

## **B e g r ü n d u n g**

für die Satzung der Gemeinde Sülstorf über die  
Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteiles S ü l s t o r f gemäß  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch  
(BauGB)

---

## **SATZUNGSEXEMPLAR**

Bearbeitungsstand: Dezember 2008

erarbeitet:  
Ingenieurgruppe Grohn GmbH  
Käthe-Kollwitz-Straße 27  
19288 Ludwigslust

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0. Allgemeines	3
1.1. Zulässigkeit der Satzung	3
2.0. Territoriale Einordnung	4
2.1. Einwohnerentwicklung	4
2.2. Einwohner in der gesamten Gemeinde	4
2.3. Einwohnerentwicklung im OT Sülstorf	5
2.4. Katasterfläche der Gemeinde	5
3.0. Bestand	5
3.1. Geschichtliche Entwicklung	5
3.2. Öffentliche Einrichtungen/Kulturelle Begegnungsstätten/ Vereine	6
3.3. Betriebe und Einrichtungen	6
4.0. Ver – und Entsorgung	6
4.1. Trinkwasser	6
4.2. Abwasser	7
4.3. Löschwasserversorgung	7
4.4. Gewässerschutz	8
4.5. Niederschlagswasser	9
4.6. Elektroenergie	9
4.7. Gasversorgung	9
4.8. Telekom	9
4.9. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
Besonderheiten an Kreisstraßen	10
4.10. Abfallentsorgung	10
5.0. Naturschutz und Landschaftspflege	11
5.1. Dorf und Landschaft	11
5.2. Bestand und geschützte Biotope	12
5.3. Artenschutz	12
5.4. Ausgleichsflächen	13
6.0. Flächen mit Belastung durch umweltgefährdete Stoffe und andere mögliche Nutzungsbeschränkungen	13
7.0. Baugrund und Hydrogeologie	14
8.0. Denkmalpflege	14
8.1. Baudenkmale	14
8.2. Bodendenkmale	15
9.0. Abgrenzung des Geltungsbereiches einschließlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen	16

## B E G R Ü N D U N G

### **für die Satzung der Gemeinde Sülstorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sülstorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

---

---

#### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Sülstorf erstellt für den Ortsteil **Sülstorf** eine Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), die die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich ( siehe Karte) festsetzt und durch Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, bei der die bauliche Nutzung den angrenzenden Bereichen ( Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise) entsprechend geprägt werden.

Mit Beschlussfassung dieser neuen Satzung wird die Aufhebung der rechtskräftigen Abrundungssatzung für den Ortsteil **Sülstorf** vom 05.05.1994 beschlossen. Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Absatz 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung dieser Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und rechtmäßig regeln lassen. Bedarf an Wohnbaufläche besteht nur für die Eigenentwicklung des Ortes.

#### **1.1. Zulässigkeit der Satzung**

Die Satzung der Gemeinde Sülstorf für den Ortsteil **Sülstorf** nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist zulässig, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz – LUmwRLUG M-V – vom 09.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Zoo-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 24.06.2004 – GVOBl. Nr. 13/2004) unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Baugesetzbuch, Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Satzung ist deshalb nicht Umweltverträglichkeitsprüfungs – pflichtig.

## 2.0. Territoriale Einordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern vom 30.05.2005, wird die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Sülte und Boldela als benachbarte Gemeinde zum Stadt – Umland – Raum Schwerin eingeordnet ( siehe Abbildung 22 Anhang Teil 1 LEP M-V). Hiernach bilden Stadt-Umland-Räume eine zentrale Rolle für die Landesentwicklung. Diese Gemeinden unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot mit den Kerngebieten ( der Stadt Schwerin). Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur und Freizeiteinrichtungen usw. (LEP, Pkt.3.1.2.) Durch die Erstellung dieser Satzung nach § 34 BauGB werden keine negativen Auswirkungen auf die Umlandgemeinden und das Kerngebiet der Stadt Schwerin erwartet. Im Gegenteil, durch weitere geringfügige Bautätigkeit und demzufolge einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl profitiert auch das Kerngebiet (z.B. Handel, Kultur, Schulen, ärztliche Versorgung und Arbeitsplätze).

