

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Lewitzblick II" der Gemeinde Sukow

## Verfahrensvermerke

**Bebauungsplan Nr. 15 "Lewitzblick III" der Gemeinde Sukow nach § 13b BauGB**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **29.10.2019**. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" am **22.11.2019** Nr. 11 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom **18.03.2020/19.05.2020/29.10.2020** beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am **29.09.2020** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Lewitzblick III" mit Begründung 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 **29.10.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Lewitzblick III", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **09.11.2020** bis zum **09.12.2020** im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und während der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 10 vom **30.10.2020** und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:

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

Sukow, **27.04.2021**

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **31.03.2021** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan Nr. 15 "Lewitzblick III", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **31.03.2021** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

Sukow, **27.04.2021**

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am **15.04.21** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am **15.04.2021**.

Sukow, **21.04.21**

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 15 "Lewitzblick III", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Sukow, **27.04.2021**

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **30.04.2021** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 2021 Nr. 4 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.

Sukow, **30.04.2021**

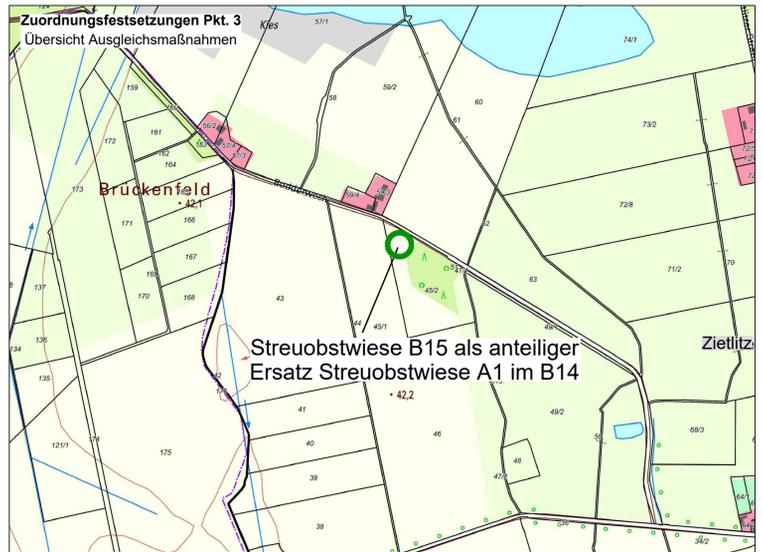
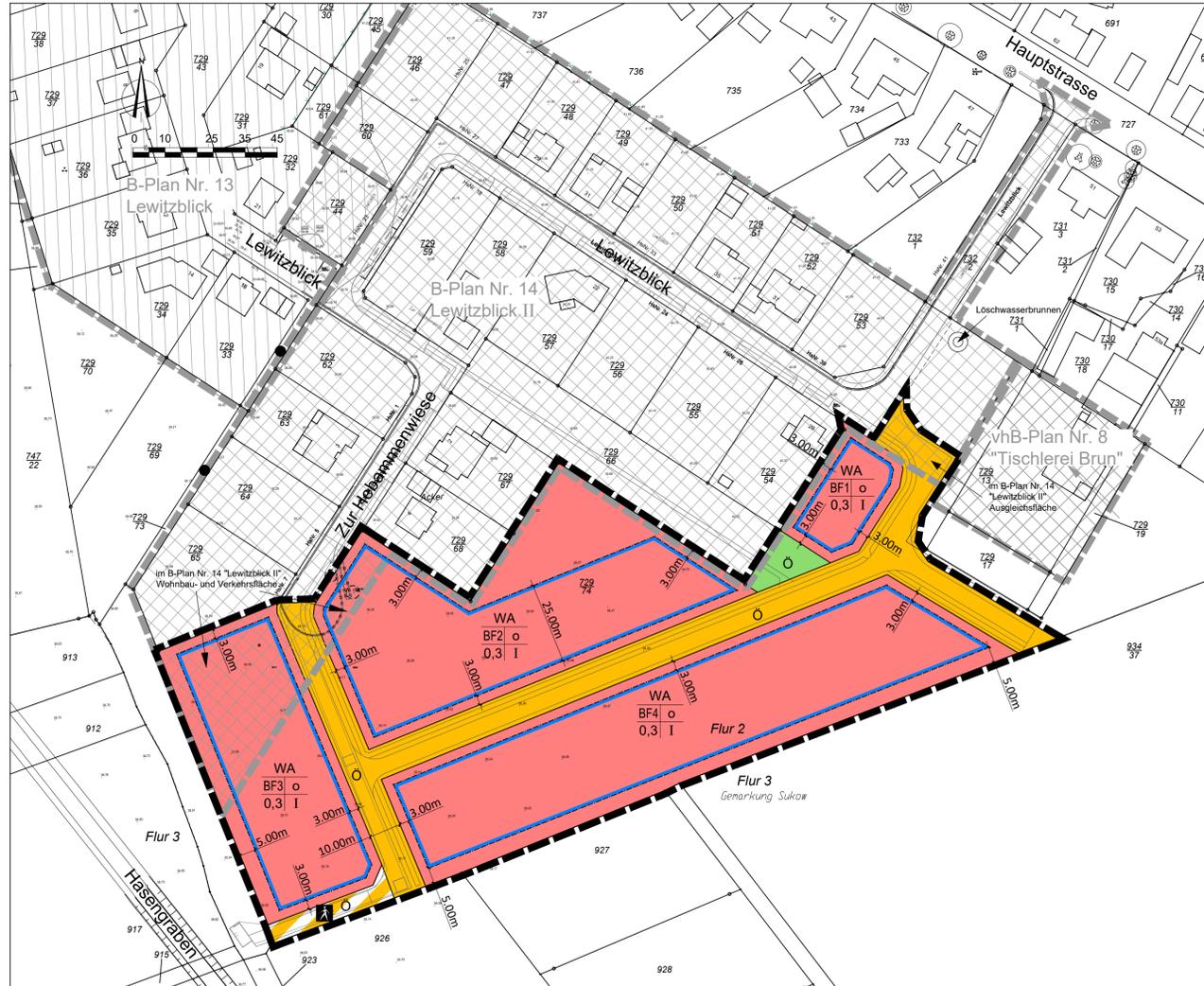
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2021 folgende Satzung der Gemeinde Sukow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Lewitzblick II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

