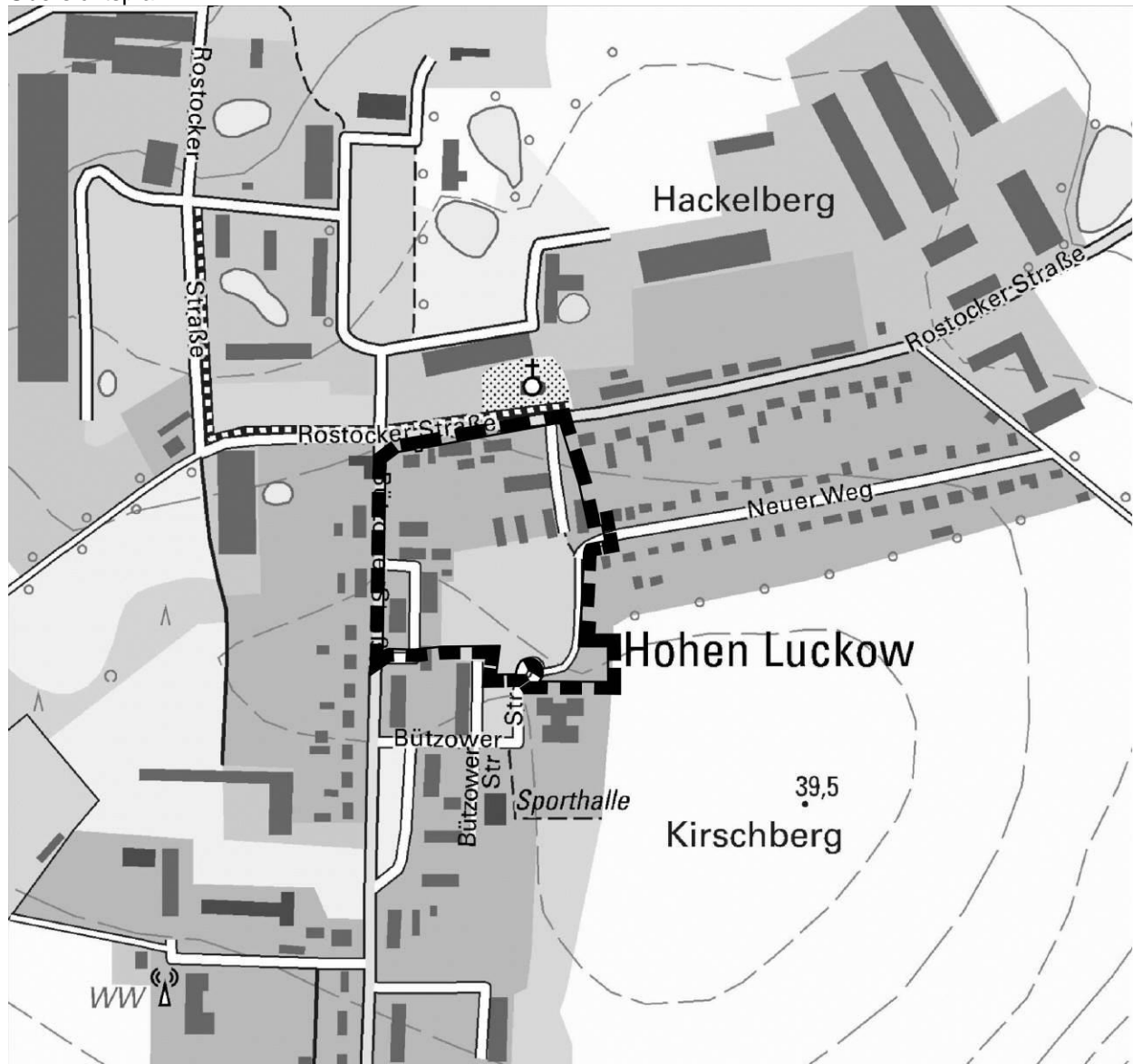


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“

gelegen in der Ortsmitte von Hohen Luckow, begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und der ehemaligen Kindertagesstätte im Süden

Entwurf

Begründung

Bearbeitungsstand 16.10.2019

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..	11
2.3 Örtliche Bauvorschriften	16
2.4 Verkehrserschließung	17
2.5 Flächenbilanz	19
3. Ver- und Entsorgung	19
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	19
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	20
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	20
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation	21
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	21
4. Immissionsschutz	22
4.1 Lärmimmissionen	22
4.2 Geruchsmissionen	26
4.3 Sonstiges	27
5. Umweltbelange	27
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	27
5.2 Charakterisierung des Plangebietes	27
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	28
5.4 Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	31
5.4.1 Einleitung	31
5.4.2 Bestandserfassung	34
5.4.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	42
5.5 Quellen und Literatur	43
6. Sonstiges	44

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von ursprünglich bebauten Flächen, die Nachverdichtung mit Wohngebäuden und die Schaffung von Ersatzwohnraum für entfallene Wohngebäude sowie gleichzeitig die städtebauliche Aufwertung der Dorfmitte von Hohen Luckow, die zu einer Belebung der Ortslage führen soll.

Im Rahmen eines Projektes der Hochschule Wismar in Zusammenarbeit mit den Flächeneigentümern des Gutes Hohen Luckow und der Gemeinde Satow wurden bereits städtebauliche Konzepte erarbeitet und in verschiedenen Gremien vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt.

Mit einem Angebot an verschiedenen Haustypen, wie kleinen Einzelhäusern und Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie der Integration von altersgerechtem oder Mietwohnraum sollen unterschiedliche Bedürfnisse an das Wohnen angesprochen werden. Insbesondere soll auch Ersatz für bereits entfallenen bzw. künftig noch entfallenden Wohnraum durch den Abriss alter Plattenbauten geschaffen werden, um der Nachfrage im Ort gerecht werden zu können. Ein Teil des Wohnraums soll den Arbeitern und Angestellten des Gutes Hohen Luckow als Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden, denn hier besteht, auch durch den weiteren Ausbau der Arbeitsplätze des Gutes, ein größerer Bedarf. Derzeit ist es schwierig, Arbeitern und Saisonkräften einen angemessenen Wohnraum in Hohen Luckow zur Verfügung zu stellen.

Zur Belebung des Ortes und zur Wiederbelebung der Ortsmitte können darüber hinaus ein Gemeinschaftshaus und ein Dorfplatz gegenüber dem Gutshof beitragen.