Die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Sülte und Boldela gehört verwaltungsmäßig zum Amt Ludwigslust – Land mit Sitz in der Kreisstadt Ludwigslust. Die Entfernung zum Amtssitz in Ludwigslust beträgt ca. 27 Km.

## 2.1. Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Sülte und Boldela hat mit Stand vom 30.09.2007 insgesamt 930 Einwohner, davon in den Ortsteilen:

<b>Sülstorf</b>	457 Einwohner
Sülte	298 Einwohner
Boldela	175 Einwohner

## 2.2. Einwohner in der gesamten Gemeinde

Jahr (Stichtag)	01.01.1971	03.10.1990	31.12.1998	31.12.2005	30.09..2007
Einwohner	843	731	1.012	942	930

Damit hat sich die Einwohnerentwicklung seit 1990 um 203 Einwohner erhöht.

### 2.3. Einwohnerentwicklung im Ortsteil Sülstorf

Jahr (Stichtag)	1992	1995	2000	2003	2007
Einwohner	373	442	501	506	457

Damit hat sich die Einwohnerzahl von 1992 bis zum Jahr 2003 stark erhöht und ist danach wieder leicht rückgängig. Im Vergleich 2007 zum Jahre 1992 ist die Einwohnerzahl um 84 Einwohner im Ortsteil **Sülstorf** gestiegen.

### 2.4. Katasterfläche der Gemeinde

Das Territorium der Gemeinde **Sülstorf** umfasst 1.863 Hektar, davon 84,3 % Landwirtschaftliche Nutzfläche, 7,1 % Wald, 0,4 % Wasserflächen und 7,2 % Siedlungs- und Verkehrsflächen.

## 3.0. Bestand

### 3.1. Geschichtliche Entwicklung

Die Gemeinde **Sülstorf** wurde 1217 erstmals urkundlich erwähnt. Der Lindenzweig im Gemeindewappen, das die Gemeinde seit dem 13. November 2000 trägt, soll einerseits auf die waldreiche Gegend und andererseits von der Blattzahl her auf die drei heutigen Ortsteile ( Boldela, **Sülstorf** und Sülte ) hinweisen. Die Farben des Wappens (Tingierung) nehmen Bezug auf die ehemalige Grafschaft Schwerin. Die Gemeinde **Sülstorf** hat in den vergangenen Jahren beachtlichen Einwohnerzuwachs erfahren. Etwa 120 neu errichtete Einfamilienhäuser, Gehweg- und Straßenerneuerungen haben das Bild der Orte verändert. Ein neues Feuerwehrhaus und ein Sportlerheim wurden in Sülte errichtet.

Sowohl die Feuerwehren der drei Dörfer, der Sportclub in Sülte, der Karnvalsclub sowie die Chöre in **Sülstorf** und andere in den Dörfern ansässige Vereine sind sehr aktiv und die eigentlichen Träger des gesellschaftlichen Lebens der kleinen Dorfgemeinschaften.

Die Agp Lübesse bewirtschaftet in Sülte die Kartoffelhalle, in der nicht nur die aus eigenem Anbau gewonnenen Erdäpfel für den Groß- und Einzelhandel aufgearbeitet, gelagert und verpackt werden. Der Spargel der angrenzenden Spargelfelder wird hier ebenfalls für den Handel vorbereitet. Im Jahre 1996 wurde im Bereich Lübesse-Sülte-Uelitz ein Eignungsraum für Windkraftanlagen durch das Land Mecklenburg-Vorpomm. ausgewiesen. Im Jahre 1998 wurden auf der Sülter Gemarkung die ersten acht und im Jahre 2005/6 die letzten drei Anlagen errichtet.

Der in der Sülter Feldmark gelegene Kiestagebau bietet noch Abbaukapazität für die nächsten 25 Jahre.

### 3.2. Öffentliche Einrichtungen / Kulturelle Begegnungsstätten / Vereine

In der Gemeinde Sülstorf, Ortsteil **Sülstorf** gibt es folgende öffentliche Einrichtungen, kulturelle Begegnungsstätten und Vereine:

- Freiwillige Feuerwehr Sülstorf
- Deutscher Anglerverband, Ortsgruppe Sülstorf
- Gemischter Chor Sülstorf e.V.
- Sülstorfer Karneval Club (SKC) e.V.

### 3.3. Betriebe und Einrichtungen

In der Gemeinde Sülstorf, Ortsteil Sülstorf sind folgende Gewerbe angemeldet:

- Waak, Anke	Schank- und Speisewirtschaft	Hauptstraße 18
- Bunke, Roland	Handelsvertreter	Birkenallee 10
- Lipinski, Barbara	Lagerhaus, Verkauf von Holzwaren	Hauptstraße 1
- Thoms, Manfred	Kfz.-Einzelhandel, Taxen, Mietwagen	Bahnhofstr. 11
- Lummert, Maik	Kleintransporte	Bahnhofstr. 8
- Beese, Steffen	Marktforschung	Bahnhofstr. 43
- Thiel, Werner	Ofen- u. Luftheizungsbauerhandw.	Neu-Sülstorfer Weg 3
- Labrenz, Adolf-Herm.	Vertrieb u. Montage von Fenster	Neu-Sülstorfer Weg 23
- Czerwinski, Mario	Trockenbau	Neu-Sülstorfer Weg 7
- Dahl, Rüdiger	Fliesen- u. Mosaiklegerhandw.	Bahnhofstr. 6
- Möller, Simone	Büromanagement, Serviceleist.	Neu-Sülstorfer Weg 31
- Skrocki, Christian	Zimmererhandwerk	Bahnhofstr. 36
- Preuß, Daniel	Zimmererhandwerk	Hauptstraße 62
- Fuchs, Rene	Montageservice	Neu-Sülstorfr Weg 11
- Krüger, Hans-Joachim	KB Lewitz Touristik & Transport GmbH	Hauptstraße 1
- Bruns, Heidemarie	private Arbeitsvermittlung	Bahnhofstraße 26
- Schröder, Hartmut	Vertrieb von Haustechnik	Hauptstraße 18
- Nimz, Dag- Toralf	Dachdecker	Hauptstraße 22
- Peters, Jürgen	Maler- und Lakierhandwerk	Bahnhofstr. 45
- Wollner, Enryko	SHZ-Sülstorfer Horse Zentrum	Hauptstraße 23

## 4.0. Ver- und Entsorgung

### 4.1. Trinkwasser

Die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Sülte und Bodela ist Mitglied des Zweckverbandes Schweriner Umland ( ZSU ), so dass hier die Wasserversorgungssatzung des Verbandes in der jeweils gültigen Fassung gilt.

Damit unterliegen die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Trinkwasser verbraucht wird, dem Anschluß- und Benutzungszwang.

Als Trinkwasser wird insbesondere der Wasserbedarf verstanden, der der Nahrungsaufnahme und – zubereitung dient, sowie der Bedarf, der für Zwecke entnommen wird, für den die Qualitätsansprüche nach der Trinkwasserverordnung -TVO-, EG-Norm oder WHO-Norm zu stellen sind, wie z.B. für den hygienischen Bereich und die Toilettenspülung.

Bei Veränderungen bzw. Erweiterungen der Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg – Vorpommern, Außenstelle Schwerin, Abteilung Gesundheit zu erfolgen. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch ( Trinkwasserverordnung-TrinkwV vom 21. Mai 2001, BGBl. I. Nr. 24,S.959).