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

o öffentliche Verkehrsfläche

o öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o Fußgängerbereich

o Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Darstellung ohne Normcharakter

o Wohngebäude

o Flurstücksgrenzen

o Flurgrenzen

o Flurstücksnummer

o Bemaßung

o Löschwasserbrunnen

## Teil B - TEXT -

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

- 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 BauNVO 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 BauGB 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 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und Nebengebäude ausgeschlossen.
- Grünflächen, Anpflanzgebote 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 zur Lewitz sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke an der nördlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Hasengraben 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.
  - Pflanzliste**
    - Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
    - Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
    - Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
    - Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
    - Kirschen: Oktavia, Regina
  - Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
  - Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**

Als Ersatz für die Reduzierung der Streuobstwiese A1 des B14 um 255 m<sup>2</sup> sind in der Gemarkung Zieltitz Flur 1, Flurstück 45/2 auf einer Fläche von 255 m<sup>2</sup> (von insgesamt mind. 5.000m<sup>2</sup>) als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 2 St. Hochstammobst STU 10 - 12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen und zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m = 100 m<sup>2</sup> = 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 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. (Äpfel: Doberaner Renette, Kirsche: Große Schwarze Kornelkirsche)

## 4. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet

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.

## Verfahren

- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## 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 Schutzwasserversicherungen auszuschließen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden Herbstpflanzperiode vorzunehmen.

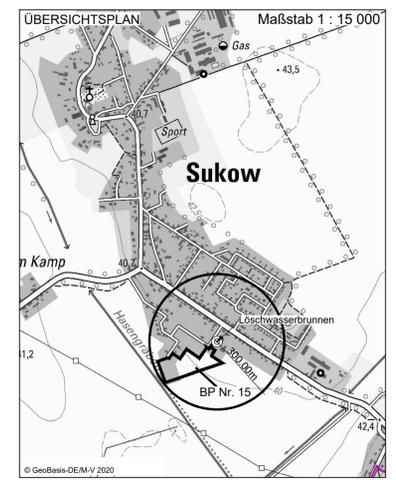
Der Beginn der Pflanzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorab mitzuteilen. Nach der Pflanzung, nach einem Jahr Standzeit und 3 Monate vor Ablauf der Gewährleistung sind im Besien der unteren Naturschutzbehörde Abnahmen und Kontrollen durchzuführen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.
- Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.
- Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorgewerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswerte Z= der LAGA einzuhalten.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Bäume dürfen auch im Traubereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
- Als Außenbeleuchtung sind zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

## 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.



rechtsverbindlich:	30.04.2021
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2021
Entwurf:	September 2020
Vorentwurf:	
<b>Planungsstand</b>	<b>Datum</b>

## Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Sukow "Lewitzblick III" nach § 13b BauGB

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Sukow Flur 2	Aufnehmer: StadtplanerIn Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Frank Ordt Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung CAD-Zeichnerin GB Computergestützte Stadtplanung
Maßstab 1:1000	Zeichner: