

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Lewitzblick II" der Gemeinde Sukow

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25.08.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung durch Aushang an den Schaukästen vom 17.11.2015 bis 02.12.2015 erfolgt.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V von Schreiben vom 22.01.2016 / 06.06.2016 beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.01.2016 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 17.12.2015 sowie durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 15.02.2016 bis 04.03.2016 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht, den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2016 bis 11.07.2016 während folgender Zeiten:
 - Mo 8.00 - 12.00 Uhr
 - Di 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
 - Do 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
 - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
 im Amt Crivitz, Außenstelle Banzkow, Schulsteig 4, 19079 Banzkow, Raum 104, zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptatzung durch Aushang in den Schaukästen, mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 21.09.16 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Flurstücksgrenzen des Geltungsbereiches sind im Sinne des § 29 Abs. 1 GeoVermG M-V festgestellt.
 - Sukow, 28.11.16
 - Schwerin, 28.11.16
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 26.04.2016 / 27.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
 - Sukow, 20.11.2016
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.01.2017 Az: B.P. 14.60.0.6. erteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
 - Sukow, 14.02.2017
- Die Erteilung der Genehmigung über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung über den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Schaukästen vom 21.02.2017 bis 07.03.17 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.03.17 in Kraft getreten.
 - Sukow, 03.03.17

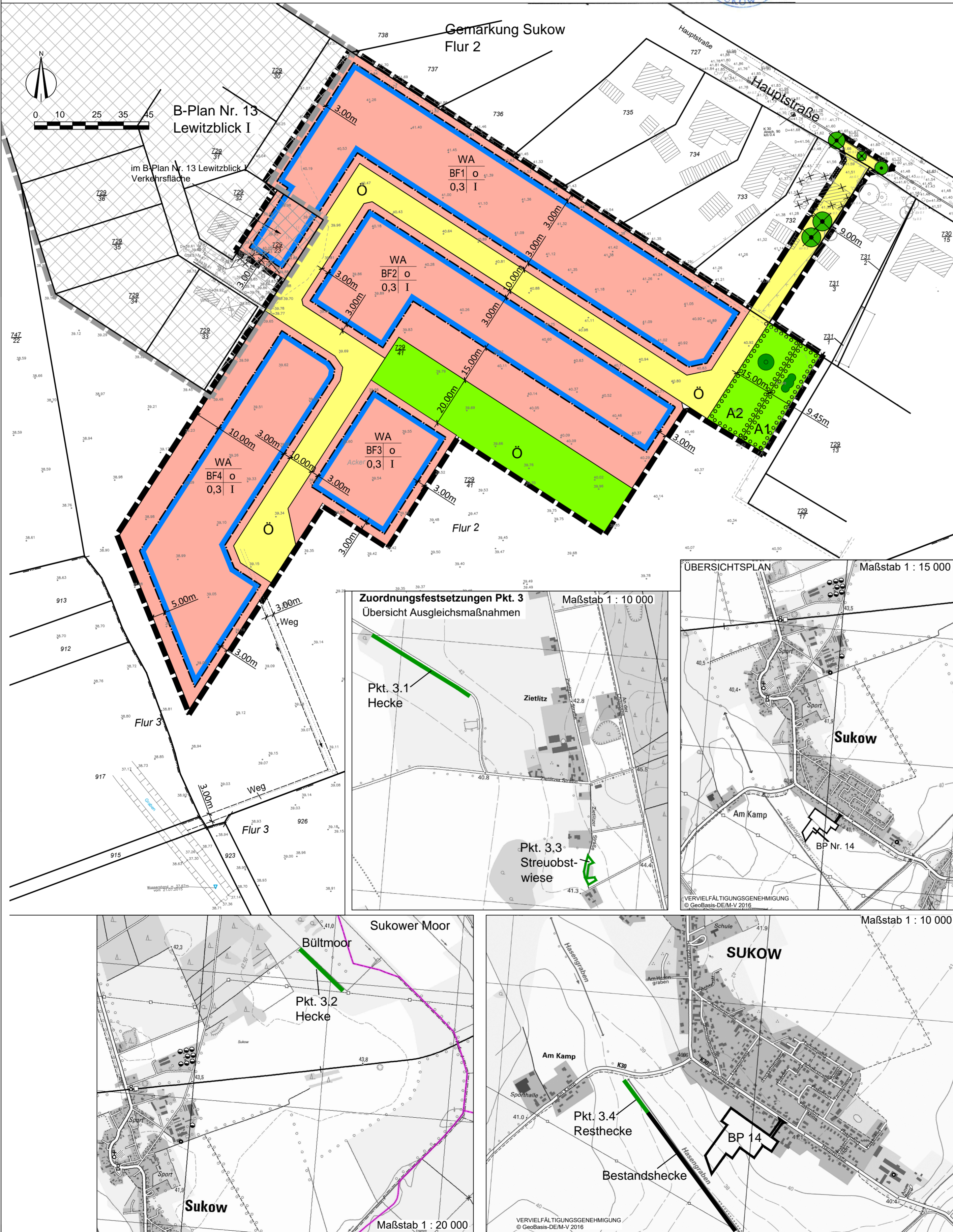
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Sukow "Lewitzblick II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Sukow, 14.02.2017

Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Bauweise

o Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o öffentliche Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o öffentliche Grünfläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1/A2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

o Rodung Bäume

Wohngebäude

Rückbau / Abriss

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

Baufeld — WA — Gebietscharakter

0,3 I — Bauweise

— Geschossigkeit

— Grundflächenzahl

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 31 Abs. 1 Bau GB sind die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 700 m² zulässig.

2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

- Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Ausstattungselemente und Wege sind zulässig.
- Im Baufeld 4 sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Verbesserung des Landschaftsbildes je Grundstück mindestens 3 standortgerechte einheimische Obstbäume (Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- Die Fläche mit Anpflanzgebot A 1 (Hecke am Lager Tischlerei Brun) ist als vierreihige Heckenpflanzung ohne Bäume mit Brachesaum (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m) mit 9,45 m Breite und 45 m Länge anzulegen. Die Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ackerkante ist durch mind. 2 Stk. Eichenspaltpfähle auf Dauer zu sichern.
- Die Fläche mit Anpflanzgebot A 2 (Streubstwiese bei Lager Tischlerei Brun) ist im Anschluss an die geplante Hecke (A 1) bis zur Straße auf einer Fläche von min. 672 m² als Streubstwiese mit mind. 7 Stk. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streubstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m = 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Bienenweide mit extensiver Nutzung anzulegen (siehe Hinweis). Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni). Das Mahdgut ist zerklüftet auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze). Die Ackerkante ist durch mind. 2 Stk. Eichenspaltpfähle auf Dauer zu sichern.

3. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

- Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.
- In der Gemarkung Zietitz, Flur 1, Flurstücke 49/1 und 51 am Bodderweg ist parallel zum Weg in 390 m Länge eine zweireihige Heckenpflanzung ohne Bäume mit Brache- und Entwicklungssaum (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 7 m breit, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, 2 m Randabstand zum Weg) anzulegen. Die gepflanzte Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ackerkante ist durch mind. 20 Stk. Eichenspaltpfähle o.ä. in max. 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.
 - In der Gemarkung Sukow, Flur 1, Flurstück 182/6 (Bültmoor) ist eine dreireihige Strauchhecke mit Heistern, in einer Länge von 405 m (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Heister in der Mittelreihe alle 15 m in der Reihe als Ersatz für den Strauch, Reihenabstand 1,50 m. Verblühter Strauch ist vorzuziehen. In der Mittelreihe sind die Heister abwechselnd zu pflanzen: je 4 Stk. Erlen, dann 1 Stk. Eiche, dann wieder 4 Stk. Erlen usw. Die Nutzungsgrenze ist durch mind. 20 Stk. Eichenspaltpfähle o.ä. in max. 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.