Im gesamten Satzungsbereich ist mit dem Vorhandensein von Versorgungs- und Hausanschlussleitungen zu rechnen. Mit eventuellen Tiefbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn durch das Bauunternehmen bzw. den Bauherrn zuvor im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren sichergestellt ist, dass die bestehenden Leitungen durch die geplanten Arbeiten nicht beschädigt werden. Nach geltender Rechtsprechung gilt dieser Sorgfaltsmaßstab für öffentliche und private Grundstücke. Auf Grund der Bedeutung der vorhandenen Leitungen für mehrere Ortsteile, wird empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine örtliche Einweisung beim ZSU zu beantragen.

Arbeiten im Bereich der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des ZSU sind mit aller gebotenen Sorgfalt gemäß Landesbauordnung M-V, der VOB, dem DVGW-Regelwerk, den DIN – Bestimmungen und den sonstigen allgemeinen anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Außerdem sind die einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften BGV (Unfallverhütungsvorschriften) zu beachten.

#### **4.2. Abwasser**

Die Gemeinde **Sülstorf** mit Ortsteilen ist auch in Fragen der Abwasserbeseitigung Mitglied des Zweckverbandes Schweriner Umland ( ZSU ).

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil **Sülstorf** zentral zum Klärwerk in Rastow. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist jederzeit möglich, jedoch nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Zweckverband. Einbezogene Ergänzungsflächen sollen bei einer Bebauung mit an das zentrale Abwassernetz angeschlossen werden.

#### **4.3. Löschwasserversorgung**

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist im gesamten Plangebiet eine Löschwasserbereitstellung von 800 Liter /Minute über mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Der Nachweis hierüber ist durch die Gemeinde ( Amt) schriftlich zu führen, und bei Beantragung von Baumaßnahmen mit einzureichen.

Bei Berechnung des Löschwasserbedarfs können alle Wasserentnahmestellen, die sich im Umkreis von 300 m zum Schutzobjekt befinden, ständig ausreichend Wasser führen und eine Anfahrt mit Löschfahrzeugen sowie eine Wasserentnahme mit Feuerlösch – pumpen ermöglichen, mit herangezogen werden. In der Ortslage **Sülstorf** erfolgt die Löschwasserversorgung über Flachspiegelbrunnen, Hydranten und Löschteiche (siehe Planzeichnung ).

Das Entnehmen von Grundwasser, auch für die Verwendung als Löschwasser, über Brunnen ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Dies gilt auch für bereits vorhandene Brunnen.

#### 4.4. Gewässerschutz

Im Bereich der Satzung sind keine Gewässer II. Ordnung vorhanden. Jedoch befindet sich unmittelbar nördlich der Ortslage im Bereich der Schulzen-Koppel ein Gewässer II. Ordnung.

Gewässer II. Ordnung fallen gemäß § 108 Pkt. 2a des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern ( Landeswassergesetz-LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V Nr. 28,S.669), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. August 2006 (GVO-Bl. M-V S. 634)in die Zuständigkeit des Landkreises Ludwigslust untere Wasserbehörde.

Bei der Durchsetzung der Planung sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Benutzungen eines oberirdischen Gewässers, d.h. Entnehmen und Ableiten von Wasser, Aufstauen oder Absenken, Einbringen und Einleiten von Stoffen, bedürfen gemäß §§ 2 (1) und 3 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.August 2002 (BGBl.I.S.3245), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl.I.S. 666) der behördlichen Erlaubnis.
2. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer ( Ausbau) bedarf gemäß § 31 (2) und (3) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens oder der Durchführung einer Plan – genehmigung.
3. Die Uferbereiche der Gewässer, d.h. die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante, sind gemäß § 81 (1) und (2) LWaG von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für verrohrte Gewässer II.Ordnung.
4. Die Eigentümer des Gewässerbettes, die Anlieger und die Hinterlieger haben gem. § 66 LWaG alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung zu dulden.
5. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 (1) LWaG der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorheriger Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zur Prüfung vorzulegen.

#### 4.5. Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden. Anfallendes Oberflächenwasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in Abstimmung mit der Wasserbehörde gesondert zu behandeln.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über eine Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

#### 4.6. Elektroenergie

Die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Boldela und Sülte ist an das Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin angeschlossen. Für die weitere Bebauung werden Trassen für die Kabelverlegung im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Bei Näherung von Baumaßnahmen an Anlagen der WEMAG AG ist diese vorher zu informieren. Eine Zustimmung zu Baumaßnahmen besteht erst nach Einweisung der bauausführenden Firmen durch die zuständige Netzdienststelle Neustadt-Glewe. Die Hinweise der WEMAG AG zum Schutz ihrer Versorgungsanlagen sind bei Bauantragstellung zu beachten.

Im Bereich von 110-KV-Hochspannungsleitungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände bei einer möglichen Bebauung einzuhalten.

#### 4.7. Gasversorgung

Der Ortsteil **Sülstorf** ist an das Gasversorgungssystem der E-ON / Hanse AG mit Niederlassung in Bützow angeschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist nach vorheriger Absprache mit dem Versorger möglich. Da im gesamten Satzungsgebiet mit vorhandenen Gasleitungen gerechnet werden muß, sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten entsprechende Auskünfte bei der E-ON / Hanse AG einzuholen und das Merkblatt zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten (liegt der Verfahrensakte bei) zu beachten.

#### 4.8. Telekom

Die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Sülte und Boldela gehört zum Versorgungsbereich des Ortsnetzes Holthusen (03865).

In allen öffentlichen Straßen und Wegen werden Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeleitungen vorgesehen. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen und Leitungen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Telekom zu vermeiden. Die Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- und Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu behindern.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der zuständigen Technikniederlassung Potsdam, Postfach 229 in 14526 Stahnsdorf mindestens 6 Monate vorher mitzuteilen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom AG ist grundsätzlich zu beachten ( liegt der Verfahrensakte bei).

#### **4.9. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) / Verkehrsanbindungen**

Der Ortsteil **Sülstorf** ist durch Buslinien mit der Stadt Schwerin sowie den umliegenden Gemeinden verbunden.

##### **Besonderheiten an Kreisstraßen**

Durch den Ortsteil **Sülstorf** verläuft die Kreisstraße K 30. Im Bereich dieser Kreisstraße ist analog von Landesstraßen zu berücksichtigen:

- Gemäß § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz M – V in der Fassung vom 13.01.1993 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten aller Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 20 m von der K 30 , gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn , nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
- Bei neu ausgewiesenen Bebauungsflächen wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf nachfolgend genannten Straßen berücksichtigt wird und die Gebiete ausreichend vor Immissionen geschützt sind: K 30
- Zu der freien Strecke der K 30 dürfen direkte Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden.
- Für Lückenbebauungen entlang der Kreisstraße ist die örtlich vorhandene Bauflucht zugrunde zu legen.

#### **4.10. Abfallentsorgung**

Die Gemeinde **Sülstorf** mit den Ortsteilen Sülte und Boldela ist an das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Ludwigslust angeschlossen. Im Auftrage des Landkreises erfolgt die Abfallentsorgung durch die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsfirmen.

Hierbei ist bei künftiger Bebauung zu beachten:

1. Die Standort- /Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter – MGB – sollte nach den Festsetzungen der Satzung des Landkreises erfolgen.
2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung und Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführungen sollten eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26 t eingesetzt ( Wenderadius beachten).
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
  - MGB 120 l , 240 l, 1100 l
  - Container in den Größen 2 bis 40 m<sup>3</sup>

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung ( die Gemeinde ) bei den Bauherren das Vertrauen, dass die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

## **5.0. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **5.1. Dorf und Landschaft**

Das Satzungsgebiet gehört gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm WEST-MECKLENBURG keinem Vorranggebiet und keinem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege an.

