1 Anlass der Planung.....	9
3.2 Ziele der Planung.....	10
4. Städtebauliche Wertung, Abwägung	10
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	11
5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) 7. BauGB	11
5.2 Unterteilung des Geltungsbereiches in Teilbereiche WA 1 und WA 2	11
5.3 Nutzungsgliederung des Gebietes, Lage der Bauflächen / Grünfläche / Biotop / Erschließungsstraße	11
5.4 Arten der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet	12
5.5 Maß der baulichen Nutzung	13
5.6 Maß der baulichen Nutzung - Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
5.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	15
5.8 Bauweise	16
5.9 Abstandstiefen von Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen.....	16
5.10 Stellplätze und Garagen	17
5.11 Flächen für Versorgungsanlagen	17
5.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, vorhandenes Gelände	18
5.13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	18
5.14 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.15 Öffentliche Grünfläche	20

5.16 Öffentliche Verkehrsflächen	20
5.17 Flächen für Versorgungsanlagen	20
5.18 Örtliche Bauvorschriften.....	20
6. Ver- und Entsorgung	21
7. Abfall	21
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	21
9. Flächen und Kosten	22
10. Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit	22
10.1 Prüfungsablauf.....	22
10.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung	23
10.2.1 Gebietscharakterisierung.....	23
10.2.2 Vorprüfung	25
11. Grünordnung	26
11.1 Gebietsbeschreibung	26
11.2 Artenschutz.....	26
11.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	27
11.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	29
12. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	29

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 und
- § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	28.09.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.01.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.02.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.02. - 28.03.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	05.04.2017

1.2 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 2 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die gesetzlichen Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor, denn die Planungsziele berühren nicht die Grundzüge des Ur-Plans.

Darüber hinaus werden Ausschlusskriterien gem. § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB nicht erfüllt: Weder werden Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgelisteten Schutzgüter.

Der hiesigen 2. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. W 2 in der Fassung seiner 1. Änderung, bekannt gemacht am 09. Februar 1999, der damaligen Gemeinde Levitzow zu Grunde. Der alte Geltungsbereich wird durch die 2. Änderung vollständig überplant.

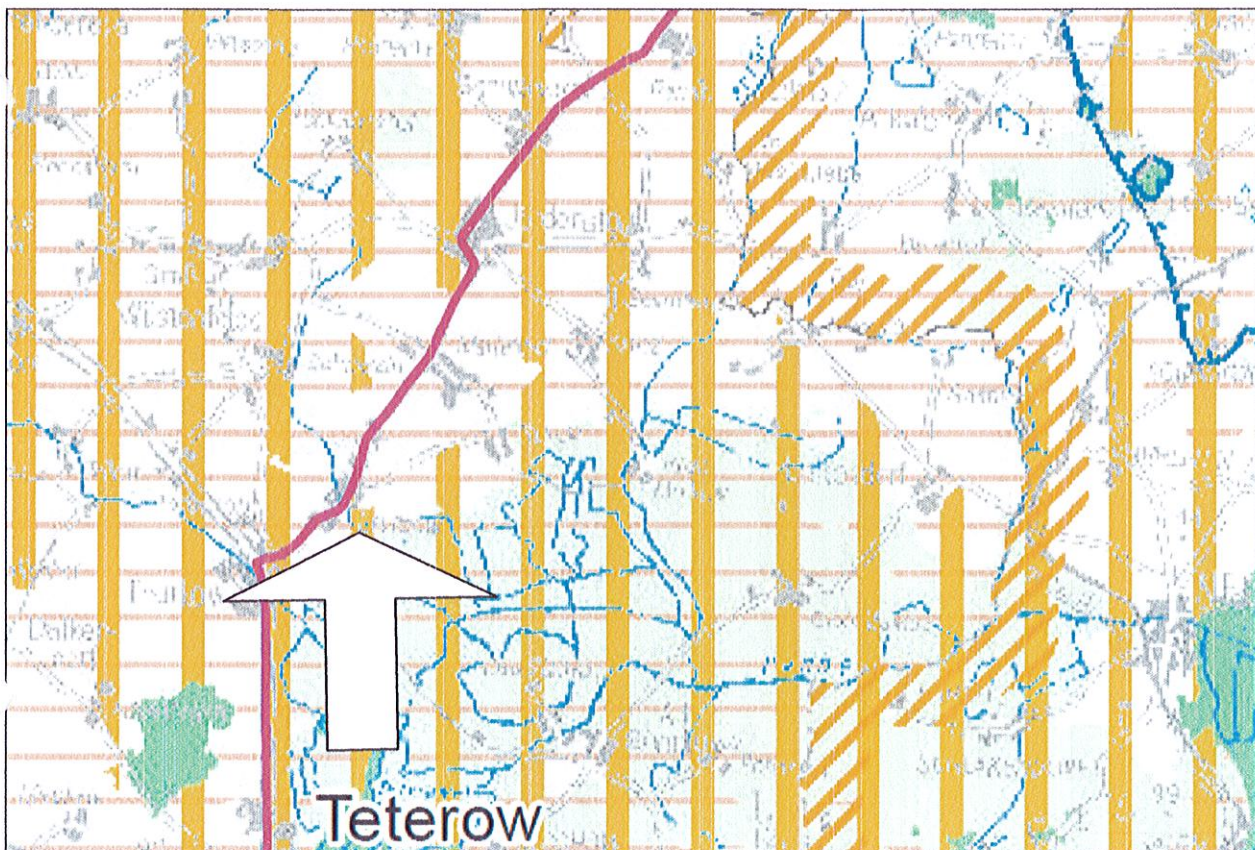
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.3.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

1.3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) 2016

Lt. Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Sukow-Lewitzow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion. Sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow, gelegen in der Raumkategorie „Ländliche Räume“.

Das landesweite Programm stellt den Bereich der Gemeinde zudem als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dar, angrenzend an „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.