Mit der Neubebauung und Aufwertung der Ortsmitte soll auch wieder ein adäquates Pendant zum Schloss geschaffen bzw. der städtebauliche Missstand gegenüber dieser herausragenden Gutshofanlage beseitigt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Plangebietes als Gemischte Baufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sowie als Wohnbauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar. Eine Anpassung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung kann im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Ein besonderer Anziehungspunkt in Hohen Luckow ist die Gutsanlage mit dem im 18. Jahrhundert errichteten Barockschloss, den Wirtschaftsgebäuden und dem Landschaftspark. Ein weiteres Baudenkmal ist die im 14. Jahrhundert erbaute Kirche in Hohen Luckow. Diese beiden prägenden Anlagen bzw. Gebäude liegen nördlich des Plangebietes. Mit dem Abriss von Mehrfamilienhäusern und weiteren teilweise ruinösen Gebäuden erfolgte ein erster Beitrag zur Aufwertung dieses dorfzentralen Bereiches.

Das Verfahren wird nach der Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Aufstellung eines formalen Umweltberichts. Trotzdem sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Der etwa 3 ha große Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Hohen Luckow und wird begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung am Neuen Weg im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und der ehemaligen Kindertagesstätte im Süden.

Für die südöstlichen Plangebietsflächen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet „Neuer Weg – West“, der nur teilweise realisiert wurde. Die bisher unbebauten Flächen werden in den Geltungsbereich einbezogen und in das neue städtebauliche Konzept integriert. Die neuen Festsetzungen der vorliegenden Planung ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 für diese Teilflächen.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: Mai 2019; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2019 sowie eigene Erhebungen.

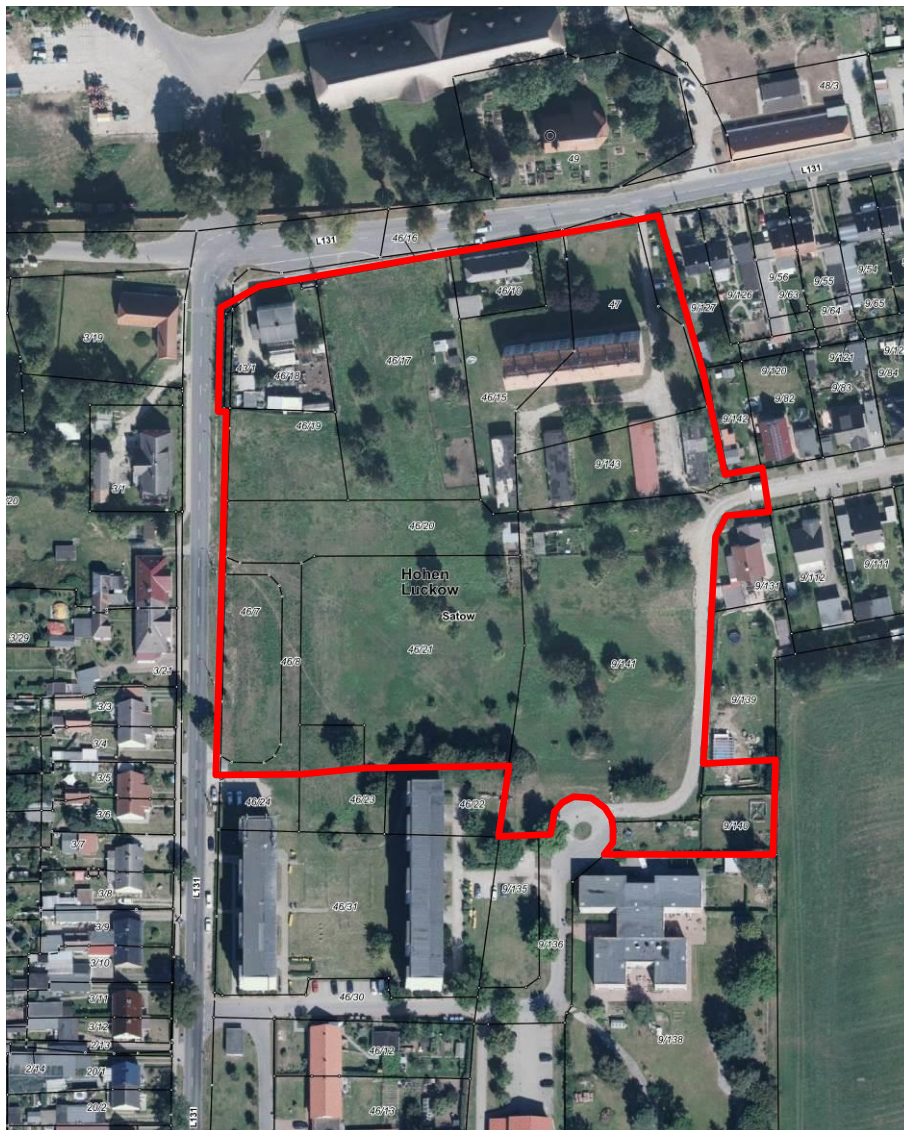


Abbildung 1: Luftbild und Liegenschaftskataster mit Lage des Plangebietes im Jahr 2016
(© GeoBasis DE/M-V 2019)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die ehemals durch Wohnbebauung auch mit Geschosswohnungsbauten sowie Kleingärten genutzt wurden.

Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Satow sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes (LEP vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Satow ist als Hauptort der Gemeinde im RREP als Grundzentrum eingestuft, das eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten soll. Auf das Grundzentrum sollen sich möglichst viele zentralörtliche Funktionen konzentrieren. Der Nahbereich umfasst die Einwohner im gesamten Gemeindegebiet von Satow.

Satow ist außerdem Endpunkt der Siedlungsachse Rostock – Satow, die sich entlang der Landesstraße L 10 erstreckt. Die Siedlungsachsen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch Schwerpunkte der baulichen Entwicklung. Mit der Bundesautobahn BAB 20 und den Autobahnabfahrten Kröpelin/ Satow und Bad Doberan/ Schwaan sowie den Kreuzen der Landesstraßen L 10 und L 11 sowie L 10 und L 13

verfügt die Gemeinde über eine ausgesprochen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

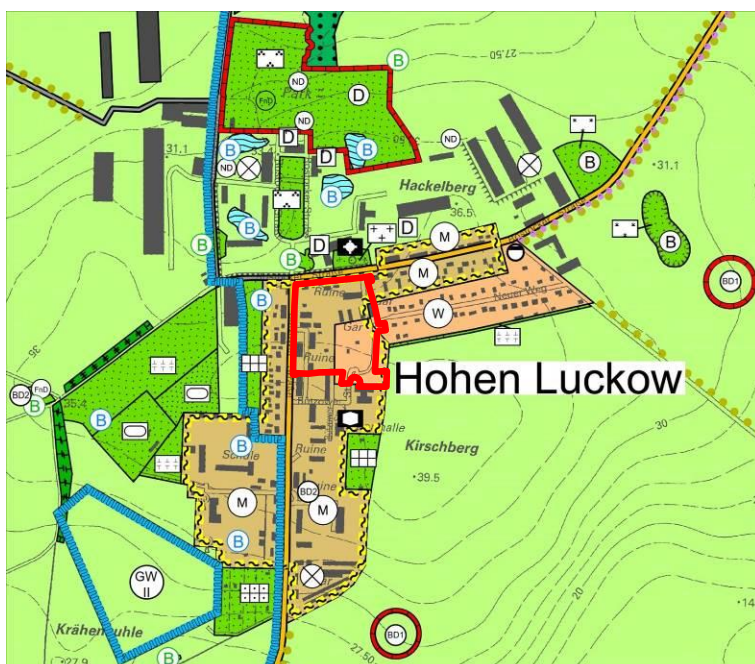
Die Gemeinde ist aufgrund der reichen naturräumlichen Ausstattung im mecklenburgischen Hügelland als Tourismusentwicklungsraum eingestuft, der sich besonders als Naherholungsraum und für den Ausbau des „sanften“ Fremdenverkehrs eignet.

Aufgrund der relativ guten Ackerböden gehört das Territorium zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Im nordöstlichen und westlichen Teil des Gemeindegebietes liegen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 18.11.2018 bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Gemeinde Satow über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Da sich die zentralörtlichen Funktionen auf den Gemeindehauptort konzentrieren (RREP-Programmsatz Z 3.2.2 (1)), ist v.a. in Satow über den Eigenbedarf hinaus Wohnungsbau möglich. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes für Heiligenhagen eine größere Wohnraumausweisung bestätigt, da der Hauptort nicht den Gesamtbedarf abdecken kann. Ortslagen wie Hohen Luckow, die aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzen und somit im städtebauplanerischen Sinne (im Unterschied zu Siedlungssplittern) als vollwertige Ortsteile zu charakterisieren sind, ist dennoch eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken sollte, zuzugestehen. Da die Gemeinde Satow aus ehemals sechs selbständigen Gemeinden mit sechs ehemaligen Hauptorten gebildet wurde, bestehen auch in anderen Ortsteilen, die auch über Infrastruktureinrichtungen verfügen, wie z.B. Hanstorf, Groß Bölkow und eben auch Hohen Luckow, Entwicklungsabsichten.



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Plangebietes als Gemischte Baufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sowie als Wohnbauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar. Eine Anpassung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung kann im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 29.06.2017 mit Lage des Plangebietes

Neben den „allgemeinen“ Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind hinsichtlich der Wohnbauentwicklung für Hohen Luckow noch besondere Aspekte in Betracht zu ziehen, die einen besonderen Wohnraumbedarf begründen: der desolate Zustand der Ortsmitte und der damit zusammenhängende Verlust von Wohnnutzungen in den vergangenen Jahren.

Hohen Luckow trägt an der Last der durch die Wende hervorgerufenen Strukturveränderung besonders. Bis 1990 waren auf dem Volkseigenen Gut (VEG) Hohen Luckow 254 Menschen tätig, die 2.400 ha bewirtschafteten und neben der Pflanzenproduktion Rinder- und Schweinemast sowie Schaf- und Pferdezucht betrieben. Außerdem war Hohen Luckow bis 1990 Standort einer Dienststelle der Staatsicherheit und Wohnort für dessen Angestellte.

Zur Deckung des Wohnbedarfes wurde daher in den 1970er und 1980er Jahren verstärkt Geschosswohnungsbau, aber auch individueller Wohnungsbau betrieben. Hohen Luckow verfügte über eine eigene Schule, Kinderkrippe und Kindergarten und verschiedene Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen.

Mit der politischen Wende im Jahre 1990 ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze fortgefallen. Dem folgten eine Abwanderung und das Sinken der Einwohnerzahl. Das neue Angebot für den individuellen Wohnungsbau in dem mit dem Bebauungsplan Nr.1 entwickelten Baugebiet „Neuer Weg“ südlich der Rostocker Straße konnte dem Fortzug nur teilweise entgegenwirken.

Mit seiner Geschichte leidet Hohen Luckow unter einer besonderen städtebaulichen Problemlage. Das repräsentative Herrenhaus mit seiner exklusiven Nutzung für Veranstaltungen, Konzerte, Hochzeiten usw. und das gepflegte Ambiente der Nebengebäude sowie Park- und Freiflächen stand bis vor kurzem und steht teilweise noch heute in krassem Gegensatz zur maroden städtebaulichen Situation südlich des Gutes. Die maroden Wohnblöcke wurden inzwischen angerissen, der noch vorhandene Block an der Rostocker Straße wird derzeit leergezogen, um ihn für den Abriss vorzubereiten. Die Wohnblöcke sollen durch eine städtebaulich dem Gut und den Landarbeiterkaten besser angepasste, kleinteilige Bebauung ersetzt werden. Auch auf den Liegenschaften der ehemaligen Stasi-Dienststelle im Südwesten des Ortes ist ein z.T. sehr schlechter Gebäudezustand gegeben und Leerstand zu verzeichnen. Einige Gebäude werden für gewerbliche Zwecke genutzt. Den südlichen Ortsrand bildet ein großflächiger Garagenkomplex aus den 1980er Jahren, der von den Bewohnern der Wohnblöcke gut ausgelastet ist.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Situation kann und soll laut dem wirksamen Flächennutzungsplan die bauliche Entwicklung von Hohen Luckow ausschließlich durch bestandsergänzende Lückenbebauung und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude erfolgen. „Die Umnutzung des Bestandes hat somit absolute Priorität vor der Neuausweisung von Flächen. Die Bauflächenausweisung erfolgt in Anlehnung an die jeweils vorgefundene Nutzungsstruktur als Wohnbauflächen und Mischbauflächen und bietet damit ausreichend Potential für die zukünftige Entwicklung. Wiedernutzbarmachung und gegebenenfalls Rückbau und Entsiegelung sollen somit den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des Dorfes bilden.“

Dieses Planungsziel wird von Gemeinde und Gut Hohen Luckow seit einigen Jahren verfolgt. Der nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht sanierungsfähige Bestand in der Ortsmitte wurde abgerissen, um diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Kommune und Gut arbeiten sehr intensiv an dem Ziel, die Ortsmitte von Hohen