Gemäß § 52 Absatz 2 LNatG M-V nimmt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises die Aufgabe des Naturschutzes und der Landschaftspflege wahr. Die Ortslage **Sülstorf** ist zum Teil durch einen alten Baum- und Alleebestand geprägt.

Alleebäume und einseitige Baumreihen sind gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 LNatG M-V geschützt. Die Beseitigung einer Allee und / oder einseitigen Baumreihen, sowie Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können sind nach § 27 Absatz 1 Satz 2 LNatG M-V nicht zulässig.

Im Einzelfall können nach § 27 Absatz 2 LNatG M-V durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust Ausnahmen zugelassen werden. Bei der Gestaltung von Zuwegungen zu den Grundstücken in den einbezogenen Außenbereichsflächen und bei der infrastrukturellen Erschließung von Grundstücken sowie bei der Anordnung der Häuser muß daher besonders darauf geachtet werden, dass der vorhandene Baumbestand – auch im Kronentraufbereich – (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen, zuzüglich 1,5 m , bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten) nicht beeinträchtigt wird.

Im Weiteren ist besonders bei der Lückenbebauung die Satzung zum Schutz der Bäume des Amtes Ludwigslust-Land, rechtskräftig seit dem 25.04.2004, für Bäume bis zu einem Stammumfang von 1,00 m zu beachten. Einzelbäume mit einem größeren Stammumfang sind nach § 26 a LNatSchG M-V geschützt.

Für die Abstände beabsichtigten Pflanzungen zu bestehenden Wasserleitungen gelten die Forderungen des DVGW Regelwerkes GW 125.

Zur Sicherung des Erhaltes und des Schutzes der im Satzungsgebiet befindlichen Allee- und Einzelbäume, die gemäß LNatG M-V und der o.g. Satzung unter besonderem Schutz gestellt sind, sind nachfolgende Vorschriften und Regelungen unbedingt einzuhalten:

- a) DIN 18920 – Deutsche Norm, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „ Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe August 2002
- b) RAS-LP 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil I: Landschaftspflege , Abschnitt 4 „ Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ , Ausgabe 1999 , und
- c) die gültige Fassung der ZTV – Baumpflege ( Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie Baumpflege) , Ausgabe 2006

Im Zusammenhang mit einer Neuansiedlung sind auf jeden Fall geeignete Ausgleichspflanzungen innerhalb der Ortslage vorzunehmen ( siehe Punkt 5.4. dieser Begründung) . Heimische Laubbaumarten sind besonders geeignet um vorhandenes Straßengeleitgrün zu ergänzen. Der Übergang Dorf / offene Landschaft soll harmonisch durch Bauergärten und Streuobstwiesen erfolgen.

## 5.2. Bestand und geschützte Biotope

Gemäß der Biotopkartierung des Landes Mecklenburg – Vorpommern gibt es im bzw. in unmittelbarer Nähe des Satzungsgebietes der Ortslage Sülte folgende kartierte Biotope:

- Flurstück 48 , Hauptstraße / Ecke Birkenallee
- hinter der Bebauung Ecke Bahnhofstraße/ Birkenallee am nördlichen Ortsrand

## 5.3. Artenschutz

Bei geplanten Abrißmaßnahmen und/oder Gebäudesanierungen im Satzungsgebiet sowie beim Neubau von Gebäuden in den einbezogenen Außenbereichsflächen sollen die Belange des Artenschutzes – Schutz der vorhandenen Fauna und Flora - beachtet werden. Die Artenschutzregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden mit Änderung vom 12.12.2007 an die Vorgaben des EU-Gerichtshofes angepasst. Somit umfassen die Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetz nunmehr auch die entsprechenden Vorgaben aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist § 42 Abs.1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz als unmittelbar geltendes Artenrecht anzuwenden.