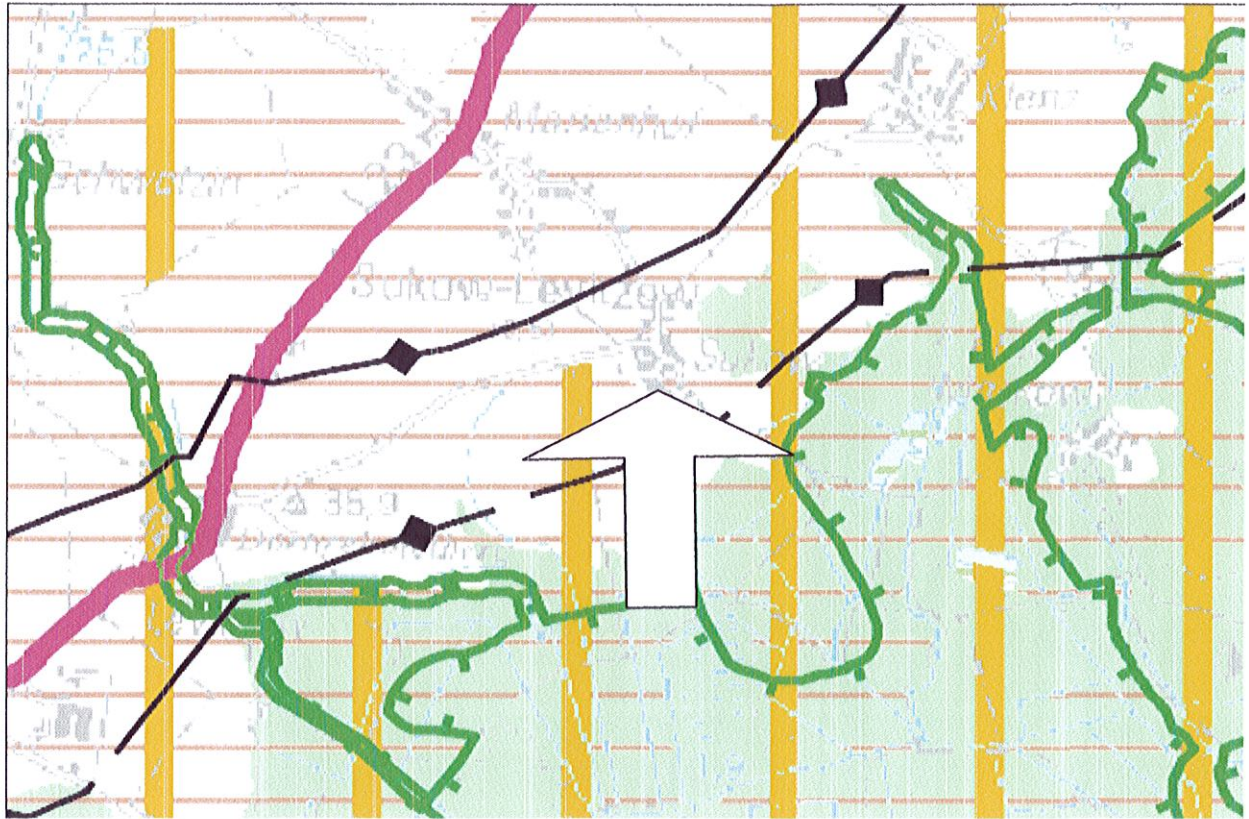
OT Levitzow

Abbildung 1: Ausschnitt der Karte Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016, oM.

1.3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg / Rostock (MM / R) 2011

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt M-V Nr. 46 am 04. November 2011. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM / R als zweiter Ebene der Raumordnung

ist Sukow-Levitzow als Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt, im „Nahbereich“ des Mittelzentrums Teterow und in einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Teilweise liegt das Gemeindegebiet auch in einem „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.



OT Levitzow

Abbildung 2: Ausschnitt der Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg / Rostock MM / R 2011, oM.

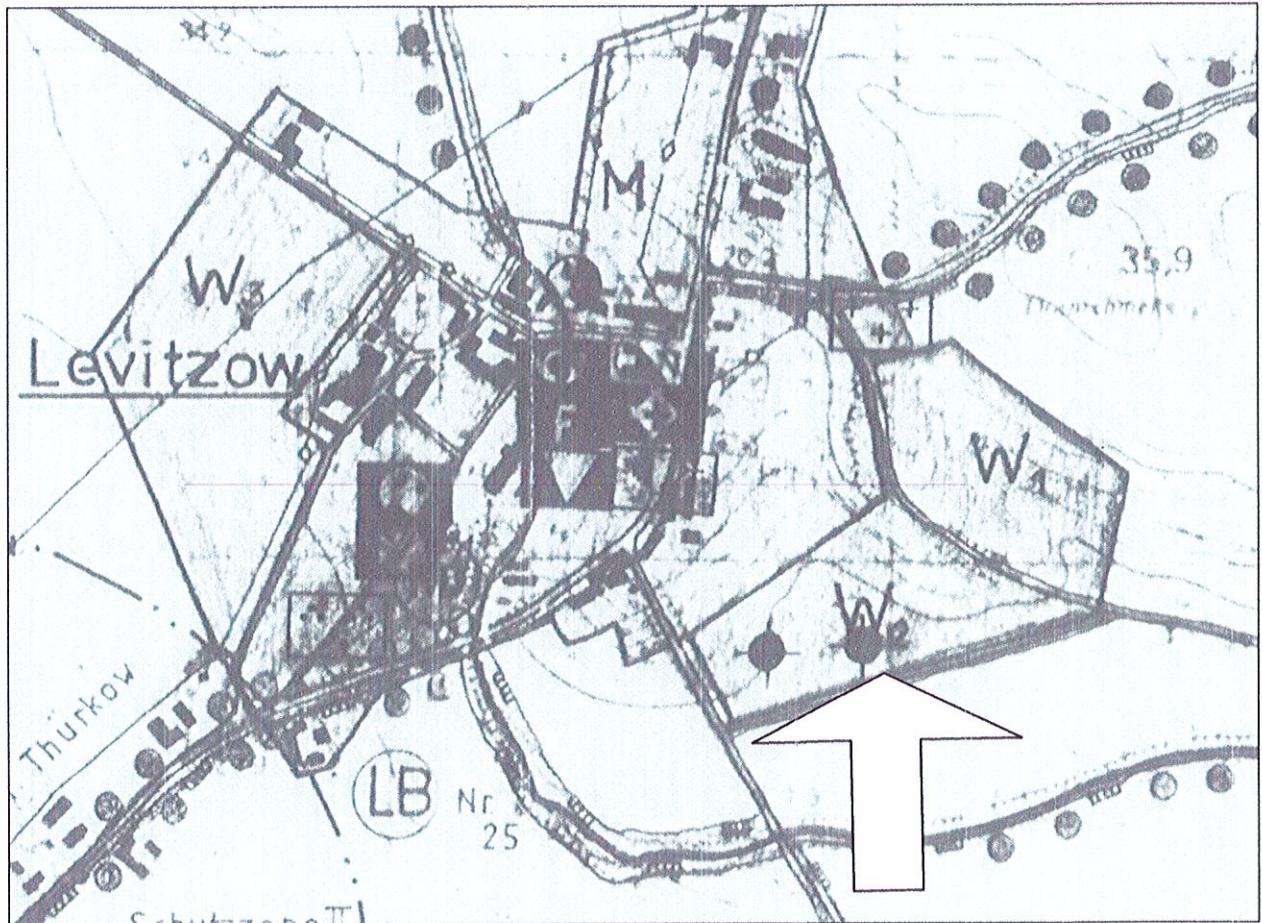
1.3.1.3 Bewertung der Vorgaben der Raumordnung für die 2. Änderung

Sowohl das Landesentwicklungsprogramm 2016, als auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm 2011 verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren. Es gelten Obergrenzen für die Planung zusätzlicher Wohneinheiten. Da der 2. (vereinfachten) Änderung aber ein rechtswirksamer Bebauungsplan zugrunde liegt, sind die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB bereits in die Planung mit eingeflossen und gelten als berücksichtigt. Die 2. (vereinfachte) Änderung enthält keine Regelungen, die die Ausgangslage des Bebauungsplans Nr. W 2 gegenüber der Raumordnung des Landes so verändern, dass der Plan wie eine Neuauftellung zu behandeln wäre. Insbesondere ist die 2. (vereinfachte) Änderung nicht mit einer zusätzlichen Bereitstellung von Wohnbauflächen gegenüber dem Ur-Plan verbunden.