Luckow komplett neu zu bebauen und damit den Ort wiederzubeleben. So hat die Gemeinde 2018 eine neue Kindertagesstätte südlich des Plangebietes eingeweiht, da der Bedarf wieder stark gestiegen ist. Auch die Nachfrage nach Wohnbauland hat stark zugenommen, was u.a. mit den Tätigkeiten auf dem Gut, aber auch mit dem entfallenen Wohnraum zu tun hat. Das Gut Hohen Luckow beschäftigt derzeit 150 Mitarbeiter, von denen ca. 100 in Hohen Luckow tätig sind. Nur ca. 40 Mitarbeiter wohnen derzeit in Hohen Luckow. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vor Ort ist daher groß. Auch für eine Vielzahl von Erntehelfern, die saisonal mehrere Monate beschäftigt sind, sollen neue Unterkünfte geschaffen werden, die früher in Hohen Luckow vorhanden waren. So wie in den Fremdenverkehrsgemeinden an der Ostsee bezahlbarer Wohnraum für Angestellte der Gastronomie und Hotellerie fehlen, fehlen in Hohen Luckow bezahlbare Wohnungen für Arbeitskräfte in der Landwirtschaft. Die Einwohnerzahl von Hohen Luckow ist von 2010 bis 2016 von 518 auf 442 Einwohner gefallen (Quelle: Flächennutzungsplan). Aufgrund entfallender Beschäftigungsmöglichkeiten, insbesondere in den 1990er im Bereich der Landwirtschaft, hatte sich im Ort Hohen Luckow die Bevölkerungszahl stark verringert. Nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in Plattenbauten verstärkten diesen Effekt. Aufgrund der o.g. Aspekte besteht jedoch jetzt wieder der Wunsch ehemaliger Einwohner und o.g. Arbeiter, in Hohen Luckow zu wohnen.

Mit dem Rückbau des noch vorhandenen Mehrfamilienhauses an der Rostocker Straße (Plattenbau) entfallen 24 Wohneinheiten. Im Süden wurden ein Plattenbau mit 32 Wohneinheiten sowie weitere Wohngebäude mit neun Wohneinheiten bereits zurückgebaut (vgl. Abb. 3). Es sind also 65 Wohnungen in den letzten Jahren in der Ortsmitte verloren gegangen, Ersatzwohnraum wurde nicht geschaffen.

Die Gemeinde setzt auf eine positive wirtschaftliche und landwirtschaftliche Entwicklung, die Arbeitsplätze schafft und sichert und damit auch Einwohner im Gemeindegebiet hält. So haben sich z.B. in Hohen Luckow Handwerks- und Gewerbebetriebe im Altbestand angesiedelt oder bereiten dieses vor. Die positiven Entwicklungen in vielen Ortsteilen in den vergangenen Jahren werden z.B. durch die Umnutzung von Brachflächen gekennzeichnet. Der landwirtschaftliche Sektor steht auf einer soliden Grundlage.

Der landwirtschaftliche Betrieb des Gutes Hohen Luckow nutzt sowohl die alte Bausubstanz aus Backsteingebäuden als auch die 1999, 2004 und 2007 neu errichteten, großräumigen Ställe, die insgesamt Platz für etwa 1800 Kühe bieten. Das Gut bewirtschaftet eine Fläche von rund 2000 Hektar Acker und 85 Hektar Wald. Schwerpunkte sind der Ackerbau und die Milchproduktion. Mit der Errichtung eines Windparks und von Biogasanlagen stellt sich der Betrieb den Anforderungen der Zukunft.

Die Gemeinde beschränkt sich mit der Festlegung des Plangebietes auf innerörtliche Flächen. Eine Ausweitung in den freien Landschaftsraum sowie eine Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Andere nennenswerte innerörtliche Potentiale sind in Hohen Luckow nicht gegeben. Westlich der Bützower Straße stehen ehemals durch die Zentrale der Staatssicherheit der DDR genutzte Gebäude und Flächen für eine Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verfügung, allerdings vorwiegend für den gewerblichen Bereich. Andere Freiflächen in der Nähe der Mehrfamilienhäuser sollen eher als Aufenthaltsbereiche und Abstandsflächen fungieren. Mit dem geplanten Mietwohnraum in kleinteiliger Bebauung können die Wohnverhältnisse wesentlich verbessert werden. Aber auch durch das Angebot an Wohn-

grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung werden alternative Wohnangebote, für z.B. Bewohner der Geschosswohnungsbauten und junge Familien, geschaffen. Die hier vorgelegte Planung dient der Aufwertung des ortszentralen Bereiches mit einem aufgelockerten Wohngebiet sowie großzügigen Freiflächen und Aufenthaltsbereichen.

Die Gemeinde sieht hier eine hohe Priorität für städtebauliche Entwicklungen zur Wiederbelebung der Ortsmitte. Die aktuelle Situation mit den Brachflächen stellt sich als städtebaulicher Missstand dar. Die Neubebauung und –belebung der Ortsmitte ist eine außerordentliche Aufgabe, die dem langfristigen Erhalt der Siedlung dient und ein adäquates Pendant zur Schlossanlage bilden soll. Ersatzwohnraum für Arbeitskräfte des Gutes ist zu schaffen. Die neue Ortsmitte soll auch das soziale Leben in Hohen Luckow weiter befördern.

Die Gemeinde Satow beachtet die raumordnerischen Ziele der Konzentration der Wohnbauentwicklung auf den Hauptort und eingeschränkt auf Heiligenhagen. Abgesehen davon stellen die besonderen Aspekte der Siedlungshistorie und des derzeitigen Zustandes von Hohen Luckow eine besondere Situation bezüglich des üblicherweise zu ermittelnden „Eigenbedarfs“ eines Ortsteils an Wohnungsbedarf dar. Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten erfolgt eine Begrenzung der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet, um die Wiederbebauung moderat und ortstypisch umzusetzen. Die Gemeinde sieht die Belange der Raumordnung und Landesplanung mit der vorliegenden Planung und unter Beachtung der gegebenen, besonderen Verhältnisse damit als berücksichtigt an.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Der Ort Hohen Luckow liegt in flachwelliger Landschaft im Südosten des Gemeindegebietes von Satow. Man erreicht den Ortsteil von Nordosten her über die schöne Allee der L 131 aus Richtung Groß Bölkow. Bereits hier liegen, einseitig aufgereiht, mehrere Einzelgehöfte, die heute hauptsächlich der Wohnnutzung dienen.