In der Abwägung ist der Schutz der Lebensstätten geschützter Tiere und Pflanzen grundsätzlich zu beachten, wie z.B. jede absichtliche Störung oder Beseitigung ( §§ 42 und folgende BNatSchG) der vorkommenden Tierarten ( z.B. nach FLADE 1994 vorkommenden Arten in den Dörfern MV)während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- Überwinterungs- und Wanderungszeiten, jede Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur oder jede Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In der unmittelbaren Umgebung der Ortslage Sülstorf ist hinreichend Lebensraum für eventuell vorkommende Arten vorhanden.

Das Gleiche trifft für den Schutz von Pflanzen zu, jedes absichtliches Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten von geschützten Pflanzen sind grundsätzlich verboten. Ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Habitate können gem. Art. 16 der FFH-Richtlinie bestimmte Befreiungen durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ausnahmsweise zugelassen werden. Unmittelbar vor Baubeginn ist eine Kontrolle auf das Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen ( Ortsbesichtigung).

Im Satzungsgebiet der Gemeinde Sülstorf für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Sülstorf**, einschließlich der einbezogenen Außenbereichsflächen am Rande der Ortslage ( siehe Planzeichnung) sind nach Beobachtungen vor Ort keine erheblichen Auswirkungen zum Artenschutz zu erwarten.

#### 5.4. Ausgleichsflächen

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen Nr. 1 bis 3 in einer Gesamtgröße von ca. 6.900 m<sup>2</sup> wird eine eventuell bebaubare Fläche von 40 Prozent = 2.760 m<sup>2</sup> (versiegelte Fläche) angenommen, da grundsätzlich nur unmittelbar an den vorhandenen Straßen Wohnhäuser errichtet werden dürfen.

Aufgrund des § 1a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei allen Planungen grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Hierfür sind je nach Stand der Bebauung Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem STU von 14 – 16 cm an heimischen und standortgerechten Laubgehölzen oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen ist.

Hinweis: Das Bepflanzen einer Trasse (Ver- und Entsorgungsleitungen) mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträucher ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der jeweiligen Wasser- bzw. Abwasserleitung gestattet.

Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen sind. Das Überpflanzen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht gestattet. Besondere Hinweise bietet das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und RAS-LP 4. Das Merkblatt der Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989, der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuß „Kommunaler Straßenbau“, ist zu berücksichtigen. Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an einer Ver- und Entsorgungsleitung und/oder Steuerkabel kann etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifenbereich bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.

An den rückwärtigen Grenzen der einbezogenen Außenbereichsflächen sollten zum Schutz gegen Wind und zum besonderen Übergang zur freien Natur dreireihige Feldhecken mit einem Pflanzabstand von einem Meter mit heimischen Gehölzen (Bäume STU 14-16 cm, Sträucher 80-100 cm Höhe) angelegt werden.

Die Pflanzungen sollen mindestens ein Jahr nach Abschluß der einzelnen Baumaßnahmen abgeschlossen sein und möglichst im Herbst oder Frühjahr erfolgen.

Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege, einschließlich der Nachpflanzpflicht in gleicher Qualität und Art ist zu garantieren.

Verantwortlich für die Pflanzungen ist auf den privaten Grundstücken der Eigentümer und im öffentlichen Raum die Gemeinde.

#### 6.0. Flächen mit Belastung durch umweltgefährdete Stoffe , Immissionsschutz und andere mögliche Nutzungsbeschränkungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Satzungsgebiet eine **Altlastenverdachtsfläche** ( ehem. LPG mit Tankstelle) auf den Flurstücken 10/2,10/6,11/10 und 11/13 der Flur 2 Gemarkung Sülstorf.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie **unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens** auftreten, ist der Landkreis zu informieren. In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubs nach § 10 und 11 KrW-/AbfG der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfallG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Der Geltungsbereich der Satzung wird vom Landesamt für Katastrophenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern als **nicht kampfmittelbelasteter Bereich** eingeschätzt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteter bekannten Bereiche Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

**Immissionsschutz.** Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden ( § 50 BImSchG).

Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil I sind für die Bauflächen bzw. Baugebiete folgende **schalltechnische Orientierungswerte** vorgesehen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A). In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gilt dabei der höhere Wert für Verkehrslärm und der niedrige Wert für Gewerbelärm. Die Orientierungswerte sollen am Rand der Baugebiete erreicht werden.

Das **Altlastenkataster** für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom LUNG in Güstrow, Goldberger Straße 12 geführt. Entsprechende Auskünfte sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem STAUN Schwerin die notwendigen Sanierungen abzustimmen.

## 7.0. Baugrund und Hydrogeologie

Vor Beginn von Bautätigkeiten sind mit der Bauantragstellung in den einbezogenen Erweiterungsflächen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen, da zur Zeit keine Daten über den Baugrund und die Hydrogeologie vorliegen.

## 8.0. Denkmalpflege

### 8.1. Baudenkmale

Im Plangebiet der Satzung gibt es lt. Katalog der Unteren Denkmalschutzbehörde ( Stand 28.04.2008) folgende Baudenkmale ( siehe Planzeichnung):

- D 1    Bahnhofstraße , Bahnhof
- D 2    Bahnhofstraße 3 , Bahnarbeiterhaus
- D 3    Friedhof, Grabkreuz Dahl

- D 4 Friedhof, jüdisch , Gedenkstätte für 53 jüdische Frauen
- D 5 Hauptstraße 11 , ehem. Schmiede
- D 6 Hauptstraße 22, Wohnhaus
- D 7 Hauptstraße 24, Wohnhaus
- D 8 Hauptstraße 29, Pfarrhof mit Wohnhaus, Scheune und Stallscheune
- D 9 Hauptstraße 31, Wohnhaus
- D 10 Hauptstraße Kriegerdenkmal mit Eiche
- D 11 Hauptstraße 44 , Kirche
- D 12 Leichenhalle / Spritzenhaus

## 8.2. Bodendenkmale

Im Satzungsgebiet befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf den Flurstücken 18/1,19/1,19/2 und 19/3 ein Bodendenkmal (blau gekennzeichnet).

Bodendenkmale sind nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (GVBl.M-V Nr. 23 vom 28.12.93, S. 975 ff. – DSchG M-V ) Sachen sowie Teile der Mehrheit von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in der Ur- und Frühgeschichte ( § 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Gemäß § 1 Absatz 3 sind daher bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Eventuelle Baumaßnahmen in diesen Gebieten haben eine Veränderung bzw. Beseitigung des betroffenen Denkmals zur Folge. Dies bedarf gemäß § 7 DSchG M-V der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die diese mit Nebenbedingungen erteilen kann. Sie kann allerdings nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Bodendenkmalpflege gegeben werden ( § 7 Abs. 4 DSchG).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs ( § 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4 – 5, 19055 Schwerin, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bei erforderlichen Erdarbeiten ( Erschließung) ist bei Auftreten von Funden oder Erdverfärbungen gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutz – behörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten.

Darüberhinaus kann jederzeit mit der Aufdeckung neuer, bisher unbekannter Bodendenkmale gerechnet werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde ( § 11 Abs. 2 DSchG M-V).

**9.0. Abgrenzung des Geltungsbereiches einschließlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen**

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beiliegenden Karte ersichtlich. Mit dieser Klarstellung und Ergänzungssatzung geht es darum, die Ortslage **Sülstorf** in ihrer Gesamtheit unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen abzurunden. Alle einbezogenen Ergänzungsflächen werden ausschließlich für eine Bebauung ausgewiesen, die sich in die unmittelbare Umgebung des Dorfes anpassen soll.

Sülstorf, den 13.02.2009

  
Busse  
Bürgermeister