1.3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Levitzow

Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Levitzow stammt aus dem Jahr 1993. Er stellt den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans W 2 als Wohnbaufläche „W“ dar und informiert nachrichtlich über ur- und frühgeschichtliche Funde. Damit entwickelt sich die 2. (vereinfachte) Änderung gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB und § 8 (4) Satz 3 BauGB aus den Darstellungen des FNP.

Es bestehen folglich rechtskonforme Entwicklungsgrundlagen für die verbindliche Bauleitplanung.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. W 2 im FNP Levitzow

Abbildung 3: Ausschnitt FNP Levitzow, bekannt gemacht am 04. Januar 1993, o M.

1.3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Sukow-Levitzow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

1.3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet

Südlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz / Kummerower See. Da der Abstand zu diesem Schutzgebiet kleiner als 300 m ist, erfolgt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen dieser Begründung (Kap. 10).

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Gemeindegebiet

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation

Der ca. 2,75 ha große Geltungsbereich liegt südöstlich angrenzend an das besiedelte Gebiet des Ortsteils Levitzow der Gemeinde Sukow-Levitzow.

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. W 2, Stand: 1. Änderung, mit Baurechten gem. § 30 BauGB. Die Topographie im Geltungsbereich ist mäßig bewegt. Es bestehen Niveauunterschiede von ca. 1,0 bis 2,5 m zwischen dem Nord- und dem Südrand des Gebietes. Das Gelände fällt im mittleren Teil ab. Dort verläuft ein natürliches Gewässer, das gesetzlichen Biotopschutz beansprucht.



Abbildung 4: Plangebiet, Blick nach Südwest, rechts Spurplattenweg 'Bukower Weg'

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz durch den 'Bukower Weg' und 'An der Landstraße' (L 23) angebunden. Die gegebene äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig und in gutem Zustand. Sie ist für die weitere Nutzung im Sinne des Planungszieles geeignet.

Eine innere tiefbauliche Erschließung zur Ver- und Entsorgung von Wohngebäuden und in Form von Verkehrsflächen muss noch hergestellt werden.

Der nächste Zugang zum öffentlichen Beförderungsangebot ist eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle an der L 23 / An der Landstraße.



Im westlichen Teil, zwischen L 23 und 'Bukower Weg', bestehen unterirdische Leitungsverläufe für Frisch- und Trinkwasser (Abb. 5, links).

Abb.5

Von Norden führt eine Drainageleitung aus den landwirtschaftlichen Flächen in das vorhandene Gewässer im Plangebiet.

Bodenbelastungen in Form von naturfremden Ablagerungen, Gebäuderesten u. Ä. wurden während der Planungsarbeiten und behördlichen Abstimmungen nicht erkannt oder angezeigt.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Im Geltungsbereich besteht Baurecht gem. § 30 BauGB für Wohnbebauung. Der Bebauungsplan Nr. W 2 der Gemeinde Levitzow in der Fassung seiner 1. Änderung trat am 09. Februar 1999 in Kraft. Er sieht auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,75 ha auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) für ca. 25 Einzel- bzw. Doppelhäuser vor. Der Bebauungszusammenhang bzw. mit Baurechten nach § 34 BauGB versehene Bereich des Ortsteils Levitzow endet am Westrand des Plangebietes.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Eine Umsetzung der seit dem Jahr 1993 verfolgten Planung für ein Wohngebiet fand bislang nicht statt. Nachdem nunmehr der Grundbesitz auf einen neuen Eigentümer

übertragen worden ist, wurde der vorhandene Plan auf seine Eignung und zeitgemäße Gestaltung hin bewertet. Dazu wurden Gespräche mit der Gemeinde, dem Amt Mecklenburgische Schweiz, der Kreisplanung und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock geführt.

Im Ergebnis dieser Planungsgespräche bedarf der Bebauungsplan Nr. W 2 einer Überarbeitung hinsichtlich mehrerer Punkte. Zudem besteht der Wunsch des neuen Erschließungsträgers nach einer marktgerechteren Gestaltung der bauplanungsrechtlichen Grundlage.

Infolge dieser Abstimmungen führt die Gemeinde eine förmliche Änderung des Bauleitplanes durch. Diese kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3.2 Ziele der Planung

Die 2. (vereinfachte) Änderung verfolgt, wie auch der Ur-Plan, das Ziel eines Wohngebietes mit Flächenangeboten für den individuellen Wohnungsbau.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Modernisierung und Anpassung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes für ein Wohngebiet;
- Beseitigung konfliktträchtiger Anpflanzgebote aus dem Bereich von Erschließungsflächen;
- Berücksichtigung eines vorhandenen Biotops bei der Zuordnung von Flächennutzungen;
- Überprüfung sämtlicher Festsetzungen auf Erforderlichkeit und Aktualität.

4. Städtebauliche Wertung, Abwägung

Mit der Planung wird eine bereits vorhandene bauliche Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsneubau planungsrechtlich aktualisiert. Eine Änderung des Entwicklungszieles liegt nicht vor. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, ein für die Zielgruppe Familien und Ruheständler gerechtes, im Umfang vernünftiges Baulandangebot zu entwickeln. Der dafür vorgesehene Bereich folgt den ortsbaulichen Erwägungen, die bereits dem FNP zu Grunde liegen. Die konkrete Planung des W 2, 2. (vereinfachte) Änderung, folgt aus Sicht der planenden Gemeinde Sukow-Levitzow einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung.

Die 2. (vereinfachte) Änderung steht nicht im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung, da dieser Aspekt bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W 2 planerisch bewältigt wurde. Insofern wird die vom Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

geforderte besondere Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht berührt. Die vorliegende Planung berührt auch nicht die aus den Regelungen der §§ 1 (5) letzter Satz, 1 a (2) 3. und 4. Satz BauGB resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen.

Demgegenüber besteht aus Sicht der Gemeinde Sukow-Levitzow weiterhin das erhebliche öffentliche Interesse im Sinne von § 1 (3) BauGB an der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Ziel der planenden Gemeinde ist es, fortlaufend ihre Attraktivität als Wohnstandort im regionalen Umfeld zu erhalten. Dies wird im vorliegenden Fall erreicht durch neue und attraktiv gelegene private Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser.

Die Wohnbaufläche ist bereits seit 1993 ein Teil der gemeindlichen Entwicklungskonzeption und durch entsprechende bauplanungsrechtliche Instrumente abgesichert.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Vorbemerkung:

Der Ur-Plan W 2, Stand: 1. Änderung, wird insgesamt überplant. Alle seine Festsetzungen werden mit der 2. (vereinfachten) Änderung überplant, d. h. entweder neu gefasst oder sie entfallen.

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) 7. BauGB

Die Abgrenzung entspricht dem Ur-Plan. Sie resultiert aus der Lage der angrenzenden Verkehrsflächen, dem verfügbaren Bauland und der seitens der Gemeinde im Flächennutzungsplan dargelegten beabsichtigten Flächen-Entwicklung.