Den ersten Eindruck des Ortes prägen die nördlich gelegenen, großen landwirtschaftlichen Gebäude, die Landarbeiterkaten im weiteren Verlauf der Rostocker Straße und die kleine sanierte Dorfkirche. Gegenüber der Kirche sowie der gepflegten Gutsanlage mit Haupthaus und Wirtschaftsgebäuden mit dem gut erhaltenen Gutspark erstreckt sich das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes wurden vorhandene Wohngebäude, tlw. Plattenbauten, zurückgebaut und die Kleingartennutzung aufgegeben. Die Flächen stellen sich heute als Wiesenflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen, als Relikt der Kleingartennutzung, dar. Negativ fällt der viergeschossige Wohnblock mit 24 Wohneinheiten an der Rostocker Straße im Ortsbild auf.

Mit der politischen Wende im Jahre 1990 ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze, die vorrangig im landwirtschaftlichen Volkseigenen Gut Hohen Luckow tätig waren, fortgefallen. Ebenso sind die Arbeitsplätze der Dienststelle der Staatsicherheit entfallen. Dem folgten eine Abwanderung und das Sinken der Einwohnerzahl. Das neue Angebot für den individuellen Wohnungsbau in dem mit dem Bebauungsplan Nr.1 entwickelten Baugebiet „Neuer Weg“ südlich der Rostocker Straße konnte dem Fortzug nur teilweise entgegenwirken. Die zur Deckung des Wohnbedarfes in den 1970er und 1980er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten, die damals stark nachgefragt wurden, verloren die Bewohner.

Ziel der Gemeinde ist es gemäß den Ausführungen zum Flächennutzungsplan, dass aufgrund der städtebaulichen Situation die bauliche Entwicklung von Hohen Luckow ausschließlich durch bestandsergänzende Lückenbebauung und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude erfolgen soll. Wiedernutzbarmachung von ursprünglich bebauten Flächen sowie gegebenenfalls Rückbau und Entsiegelung sollen somit den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des Dorfes bilden. Die Umnutzung des Bestandes hat somit absolute Priorität vor der Neuausweisung von Flächen.

Mit der vorliegenden Planung wird dieses beschriebene Konzept verfolgt und detailliert. Auf ursprünglich bebauten Flächen soll ein neues und zeitgemäßes Wohngebiet mit einem großzügigen Angebot an Freiflächen entstehen. Anstelle von Geschosswohnungsbauten sollen individuelle Wohnlösungen, auch als Mietwohnungsraum, angeboten werden.

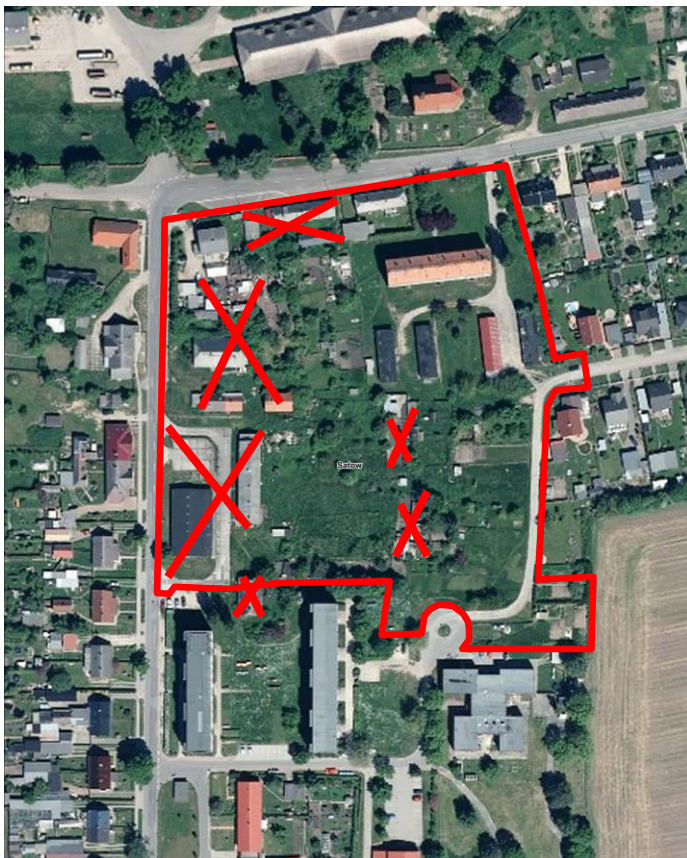


Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes im Jahr 2010 und Kennzeichnung der bereits zurückgebauten baulichen Anlagen (© GeoBasis DE/M-V 2019)

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Landesstraße L 131 gerahmt. Entlang der Bützower Straße (westlicher Teil der L 131) führt einseitig ein Gehweg und zum Plangebiet hin wird der Straßenraum durch eine junge Lindenreihe gestaltet. Die homogene Einfamilienhausbebauung westlich der Straße besteht überwiegend aus Doppelhäusern mit steilgeneigten Satteldächern und wird direkt von der Bützower Straße erschlossen. Eine Zufahrt ins Plangebiet nach Osten erschließt eine unbefestigte Stellplatzfläche für Pkws. Von dieser Zufahrt erfolgte die verkehrliche Erschließung der ursprünglichen Wohnbebauung. Entlang der Rostocker Straße (nördlicher Teil der L 131) liegt der Fußweg dem Plangebiet zugewendet. Über diesen wird die vorhandene Wohnbebauung, zweigeschossiges sowie eingeschossiges langgestreckte Wohnhaus, angebunden.

Nördlich der Rostocker Straße erstreckt sich das Gelände des Gut Hohen Luckow, das durch eine attraktive Backsteinmauer gerahmt wird. Hier prägen außerdem die Kirche mit einer guterhaltenden Kirchhofsmauer sowie drei ältere Kastanien das Straßenbild sehr positiv.

In der Rostocker Straße befindet sich auch eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung entlang der Rostocker Straße und des Neuen Weges an. Entlang der Rostocker Straße zeigt sich ebenfalls eine homogene städtebauliche Struktur mit Doppelhäusern mit steilgeneigten Satteldächern. Im Neuen Weg prägen Einzelhäuser in unterschiedlicher Kubatur und Ausrichtung das Ortsbild (planungsrechtliche Regelung durch den Bebauungsplan Nr.1).