- In der Gemarkung Zietitz Flur 1, Flurstück 4 ist im Anschluss an die geplante Hecke um das vorhandene Biotop auf einer Fläche von 1.300 m² mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streubstwiese mit mind. 13 Stk. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streubstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 x10 m = 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerklüftet auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).
- In der Gemarkung Sukow, Flur 2, Flurstück 779/8 ist westlich des Hangensgraben zur Ergänzung der vorhandenen Hecke eine dreireihige Strauchhecke mit Heistern in der verbleibenden Länge von 70 m (Pflanzen entsprechend Pflanzliste mit Brachesaum 10 m breit) als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Heister alle 25 m in der Mittelreihe als Ersatz für den Strauch. Verblühter Strauch ist vorzuziehen. Die Ackerkante ist durch mind. 4 Stk. Eichenspaltpfähle in max. 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.
- Pflanzlisten

Sortenliste Obstgehölze	Heister
Äpfel: Altländer Plannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel	Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne	Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth	Erle Alnus glutinosa
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitten	Eiche Quercus robur
Kirschen: Oktavia, Regina	
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.	
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	

4. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 LBauO M-V

- Gestaltung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
- Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Walmd- oder Krüppelwalmdächer in den Farben anthrazit und der Farbpalette zwischen rot bis braun zulässig.
- Stellplätze nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V**
- Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Hinweise

- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, die Wohnhäuser ohne Keller zu errichten. Sickerschächte sind ungeeignet. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind schädigende Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe sowie Schmutzwasserversickerungen auszuschließen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden Herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Der Beginn der Pflanzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorab mitzuteilen. Nach der Pflanzung, nach einem Jahr Standzeit und 3 Monate vor Ablauf der Gewährleistung sind im Beisein der unteren Naturschutzbehörde Abnahmen und Kontrollen durchzuführen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu beachten:
- Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
 - Die Kompensationspflanzungen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Herbstpflanzperiode zu realisieren, drei Jahre zu pflanzen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum / ein Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindennulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
 - Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
 - Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege zu pflegen, bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.
 - Das Saatgut für die Bienenweide ist feinkrümelig aufzubereiten und das Saatgut max. 1,5 cm tief auszusäen und danach zu walzen. Bei massiver Aussaat kann Sojashrot (händisch Sand) beigemischt werden. Eine Mahd sollte vorzugsweise abends oder morgens außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten zu erfolgen. Die folgende Trachtpflanzenarten-Mischung ist einzusetzen: Rotklee 65%, Weißklee 15%, Esparssette 10%, Blaue Stauden-Lupine 3%, Herzgespann 1%, Schwarznessel 1%, Naternkopff 1%. Die verbleibenden 4% verteilen sich auf folgende Stauden und Kräuter: Kronwicke, Zottelwicke, Echtes Leinkraut, Hornklee, Luzerne, Wiesenflockenblume, Klatschmohn, Kornblumen. Die Aussaat sollte als Herbstsaat mit 13-20 kg/ha erfolgen. Der hohe Anteil an Klee kann natürlich zugunsten der Kräuter und weiterer Arten wie Wiesen - Margerite und Wilder Möhre reduziert werden. Bei einer Überbrückung ist als einjähriges Saatgut die Brandenburger Mischung einzusetzen. Sie enthält acht einjährige Blütenpflanzen: 13% Phacelia, 30% Buchweizen, 16% Gelbsenf, 15% Ölrettich, 2% Malve, 9% Borretsch, 10% Seradella, 5% Sonnenblume. Die Aussaat sollte hier Ende April/Anfang Mai mit 7-8 kg/ha erfolgen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass ställe Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind zwei Lesesteinhaufen in der Fläche mit Anpflanzgebot anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m² unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tiefe ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

Kopie

Rechtsverbindlich:	08.03.2017
genehmigungsfähige Planfassung:	September 2016
Entwurf:	April 2016
Vorentwurf:	Dezember 2015
Planungsstand	Datum:

Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Sukow "Lewitzblick II"

Kartengrundlage:	Vermessung	GIS / Bewertung / Vermessung	Auftragnehmer:	Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1:1000				