5.2 Unterteilung des Geltungsbereiches in Teilbereiche WA 1 und WA 2

Die räumliche Unterteilung folgt einer städtebaulich beabsichtigten Zonierung unterschiedlicher baulicher Höhen und der Anzahl an Vollgeschossen.

5.3 Nutzungsgliederung des Gebietes, Lage der Bauflächen / Grünfläche / Biotop / Erschließungsstraße

Die zentrale Erschließung über eine beidseitig angebundene Erschließungsstraße entspricht dem Ur-Plan. Sie folgt dem Anspruch einer ökonomisch günstigen Erschließungslösung und dem sparsamen Verbrauch von Flächen. Diese Lösung erlaubt zudem eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes.

Der bislang abseits, am äußersten östlichen Ende des Plangebietes festgesetzte öffentlichen Kinderspielplatz, wird, nun als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung 'Parkanlage' in die Mitte des Plangebietes verlegt. Dort ist zum einen die soziale Obhut für Kinder eher gewährleistet, zudem können unterschiedliche Freiflächenfunktionen miteinander kombiniert werden.

Weiterhin ist bei der Ursprungsplanung ein gesetzlich geschütztes Biotop unberücksichtigt geblieben, das das Plangebiet nahezu mittig in Nord-Süd-Richtung quert.

5.4 Arten der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 13 BauNVO)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als WA entspricht dem Ur-Plan. Die Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt auf der Rechtsgrundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. Hinsichtlich der Feinsteuerung von Nutzungen enthält die 2. (vereinfachte) Änderung neue Festsetzungen.

a) Allgemein zulässige bauliche Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Gaststätten jeder Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

b) Nicht Bestandteil der Planung gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

c) Ferienwohnungen:

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist, neben der regulären Wohnnutzung, pro Wohngebäude Einzelhaus oder Doppelhaushälfte jeweils eine Ferienwohnung zulässig, die sich der Dauerwohnung in der Geschossfläche unterordnet. Zwingende Voraussetzung für die Ferienwohnung ist die überwiegende Dauerwohnnutzung im Wohngebäude. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

Begründung:

Diese Steuerung der zulässigen Arten baulicher Nutzung entspricht dem Entwicklungsziel der Gemeinde für ein Wohngebiet in dörflicher Lage. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie von Gaststätten jeder Art und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke soll gewährleisten, dass in dieser Lage keine nicht maßstäblichen oder die Wohnqualität einschränkenden Nutzungen entstehen.

Die Regelung zu Ferienwohnungen ist neu gegenüber dem Ur-Plan. Der Ortsteil Levitzow und das Plangebiet liegen landschaftsräumlich privilegiert in einem touristisch relevanten Raum Mecklenburg-Vorpommerns. Grundsätzlich sollen kleinteilige, moderne Übernachtungs- und Ferienwohnmöglichkeiten entstehen können. Dem entgegen steht der durch die jüngere Rechtsprechung erklärte Grundkonflikt zwischen allgemeiner Wohnnutzung und Ferienwohnen. Das Bundesverwaltungsgericht urteilte am 11. Juli 2013, die Einrichtung von Mischgebieten besonderer Art verstoße gegen die Paragraphen 10 und 11 der BauNVO. Dagegen urteilte das OVG Lüneburg am 18. September 2014, dass eine Gemeinde in einem Sondergebiet 'Kurgebiet / Gebiet für Fremdbeherbergung' Ferienwohnungen und Dauerwohnungen durchaus als Regelnutzung nebeneinander zulassen könne. Eine besondere Belastung der Anwohner durch eine Nutzung als Ferienwohnung wurde in dem Urteil verneint (AZ. 1 KN 123/12).

Aus der Rechtsprechung zu dem Thema ist nach heutigem Stand zwar ein planungsrechtlich relevanter Grundkonflikt Ferienwohnen / Allgemeines Wohnen ableitbar. Gleichzeitig weist die Rechtsprechung aber auch darauf hin, dass unter dem Aspekt der Konfliktbewältigung ausdrücklich gestaltete städtebauliche Konzepte den Konflikt rechtssicher überwinden können. Dem kommt der die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2 nach, indem Ferienwohnen begrenzt ist

- in Anzahl (max. 1 Ferienwohnung pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte) und
- Umfang (Unterordnung in der Geschossfläche) und
- Kombination (immer zwingend zusammen mit vorhandener Dauerwohnnutzung) sowie
- durch Ausschluss ausschließlich zum Ferienwohnen genutzter Gebäude.

Daraus ergibt sich eine deutliche Unterordnung des Ferienwohnens ggü. der regulären Wohnnutzung. Es entstehen keine Zulässigkeitsgrundlagen für größere gewerbliche Ferienwohnungsbestände. Die obligatorische Koppelung von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Gebäudes gewährleistet die Durchmischung und die soziale Kontrolle, die erforderlich ist, um störende Auswirkungen von Ferienwohnen gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung zu unterbinden. In diesem Wege sieht die plangebende Gemeinde eine ausreichende Konfliktbewältigung für gewährleistet an.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB, § 16 Abs. 2, 6, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 für Hauptanlagen.

- a) In allen Teilgebieten sind die Flächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen und Nebenanlagen nicht auf die zulässige maximale Grundflächenzahl anzurechnen.
- b) Mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen sind bis zu einer Fläche von 30 m² nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) anzurechnen.

- c) Die Bezugshöhe für bauliche Höhen ist HN.
- d) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der - von der Erschließungsstraße aus gesehen - rückwärtigen Baugrenzen, für die Anlage von offenen Terrassen bis zu 6 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.
- e) Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) im Teilgebiet WA 1 beträgt FH 9,5 m, im Teilgebiet WA 2 FH 8,5 m über dem der Gebäudemitte nächstliegenden Höhenbezugspunkt. Die zulässige maximale Firsthöhe bezieht sich auf Meter über HN. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
- f) Die Mindestgrundstücksgröße in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 beträgt für Einzelhäuser F mind. 700 m² und für Doppelhaushälften F mind. 400 m².

Die im Ur-Plan (Festsetzung alt) gegebenen Festsetzungen zu den zulässigen baulichen Maßen wurden auf ihre Erforderlichkeit und Aktualität überprüft und ggfls. überarbeitet (Festsetzung neu). Dies sind im Einzelnen:

- Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 ist auf die Hauptanlage bezogen. Überschreitungen sind in dem durch Festsetzungen geregelten Maß städtebaulich vertretbar, da diese Regelungen, wie die Bebauungstiefe für Stellplätze und Garagen oder Terrassen, Fehlentwicklungen vorbeugen. Da Terrassen abhängig von Lage und Ausführung auch als Teil der Hauptanlage gelten können, wurde deren Überschreitungsmöglichkeit um 30 m² auf eigener Grundlage geregelt. Das Maß der möglichen Überschreitung erscheint ortsbaulich vertretbar und nicht dazu geeignet, die angestrebte bauliche Dichte zu überziehen. Dies ist eine Neuerung ggü. dem Ur-Plan.