Von der Rostocker Straße erfolgt die Zufahrt nach Süden ins Plangebiet auf rückwärtige Grundstücksflächen und gewährleistet die Erreichbarkeit des Wohnblocks und der teilweise ruinösen Garagen. In Nähe der Einfahrt an der L 131 sind ein Müllbehältersammelplatz sowie eine Trafostation vorhanden.

Eine fußläufige Verbindung, die einen Höhenunterschied von etwa 1,70 m überwindet, besteht zwischen dem Bereich des Wohnblocks und der ruinösen Garagen sowie dem Neuen Weg. Der Neue Weg führt als wassergebundene Verbindung in Richtung Süden und bindet dort an den Wendepunkt nördlich der ehemaligen Kindertagesstätte an. Damit wird die verkehrliche Anbindung der östlich gelegenen Wohnbebauung (planungsrechtliche Regelung durch den Bebauungsplan Nr. 2) gesichert.

Südlich des Plangebietes haben die beiden Geschosswohnungsbauten einen dominierenden Charakter. Die daran angrenzenden Freiflächen dienen als Abstandflächen, als Aufenthaltsflächen und zum Parken. Eine schön entwickelte Baumreihe aus Ahorn bildet einen gestalterischen Übergang zum Plangebiet.

Die Freiflächen im Plangebiet, südlich der vorhandenen Bebauung, sind als Wiesenflächen ausgebildet. Wegebeziehungen bestehen zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Bützower sowie der Rostocker Straße. Durch die ehemalige Nutzung als Kleingärten ist innerhalb des Plangebietes ein hoher Anteil an Obstgehölzen vorhanden.

Das Plangebiet stellt sich relativ eben dar und neigt sich leicht von Südwesten (Höhen bei 38,90 m ü. NHN) nach Nordosten (Höhen bei 34,70 m ü. NHN). Nur zu den Garagen im nordöstlichen Bereich besteht ein Höhenunterschied zwischen 0,90 m und 1,70 m, der durch Böschungen überwunden wird.

Etwa 40 m südlich des Plangebietes dient eine unterirdische Zisterne mit Saugschacht der Löschwasserversorgung.

Das Dorfhaus „Haus der Generationen“ von Hohen Luckow liegt nordwestlich an der Bützower Straße und die neue Kindertagesstätte südlich des Plangebietes.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen.



Im Rahmen eines studentischen Wettbewerbes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine Grünzäsur und unterschiedliche Hausformen berücksichtigt, um ein breites Bevölkerungsspektrum anzusprechen.

Ziel des Erschließungsträgers ist die Umsetzung des Konzeptes mit einem Angebot an unterschiedlichen Haustypen, Grundstücksgrößen und Wohnformen, auch unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte.

Einzelbäume des prägenden und erhaltenswerten Baumbestandes werden integriert und sollen erhalten werden. Durch einen Dorfplatz sowie Spielmöglichkeiten erhält das Gebiet eine Aufenthaltsqualität zur Aufwertung des ortszentralen Bereiches.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept als Ergebnis des studentischen Wettbewerbes

Geplante Fußwege von Nord nach Süd sowie von Ost nach West nehmen bestehende Wegebeziehungen auf und bieten eine Alternative zu den straßenbegleitenden Fußwegen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung vor, um die raumordnerischen Vorgaben zu erfüllen.

Der geplante Grünzug erstreckt sich von Süd nach Nord und mündet in einem Platz an der Rostocker Straße. Der Grünzug in West-Ost-Ausrichtung verläuft vom Neuen Weg zur Bützower Straße. In diese Grünflächen werden die Fußwege integriert.

Zur Realisierung der Planungsziele sind weitere Rückbaumaßnahmen des Mehrfamilienhauses (Plattenbau) und der Garagenzeilen an der Rostocker Straße geplant.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die mögliche störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Umsetzung des Konzeptes zur Realisierung von unterschiedlichen Haustypen spiegelt sich in der Gliederung der Wohngebiete mit den unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wider.

In den **Gebieten WA 1** im Westen des Plangebietes sollen Kettenhäuser mit zwei Vollgeschossen innerhalb von mindestens 350 m² großen Grundstücken errichtet werden. In den zulässigen zwei Wohneinheiten je Gebäudeteil, können z.B. Mietwohnungen entstehen. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m bei Dachneigungen zwischen 15° und 25° festgesetzt.

Für die Gebiete WA 1 gilt die abweichende Bauweise, dabei sind Hausgruppen mit einer Länge über 50 m zulässig. Ziel ist die Errichtung von Kettenhäusern, wobei die Hauptgebäudekörper dabei an die nördliche oder südliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand, sofern es die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulassen, herangebaut werden dürfen. Nebengebäude, Garagen und Carports können direkt angebaut werden, dabei können zusammenhängende Gebäudezeilen mit einer Länge über 50 m entstehen.

Ein Kettenhaus bildet aus gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegender Bebauung eine geschlossene Reihe. Die Anordnung der Häuser kann leicht versetzt zueinander oder in einer Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz. Kettenhäuser wirken durch die zwischengebauten Garagen im Vergleich zu Reihenhäusern aufgelockerter.



Abbildung 5: Gestaltungsbeispiel für die Kettenhäuser, oben: Ansicht von der Planstraße, unter: Gartenansicht (Hartl. Projektagentur, Ulm, 01.08.2019)

Im **Gebiet WA 2** sind die Festsetzungen derart getroffen, dass sowohl Reihenhäuser (Kettenhäuser) als auch freistehende Einzelhäuser errichtet werden können.

Im Falle der Errichtung von Hausgruppen gilt die abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m. Die Größe des Baugrundstückes je Gebäudeteil

einer Hausgruppe muss dabei 350 m² betragen. Bei der Errichtung von Einzelhäusern gilt ausschließlich die offene Bauweise.

Innerhalb des Gebietes WA 2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m sowie Dachneigungen zwischen 15° bis 45° zulässig.

Für die Grundstücke in den Gebieten WA 1 und WA 2, die auch für Hausgruppen vorgesehen sind, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bestimmt. Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Mit den Festsetzungen im **Gebiet WA 3**, das das nordwestlichste Grundstück in der Kurve der Landesstraße betrifft, wird der vorhandene bauliche Bestand berücksichtigt. Zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und zulässigen Dachneigungen zwischen 15° bis 25° sind für die Gebäudekubatur zu beachten.

Innerhalb des **Gebietes WA 4** parallel der Rostocker Straße ist ein Gebäude vorhanden. Eine mögliche ergänzende Bebauung bzw. Neubebauung sollen hinsichtlich der Kubatur vergleichbar errichtet werden. Daher werden für zulässige eingeschossige Gebäude eine maximale Firsthöhe von 8,50 m bei Dachneigungen zwischen 15° und 45° festgesetzt. Damit wird auch die vorhandene Gebäudekubatur entlang der Rostocker Straße aufgegriffen. Die festgesetzte traufständige Gebäudeausrichtung unterstützt die Einbindung in die städtebauliche Struktur.

Südlich des geplanten Dorfplatzes ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses im Gebiet WA 4 angedacht. Hier können z.B. eine kleine Verkaufsstelle, ein Waschsalon, eine Touristeninformation oder auch Wohnungen integriert werden.

In den Gebieten WA 3 und WA 4, parallel der Rostocker Straße sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig, wodurch in Mehrfamilienhäuser auch Mietwohnraum entstehen kann.

Die **Gebiete WA 5** sollen für klassische Einfamilienhausbebauungen mit maximal zwei Wohneinheiten vorbereitet werden. Für die eingeschossigen Gebäude wird die Kubatur durch die maximale Firsthöhe von 8,50 m sowie die zulässigen Dachneigungen zwischen 20° und 45° bestimmt.

Für die Grundstücke in den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 für eine Einfamilienhausbebauung wird bei einer zulässigen offenen Bauweise die GRZ mit 0,3 bestimmt.

In den Gebieten WA 5 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die **Gebiete WA 6** sind ebenfalls für eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Zu den öffentlichen Grünzügen hin, soll die Bebauung jedoch noch lockerer erfolgen, was durch die Grundflächenzahl von 0,25 unterstützt wird.

Im Gebiet WA 6 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

Um innerhalb des Plangebietes ein Angebot für die Errichtung von kleinen Wohngebäuden, z.B. Tiny-Houses, zu ermöglichen, die meist eine Grundfläche von etwa 20 m² bis 40 m² besitzen, dürfen innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 6 Gebäude mit einer von den Festsetzungen abweichenden, kleineren Kubatur errichtet werden. Die

planungsrechtliche Regelung dazu erfolgt über die örtlichen Bauvorschriften: Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 6 dürfen Gebäude bei einer maximalen Firsthöhe von 5,0 m und einer Grundfläche von maximal 50 m² abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch mit Dachneigungen unter 15° errichtet werden.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße bzw. die Rostocker Straße.

Innerhalb der Baugebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen des anstehenden Geländes bis zu einem Maß von maximal 0,75 m zulässig, um Geländeunterschiede, insbesondere im Gebiet WA 5 im Bereich der zurückzubauenden Garagen, innerhalb der einzelnen Baugrundstücke ausgleichen zu können.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In der Regel wird von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen ein Abstand von 5,00 m sowie zu öffentlichen Grünflächen ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Insofern zwischen Planstraßen und überbaubarer Grundstücksflächen eine Fläche für Nebenanlagen in einer Tiefe von 5,50 m festgesetzt ist, halten die Baugrenzen einen Abstand von 1,0 m zu diesen Flächen für Nebenanlagen ein.

Der vorhandene geschützte Einzelbaumbestand ist dargestellt. Innerhalb der Wohngebiete werden diese Bäume mit Wurzelschutzbereich dargestellt. Solange die Einzelbäume in ihrem Bestand vorhanden sind, dürfen innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bei Abgang der Gehölze sind diese nach naturschutzrechtlichem Erfordernis zu ersetzen, was auch an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Grundstückes zulässig ist.

Innerhalb der festgesetzten Gebiete WA 2, WA 5 und WA 6 ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches solange unzulässig, bis die Bäume abgängig sind oder aufgrund einer Fällgenehmigung gerodet werden und nach naturschutzrechtlichem Erfordernis ausgeglichen wurden. Danach richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. nach dem geltenden Baurecht.

Entlang der Rostocker Straße wird die straßenseitige Baugrenze im Gebiet WA 3 gemäß der Bestandsbebauung aufgenommen. Für das Gebiet WA 4 hält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m zur Rostocker Straße ein, was die Gestaltung eines Vorgartens ermöglicht. Für die Gebiete WA 3 und WA 4 wird die Hauptfirstrichtung, straßenparallel festgesetzt. Damit fügt sich die neue Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild in der Rostocker Straße ein.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist mit Ausnahme der Festsetzungen zu den Flächen für Nebenanlagen „1“ und „2“ im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Planstraßen bzw. der Rostocker Straße definiert. Die Festsetzung dient der Gestaltung eines attraktiven Orts- und Straßenbildes. Städtebauliches Ziel ist es, das die Hauptgebäude im Straßenraum optisch dominieren und nicht die Nebengebäude.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen „1“ sind nur die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie die Errichtung von Abstellräumen mit jeweils einer maximalen Größe von 12 m² zugunsten des Gebietes WA 2 zulässig. Die Unterbrechung dieser Flächen für die Herstellung von Grundstückszufahrten zur Anbindung des Gebietes WA 2 ist zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen „2“ ist nur die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie von Abstellräumen mit jeweils einer maximalen Größe von 12 m² zugunsten der Gebiete WA 6 zulässig. Die Unterbrechung dieser Flächen für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist zulässig.

Ziel für die Gebiete WA 2 und WA 6 ist bei Errichtung von kleinteiliger Bebauung, z.B. von Tiny-Houses, lediglich eine Befahrung zum Be- und Entladen. Das Abstellen der Fahrzeuge soll jedoch an der Planstraße erfolgen, um somit die eher kleineren Grundstücke für eine Freilächennutzung offen zu halten.

Für die WA-Gebiete sind je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplatz vorzusehen und auf dem jeweiligen Baugrundstück oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zu errichten. Ausnahmsweise ist innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von maximal 70 m² nur ein Pkw-Stellplatz zu errichten.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass pro Haushalt also pro Wohneinheit zwei Pkws vorhanden sind und daher zwei Stellplätze bereitzustellen sind.

Bei einer Wohnfläche von maximal 70 m² ist davon auszugehen, dass es sich eher um eine kleine Haushaltsgröße handelt und daher ein Pkw-Stellplatz ausreichend ist.



Im Südosten des Plangebietes werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Satow überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 35 ersetzen für diesen Teil die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.

Grundsätzlich bleiben die Planungsziele zur Entwicklung eines Wohngebietes bestehen. Die Größe der Wohngebiete (Gebiete WA 2 und WA 5) reduziert sich zu Gunsten von Grünflächen. Die Festsetzungen werden hier entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept getroffen. Die Festsetzung der Planstraße erfolgt aufgrund der tatsächlichen Lage des Weges und der Grundstücksverhältnisse.