- GRZ alt 0,4 / GRZ neu 0,3

Begründung:

Mit der auf 0,3 verringerten GRZ wird eine lockere, dem ländlichen Standort angemessene Baudichte gesichert.

- Geschosszahl alt I (gesamtes Gebiet) / Geschosszahl neu II (WA 1)
- Firsthöhe alt: keine Festsetzung / Firsthöhe neu WA 1: 9,5 m, WA 2: 8,5 m
- Dachneigung alt: > 35° bis < 50° / Dachneigung neu: WA 1 $\geq 16^\circ$, WA 2 $\geq 32^\circ$

Begründung:

Die Festsetzungen der Geschosszahl und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung ergeben im Zusammenspiel eine städtebaulich gewollte Steuerung der baulichen Höhenentwicklung. Es soll eine sich an der Topographie orientierende Bebauung entstehen, die sich an den Ortsrand organisch anfügt. Zudem werden unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt, wobei die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen im nördlichen, höhergelegenen Baufeld, die attraktive Aussicht in den Landschaftsraum erlaubt, die dem südlich gelegenen WA 1 ebenfalls möglich ist.

- Mindestgrundstücksgröße alt: F mind. 700 m² / Mindestgrundstücksgröße neu: Einzelhäuser F mind. 700 m², DHH F mind. 400 m²

Begründung:

Die Mindestgrundstücksgröße stellt einen Grundzug der Planung dar, der eine örtlich angemessene Baudichte gewährleisten soll. Der alte Plan räumte zwar bereits die Zulässigkeit von Doppelhäusern ein, setzte aber nur für Einzelhäuser Mindestgrundstücksflächen fest. Es besteht aber der Bedarf an einer städtebaulichen Regelung für die Größe von Grundstücken aller Hausformen, um eine ortsangemessene Baudichte nicht zu überschreiten. Insofern schließt die neue Regelung eine Lücke.

5.6 Maß der baulichen Nutzung - Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind in Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Davon unbenommen gilt die Regelung für Ferienwohnungen.

Begründung:

Die Zahl zwei zulässiger Wohnungen pro Wohngebäude ist städtebaulich begründet mit dem Ziel, dem kleinteiligen privaten Wohnungsbau Angebote zu schaffen. Eine Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude würde ein Übermaß an Regelung bedeuten. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, dem vermehrt nachgefragten Wohnen in zwei Generationen unter einem Dach Raum zu verschaffen.

5.7 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Es ergeben sich dadurch 4 Flächen.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen für die Anlage von offenen Terrassen bis zu 6 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Lage der überbaubaren Flächen wurde gegenüber dem Ur-Plan verändert. Sie folgt nun der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, das Plangebiet nach Bauflächen und Freiflächen erkennbar zu gliedern.

Es soll gewährleistet werden, dass die Wohngärten einen grenzübergreifenden Freiraum bilden können und gegenseitige Störungen durch Verschattung und bauliches Heranrücken in Ruhezeiten vermieden wird. Die überbaubaren Flächen sollen eine erkennbare räumliche Ordnung der Baukörper herausbilden, obgleich durch deren Zuschnitt noch variable Gebäudestandorte möglich sind.

Die Tiefe der Baufenster erlaubt zudem die Anlage von straßenseitigen Nutzungen wie Stellplätzen und Vorfahrten, ohne die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke in unangemessener Weise zu mindern.

Die Lage der überbaubaren Flächen ist ein planerischer Grundzug, von dem nicht abgewichen werden soll. Vor dem Hintergrund der Bewegungsmöglichkeit innerhalb der Bauflächen und einzelner Überschreitungsmöglichkeiten, wie für offene Terrassen, erscheint die Festsetzung verhältnismäßig und vertretbar.

Die Überschreitung nur für Terrassen ist städtebaulich vertretbar, sie birgt keinen Anlass für eine Fehlentwicklung. Dies ist eine Neuregelung ggü. dem Ur-Plan. Eine Überschreitung durch andere Teile der Hauptanlage ist nicht zulässig. Ganz oder teilweise eingehaute Terrassen außerhalb der Baugrenzen sind nicht Teil dieser Überschreitungsmöglichkeit.

'Offene Terrassen' im Sinne dieser Planung bedeutet: ohne seitliche, hintere oder obere Einhausung. Derartige Maßnahmen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Rahmen der geltenden ordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.

5.8 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB, § 22 BauNVO)

- a) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.
- b) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Dies entspricht dem Ur-Plan und dem angestrebten Wohnungsbausegment in lockerer Bebauung, ergänzt durch weitere Festsetzungen wie die max. Anzahl zulässiger Wohneinheiten und der baulichen Maße.

5.9 Abstandstiefen von Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 müssen nach Landesrecht verfahrensfreie Anlagen gem. § 61 LBauO M-V und in den Abstandsflächen zulässige Nebenanlagen sowie Vorbauten gem. § 6 (6) Nr. 2 LBauO M-V einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 2,00 m einhalten, gem. § 9 (1) Nr. 2 a BauNVO.

Garagen, Stellplätze gem. § 61 (1) 1 b. und § 6 (7) LBauO M-V und Wege sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Begründung:

Infolge der Liberalisierung des Ordnungsrechts sind auch intensiv genutzte Anlagen wie Terrassen und Freisitze, aber auch betretbare Gartenhäuser und Schuppen erheblichen Umfangs, nicht mehr abstandsflächenpflichtig. Der Verordnungsgeber hat damit entschieden, die vormalig ordnungsrechtlich geregelten Tatbestände freizugeben oder durch planungsrechtliche Festsetzungen zu regeln. Die in diesem Bebauungsplan

vorgesehenen Bau- und Grundstrukturen sind so großzügig angelegt, dass von der planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht wird und Anlagen der o. g. Kategorien einen Grenzabstand von zwei Metern einhalten müssen, um gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Garagen, Stellplätze gem. § 61 (1) 1 b. und § 6 (7) LBauO M-V und Wege sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Begründung:

Vorn Garagen, Stellplätzen und Wegen geht in der Regel keine Störwirkung aus, die einen gesonderten Grenzabstand als Konfliktvorsorge oder -bewältigung erforderlich macht.

5.10 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen nur bis zu einer Tiefe von 16 m zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung ist neu gegenüber dem Ur-Plan. In den Baugebieten wird die Bebauungstiefe zunächst durch Baugrenzen geregelt mit dem Ziel, die rückwärtigen Gartenflächen als Erholungsbereiche in einem grundstücksübergreifenden Zusammenhang zu erhalten. Diese Planungsabsicht soll nicht durch in die Tiefe des Grundstücks gezogene Stellplätze in Frage gestellt werden. Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken soll außerhalb der rückwärtigen Ruhe-Zonen untergebracht werden. Daher sind die Standorte für Stellplätze und Garagen auf den festgesetzten Bereich begrenzt.

5.11 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Baulich selbständige Anlagenstandorte für Solarenergie sind im Plangebiet nicht zulässig.

Begründung:

Der Ausschluss von Kleinwindanlagen folgt der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, ein möglichst störungsfreies Wohnen zu gewährleisten. Es bestehen - landesplanerisch abgesichert - großflächige Vorranggebiete für Windenergie, innerhalb derer eine derartige Nutzung konzentriert untergebracht wird. Daher besteht auch kein zwingender Bedarf an der Bereitstellung von Flächen für kleinteilige Anlagen. Ähnliches gilt für selbständig aufgestellte Solaranlagen, deren optisch störende Wirkung in einem Wohngebiet nur in Verbindung mit Dach- oder Wandflächen gestattet wird.

5.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, vorhandenes Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 18 BauNVO)

Der vorhandene Geländeverlauf wird als zu bewahren festgesetzt in Form von Höhenpunkten in Meter über HN. Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeniveaus sind in allen Teilgebieten WA 1 und WA 2 nur bis maximal +/-1,00 m Höhe zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe darf - insbesondere im Fall von Aufschüttungen - nicht überschritten werden.

Begründung:

Der vorhandene Geländeverlauf stellt aus Sicht der Gemeinde eine vorteilhafte Grundlage für die Gebietsentwicklung dar. Sie erlaubt eine ortsbaulich attraktive Höhenabfolge, ohne dabei technisch oder wirtschaftlich besondere Probleme zu bereiten. Veränderungen des Geländeniveaus sollen daher auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Die Höhenlage der Bebauung soll aus städtebaulichen Gründen dem vorhandenen Geländeverlauf folgen. Aufgeschüttete Bauflächen stünden dem entgegen. Ebenso wäre die Oberflächenentwässerung im Zusammenspiel mit angrenzenden Grundstücken konfliktträchtig, weil die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes im Baugebiet begrenzt ist. Ziel der Planung ist es, eine möglichst für jedes Grundstück selbst und gegenüber den Nachbargrundstücken konfliktfreie Höhenabwicklung zu gewährleisten.

5.13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) nördlich der Planstraße A gilt zugunsten

- der Trägers der nördlich an das Plangebiet herangeführten Drainagen, Kanäle und Leitungen,
- der Anlieger der daran angrenzenden Grundstücke im Plangebiet,
- der Träger der Ver- und Entsorgung des Gebietes einschließlich Medienträger,
- der Gemeinde Sukow-Levitzow,
- dem für Oberflächen- und Drainagewasser zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Die Breite der Fläche beträgt mindestens 3,50 m. Ihre hochbauliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Begründung:

Zum einen verläuft hier eine Drainageleitung aus den nördlich angrenzenden Flächen, deren Lage und Unterhaltung zu sichern ist. Die Gemeinde braucht zudem Zugang für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des Biotops. Der Zuschnitt des WA 1 erlaubt hier eine Parzellierung und Bebauung, die einen direkten Anschluss an die Planstraße nicht hätte. Im Sinne einer geordneten Erschließungssituation sind den Anliegern der Fläche entsprechende Rechte einzuräumen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L) südlich der Planstraße A gilt zugunsten

- der Träger der nördlich an das Plangebiet herangeführten Drainagen, Kanäle und Leitungen,
- der Gemeinde Sukow-Levitzow,
- dem für Oberflächen- und Drainagewasser zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Die Breite der Fläche beträgt mindestens 3,50 m. Ihre hochbauliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Begründung:

Der für die Abführung von Drainage- und Oberflächenwasser zuständige Träger ist der Wasser- und Bodenverband 'Teterower Peene' mit Sitz in Jördenstorf. Während eines Abstimmungsgesprächs zwischen dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Büro VEAPLAN Rostock und dem Verband am 10. November 2016 wurden zwei Möglichkeiten der Ableitung von Oberflächen- und Drainagewasser aus dem Plangebiet erörtert. Die mit der vorliegenden Planung nun in Anspruch genommene Variante ist die Ableitung der Gesamtanfallmenge über eine neue Vorflutleitung in südwestliche Richtung zum Levitzower Bach. Dazu ist die Querung von zwei südlich des Plangebietes gelegenen Koppeln erforderlich, um den ca. 220 m entfernt gelegenen Levitzower Bach zu erreichen. Nach Auskunft des planenden Ingenieurbüros sind die Überleitungsrechte gewährleistet.

5.14 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und § 9 (1 a) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den zentralen Grünflächen des Plangebietes sind von jeder baulichen Nutzung, von Versiegelung, von Ablagerungen jeglicher Art, von intensiver gärtnerischer Nutzung und von - auch baugenehmigungsfreien - Nebenanlagen freizuhalten.

Der Ur-Plan sah entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße mit einer Länge von ca. 280 m eine dichte Allee-Bepflanzung vor (beidseitige Reihenpflanzung im Pflanzabstand von 10 m mit Laubbäumen). Diese entfällt.

Begründung:

Es gilt, neben dem gesetzlichen Biotopschutz, auch dauerhaft und uneingeschränkt die Funktionsfähigkeit des gesetzlichen Eingriffsausgleichs zu gewährleisten.

Durch die ursprünglich vorgesehene Allee wären Konflikte für die notwendigen Grundstückszufahrten und die im Verkehrsraum zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen vorprogrammiert. Daher entfällt die im Ur-Plan festgesetzte straßenbegleitende Alleebeepflanzung zugunsten privater Gartenbäume (ohne eigene Festsetzung) und Maßnahme- und Entwicklungsflächen in der zentralen Grünfläche.

5.15 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dient der Erholung und dem Aufenthalt im Freien. Zulässig ist die Aufstellung von Spielgeräten, Sitzbänken, etc.. Diese Fläche hat eine gegenüber dem Urplan veränderte Lage, zudem entfällt die Zweckbindung als Kinderspielfeld.

Begründung:

Die Funktion als öffentliche Grünfläche dient dem Wohngebiet. Die Fläche wurde mit den Freiflächen zum Eingriffsausgleich, der Biotopfläche und der Fläche für Versorgungsanlagen zusammengelegt. Daraus ergibt sich eine tragfähige, ortsbaulich relevante Gesamtgröße, die geeignet ist, das Gesamtgebiet zu gliedern und aufzuwerten.

5.16 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die öffentliche Sicherung der uneingeschränkten bauplanungsrechtlichen Erschließung aller Bauflächen.

5.17 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Südlich der Planstraße und östlich des Biotops ist eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Begründung: Die Festsetzung ist erforderlich für die technische Gebietserschließung. Anlagen dazu sind, soweit möglich und sinnvoll, auf diesen Standort zu konzentrieren. Es handelt sich um einen Geländetiefpunkt innerhalb des Plangebietes, der prädestiniert ist als Standort für eine Pumpstation.

5.18 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Aussagen zu Dächern und Werbeanlagen. Die im Ur-Plan enthaltenen Regelungen zu Fassadenmaterial, Fenster- und Türformaten, Farbe der Dacheindeckungen sowie Einfriedungen entfallen.

Dächer:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch

abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachformen alt: SD, WD, KWD / Dachformen neu: SD, WD, PD

Begründung:

Die Festsetzung KWD (Krüppelwalmdach) entfällt, bleibt aber weiterhin zulässig als Teil der Walmdächer. PD (Pulldach) ist nun als zeitgemäße Dachausbildung auch zulässig, insbesondere unter dem Aspekt der Nutzung als Fläche für Solarpaneele.

Die festgesetzten Dachneigungen sind städtebaulich begründet, mit der beabsichtigten Höhenentwicklung der Bebauung.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar sind. Eine über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

6. Ver- und Entsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Errichtung und zum Betrieb baulicher Anlagen wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Die Anlage privater Kläranlagen ist nicht zulässig. Alle Grundstücke müssen an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz des Zweckverbandes 'Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz' angeschlossen werden.

Der für die Abführung von Drainage- und Oberflächenwasser zuständige Träger ist der Wasser- und Bodenverband 'Teterower Peene' mit Sitz in Jördenstorf. Entsprechende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind festgesetzt, siehe dazu Punkt 5.13 dieser Begründung. Soweit Drainage- und Rohrleitungen, fortführend Gewässer zweiter Ordnung 250/207, nicht innerhalb der Biotopfläche geführt werden, ist von ihnen ein Abstand beidseitig von mindestens 5 m einzuhalten.

7. Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Eigenbetriebes 'Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock maßgeblich.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Für die schrittweise und plangemäße Entwicklung des Gebietes ist die grundbuchliche Aufteilung in Eigentumspartzellen vorgesehen.

9. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Fläche in Prozent
Allgemeine Wohngebiete	19.462	70,7
Verkehrsflächen	4.120	15,0
Fläche für Versorgungsanlagen	41	0,1
Öffentliche Grünfläche	385	1,4
Biotop	3.519	12,8
Gesamtfläche	27.527	100,0

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Zwischen der Gemeinde Sukow-Levitzow und dem Vorhabenträger ist im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine städtebauliche Vereinbarung zur Kostenübernahme abgeschlossen worden.

10. Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit

10.1 Prüfungsablauf

Im Umland von Levitzow befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' (SPA 09).

SPA bedeutet 'Special Protection Area' und ist ein Gebiet im Sinne des Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung wildlebender Vogelarten.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gelten in verfahrenstechnischer Hinsicht die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Ein Bebauungsplan darf jedoch nur im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn keine "Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."

Das Plangebiet grenzt an einem EU-Vogelschutzgebiet an. Es ist daher zu prüfen, ob der Bebauungsplan verträglich mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des Vogelschutzgebietes (DE 2242-401) ist.

Gemäß § 34 BNatSchG ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es "zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann...". § 34 verlangt eine Verträglichkeitsprüfung, wenn ein Vorhaben ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG gliedert sich in folgende Phasen:

1. Vorprüfung: hier wird geprüft, ob die Voraussetzungen, die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen, erfüllt sind. D. h., dass das

Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets verursachen kann.

2. Hauptprüfung: hier wird geprüft, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen in seine für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt.
3. FFH-Ausnahmeprüfung: hier wird geprüft, ob die erforderlichen Ausnahmetatbestände gegeben sind, die eine Zulassung ermöglichen.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16. Juli 2002 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 - 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern", zuletzt geändert durch Erlass vom 31. August 2004, durchzuführen.

Die Definition des Begriffs 'Projekt' (erster Schritt nach dem Schema in der Anlage) gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG i. d. F. vom 25. März 2003 wurde aufgehoben mit dem ersten Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12. Dezember 2007.

Der Vorhabenbegriff des UVP-Rechts ist nun entsprechend der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 07. September 2004 in der Rechtssache C-127/02) maßgeblicher Anhaltspunkt für die Auslegung und Anwendung des Projektbegriffs (s. § 2 Abs. 2 UVPG).

Die Errichtung oder Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG fallen unter diesen Begriff.

10.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung

10.2.1 Gebietscharakterisierung

Das im Jahr 2008 festgesetzte Natura 2000-Gebiet DE 2242-401 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' (SPA 09) umfasst eine Größe von 43.590 ha. Das Gebiet besteht aus "Großseenbecken mit Niedermoorarealen, Torfstichen, Laub- und Mischwaldzonen, Bruchwäldern, Waldmooren, Seggenrieden sowie größeren und reliefreichen Offenlandbereichen mit einem Mosaik an Mooren, Sümpfen, Söllen, Gehölz- und Heckengruppen."

In dem Gebiet existieren eine Reihe von im Anhang I aufgeführten Brut- und Zugvogelarten von internationaler Bedeutung.

Für das Gebiet liegt kein Managementplan vor.

Der Planungsverband Region Rostock spricht von folgenden Schutzerfordernissen:
"Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für störungsempfindliche Großvogelarten sowie Höhlenbrüter;

Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen für Greifvögel, Höhlen- und Waldbrüter;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und -sümpfen insbesondere für Kraniche;

Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand > 20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände), insbesondere für Großvogelarten, Watt- und Wasservögel;

Erhaltung möglichst langer, störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes für Wasservögel, Röhrichtbrüter und Großvogelarten (Greifvögel, Kranich);

Erhaltung großer, unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen für störungsempfindliche Großvogelarten und Wasservögel;

Erhaltung der Wasserröhrichte für Röhrichtbrüter und Wasservögel;

Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität für Wasservögel und Seeschwalben;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert;

Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage für Wasservögel;

Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen- Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände für Röhrichtbrüter, Greifvögel und Kraniche;

Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z. B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.) für Greifvögel, Kraniche, Höhlen-, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter;

Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden für Großvogelarten, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter;

Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen) u. a. für Gebüsch-, Hecken- und Höhlenbrüter;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.) u. a. für Eisvogel;

Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik für Watt- und Wasservögel, Wiesenbrüter und Großvogelarten;

Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen."

In geringem Maß kann sich die Entwicklung von Verkehrsanlagen und Siedlungsgebieten negativ auf das Vogelschutzgebiet auswirken. Das Plangebiet grenzt an das Natura 2000-Gebiet (DE 2242-401) an.

10.2.2 Vorprüfung

Feststellung, ob diese Planung die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 2 UVPG erfüllt:

- a) Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von baulichen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b und Anlage 1 UVPG).

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2 lässt die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen zu. Es handelt sich um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den ein bereits bestehender Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 geändert werden soll. Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², womit das Kriterium nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG nicht erfüllt wird.

- b) Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Verfahren nach § 13 BauGB darf nur angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich ein Biotop berücksichtigt, was vorher keine Berücksichtigung fand. Neue Flächenversiegelungen werden nicht vorbereitet. Aufgrund des Biotops werden es in der Summe sogar weniger Flächenversiegelungen, als es der Ur-Plan vorgesehen hat. Das geplante Vorhaben stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V dar.

Keines der Kriterien für den Vorhabensbegriff nach § 2 Abs. 2 UVPG wird von der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2 erfüllt. Die Planung ist somit nicht geeignet, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 herbeizuführen. Die weiteren Prüfungsschritte können daher entfallen.

11. Grünordnung

11.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünlandfläche. In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Feuchtbiotop. Das Feuchtbiotop im Süden besteht überwiegend aus Röhricht und Weidengebüsch. Im Norden sind einige größere Weiden und ebenfalls Röhrichtbestände anzutreffen. An das Plangebiet grenzt im Norden die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils 'Levitzow', im Westen der 'Burkower Weg', im Osten ein landwirtschaftlicher Weg. Im Süden befindet sich der Rest der Grünlandfläche, bis sich weiter südlich ebenfalls ein landwirtschaftlich genutzter Weg befindet.

11.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Gehölze des Biotops in der Mitte des Plangebietes sowie die umliegenden Hecken und Bäume auf den Wohngrundstücken bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen (mit Ausnahme der Bäume) sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken*-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Gehölzbeseitigungen sind nicht geplant. Sollte es dennoch erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. September bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Die Grabenverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Biotop wird an einer Stelle für den Bau der Planstraße verrohrt. Dies darf ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum vom 01. September bis zum 28./29. Februar erfolgen, damit sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben.

Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer Grünlandfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Norden und das Biotop in der

Mitte des Plangebietes die Eignung der Grünlandfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass zum Beispiel die *Feldlerche* 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Gehölzen Abstand hält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Grünlandfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* nicht zu erwarten ist. Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt, aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die *Schafstelze*. Diese Art ist ein potentieller Brutvogel auf der Grünlandfläche. Die *Schafstelze* weist einen günstigen Erhaltungszustand auf. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Ackerflächen vorhanden sind, die potentielle Bruthabitate darstellen, ist davon auszugehen, dass für die *Schafstelze* ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Besetzung eines neuen Brutplatzes bestehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist somit nicht zu erwarten.

Um dennoch sicherzugehen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden, ist die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Juli bis 31. März zulässig.

Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Amphibien

Das Feuchtbiotop stellt ein potentielles Laichgewässer für Amphibien dar. Die Grabenverbindung des nördlichen und südlichen Biotops wird an einer Stelle für den Bau der Straße verrohrt. Die Verrohrung darf nur innerhalb der Wintermonate errichtet werden, da sich Amphibien dann in der Winterruhe befinden. Die beiden Biotope bleiben erhalten. Eine Verbindung der Biotope ist durch die Verrohrung gewährleistet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Beeinträchtigungen für Amphibienarten ergeben werden.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) wird nicht erwartet.

Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

11.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird zwar von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist aber dennoch erforderlich.

Die Planung sieht keine weiteren Flächenversiegelungen vor. Es werden hinsichtlich des Ur-Planes sogar weniger Flächen versiegelt durch die Berücksichtigung des Biotopes und dessen Schutzstreifen.

Im Ur-Plan war jedoch die Anpflanzung von 70 Allee-Bäumen vorgesehen. Da in der Erschließungsstraße sämtliche Medien neu verlegt werden müssen und diese dann Abstandsmaße von mind. 2,50 m zum geplanten Baumstandort haben müssen, sind dadurch keine Baumpflanzungen möglich. Hinzu kommt, dass zahlreiche Grundstücksanbindungen hergestellt werden müssen. In dem Schutzstreifen des Biotops können 17 Bäume gepflanzt werden. Die Lage der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine geringfügige Verschiebung der Bäume ist zulässig. Die verbleibenden 53 Bäume müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Bäume wurden bei der Aufstellung des Ur-Planes bereits als Ausgleich äquivalentmäßig ermittelt. Somit ist die verbleibende Anzahl der Bäume (53) nur noch mit dem in den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zugrunde gelegten Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum zu multiplizieren:

$$53 \text{ Bäume} \times 25 \text{ m}^2 = 1.325 \text{ m}^2$$

Somit sind 1.325 m² Ausgleichsfläche oder Äquivalente zu erbringen. Der erforderliche Ausgleich wird dem Ökokonto LRO-024, Gemarkung Kleverhof, Flur 2, Flurstück 172/2 der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (AöR) zugeordnet.

Das Ökokonto umfasst einen Waldmeister-Buchenwald, der südlich von Altkalen liegt. Der Wald ist bereits ein ökologisch wertvoller Lebensraum aufgrund der alten Bestände an Rotbuchen und Hainbuchen, ebenso wie Stieleichen. Abgerundet wird das Waldbild durch die nahezu flächig ausgebildete Buchennaturverjüngung. Die naturschutzfachliche Aufwertung besteht in einem dauerhaften Nutzungsverzicht. Das bedeutet, dass keine Bäume mehr entnommen werden. Der Gehölzbestand wird einer natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich Altholzbestände entwickeln können. Ferner wird im Laufe der Zeit durch natürliche Absterbe-Prozesse Totholz entstehen, das von hierauf spezialisierten Tierarten besiedelt werden kann. Dort, wo durch das Absterben von Bäumen Lücken im Bestand entstehen, werden sich auf natürliche Weise wieder Gehölze ansiedeln. Ausgangs- und Zielbiotop ist ein Waldmeister-Buchenwald auf kräftigem und mineralischem Nassstandort.

Die Fläche des Ökokontos liegt im FFH-Gebiet DE 2142-301 "Wald und Kleingewässerlandschaft südöstlich von Altkalen". Durch die zahlreichen Kleingewässer in der angrenzenden Ackerlandschaft wird der Charakter des Waldes mitbestimmt. In dem Wald fühlen sich zudem der Fischotter, der Kammmolch und die Rotbauchunke wohl, da zum Beispiel der 'Schorenbach' dort seinen Ursprung findet. In dem Wald brütet außerdem der Seeadler.

Es wird ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 1.325 in Anspruch genommen. Über dieses Kompensationsflächenäquivalent wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos, Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (AöR), und der Gemeinde Sukow-Levitzow geschlossen.

11.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Der Bauleitplan betrifft über die Abwasserentsorgung und über die Regenentwässerung den nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper MIPE-2230 (Längsdamm) des Levitzower Baches, ein Gewässer 2. Ordnung. Der künstliche Wasserkörper MIPE-2230 wurde in der Bestandsaufnahme 2013 mit der Klasse 5 (schlecht) bewertet. Defizite finden sich neben der schlechten Strukturgüte, der fehlenden Durchwanderbarkeit und in den stofflichen Belastungen. Insbesondere wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der OGewV für Phosphor in Levitzow festgestellt. Abwassereinträge könnten die Ursache dafür sein. Eine entsprechende Maßnahme zur Befundaufklärung wurde daher im aktuellen Bewirtschaftungsplan festgelegt.

Hinsichtlich der WRRL hat das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Ing.-Büro ermittelt, dass unter dem Gesichtspunkt des Verschlechterungsverbots keine Behandlungsmaßnahmen für Regenwasser erforderlich sind. Es wird zu keiner Verschlechterung der derzeitigen Verhältnisse kommen, sowohl bei Ansatz eines 'kleinen Flachlandbaches' (15 Gewässerpunkte) als auch bei Ansatz eines 'gestauten kleinen Baches' (10 Gewässerpunkte). Die Abflussbelastung wird bei 9,33 liegen.

12. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow hat diese Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2 in ihrer Sitzung am 05. April 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Sukow-Levitzow, den 20.04.2017




Walter Bommer
(Bürgermeister)