Abbildung 6: Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 35

Östlich der Planstraße B werden nur die Flächen, die noch nicht bebaut (Gebiet WA 7) sind in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen.

Die Festsetzungen für das Gebiet WA 7 zum Maß der Nutzung sowie zur Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, sind dem Bebauungsplan Nr. 2 entnommen. Die zulässige Hauptfirstrichtung basiert ebenfalls aus der Ursprungsplanung.

Für das Gebiet WA 7 gilt, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „3“ zulässig sind. Diese Festsetzung resultiert aus dem Bebauungsplan Nr. 2, in dem festgesetzt war, dass diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig waren. Eine überbaubare Grundstücksfläche südlich der Planstraße ist aufgrund des tatsächlichen Wegeverlaufs, der nur noch eine schmale Grundstückstiefe und keine Bebauung mit einer Hauptnutzung ermöglicht, nicht mehr Bestandteil der Planung. Die o.g. baulichen Anlagen sollen jedoch in diesem Grundstücksbereich mit einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich sein.

Fußläufige Wegebeziehungen entstehen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die ebenso die Möglichkeiten zur Anlage eines Spielplatzes bieten. Die Gestaltung eines Dorfplatzes, der als Fußgängerbereich festgesetzt ist, sowie die Aufstellung von Bänken und Spielgeräten innerhalb der Grünfläche, schaffen Aufenthaltsbereiche, die nicht nur für die Bewohner des neuen Quartiers genutzt werden können, tragen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität bei.

Der Baumbestand im Plangebiet, der keinem Schutzstatus unterliegt, ist ebenfalls dargestellt und sollte, soweit mit der Umsetzung der Planung vereinbar, ebenfalls erhalten werden. Hier obliegt es auch den künftigen Grundstückseigentümern, den Baumbestand zu integrieren.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 20° sind auch Dacheindeckungen aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, die Bestandteil einer Hausgruppe (z.B. eines Kettenhauses) sind, dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig, da sie hier als untypisch angesehen wird. Aus gestalterischen Gründen ist auch die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig.

Einfriedungen entlang der Bützower Straße sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung, als Natursteinmauer oder als Hecke aus heimischen Arten in einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraßen und zur Rostocker Straße maximal 1,25 m. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes entlang der Bützower Straße, der Rostocker Straße und der Planstraße.

Der festgesetzte und definierte Vorgartenbereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und den Planstraßen bzw. der Rostocker Straße ist mit Rasen- und/ oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur orts- und landschaftsgerechten Einbindung geschaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Dadurch sollen störende Einflüsse vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke im Baugebiet ist mit der Herstellung der neuen Erschließungsstraßen (Planstraßen) mit Anbindung an die Bützower Straße (Landesstraße L 131), die Rostocker Straße (L 131) bzw. den Neuen Weg gegeben.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für die Bützower Straße (L 131) bzw. die Rostocker Straße (L 131) ist entbehrlich, da es sich um eine Landesstraße handelt.

Die Anbindung der Planstraße A ist über die vorhandene Anbindung an der Bützower Straße und die Rostocker Straße über einen neuen Knotenpunkt an die Landesstraße L 131 vorgesehen.

Das Straßenbauamt Stralsund hat in einer Voranfrage mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände zu den Anbindungen der Erschließungsstraßen des Plangebietes an die L 131 bestehen. Bei den weiteren Planungen, auch im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung, ist die Straßenbauverwaltung bezüglich der Anschlüsse an die L 131 zu beteiligen.

Die Planstraße B war bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 2, jedoch stellt sich die Lage der Straße in der Örtlichkeit anders dar und wird nun mit aktueller Lage innerhalb einer auf 5,0 m breiten Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die Planstraße C stellt eine neue Verbindung zwischen dem Neuen Weg sowie der Rostocker Straße dar.

Die Planstraße B soll weiterhin als Einbahnstraße gewidmet sowie als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Es wird ein Ausbau mit einer 3,55 m breiten Mischverkehrsfläche, zuzüglich von beidseitigen Bankettbereichen von 0,75 m bzw. 0,7 m empfohlen, so dass eine Gesamtausbaubreite von 5,00 m entsteht. Damit werden auch die erforderlichen Fahrbahnbreiten zur Einfahrt in die Grundstücke sowie zur Nutzung der Pkw-Stellplätze unter Beachtung einer Schrägaufstellung berücksichtigt.

Der empfohlene Ausbauquerschnitt für die Planstraßen A und C berücksichtigt den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,55 m sowie beidseitigen Bankettbereichen von jeweils 0,5 m berücksichtigt. Es wird daher eine Gesamtverkehrsfläche von 6,55 m festgesetzt und ist zur Gestaltung einer Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die geplanten fußläufigen Wegeverbindungen mit einer Breite von 2,5 m innerhalb der Grünflächen schließen an die vorhandenen Straßen und Wege an.

Die künftigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen über die Planstraßen verkehrlich erschlossen werden. Für die Grundstücke parallel der Rostocker Straße ist die verkehrliche Anbindung direkt über die Rostocker Straße möglich.

Mögliche Grundstückszuwegungen für Grundstücke in zweiter Reihe sind künftig privatrechtlich durch die Eintragung von Baulasten zu sichern.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken zu errichten. Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplatz vorzusehen und auf dem jeweiligen Baugrundstück oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zu errichten sind. Ausnahmsweise ist innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von maximal 70 m² nur ein Pkw-Stellplatz zu errichten. Aus Sicht der Gemeinde ist bei einer kleinteiligeren Bebauung auch nur ein Pkw-Stellplatz notwendig.

Öffentliche Besucherstellplätze können innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen in der Rostocker Straße gegeben.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 beträgt rund 2,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundete Werte)
Allgemeines Wohngebiet	18.320
- WA 1	3630 m ²
- WA 2	2410 m ²
- WA 3	670 m ²
- WA 4	2090 m ²
- WA 5	4100 m ²
- WA 6	4450 m ²
- WA 7	970 m ²
Grünfläche, öffentlich	4.700
- Parkanlage	3240 m ²
- Begleitgrün	1460 m ²
Verkehrsfläche	4.500
- Planstraße A	1290 m ²
- Planstraße B und C	1420 m ²
- Parkfläche	120 m ²
- Fußgängerbereich	860 m ²
- Fußweg	810 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	40
- Elektrizität	40 m ²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	27.560

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

In der Planzeichnung sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger zum Erhalt von vorhandenen Leitungen aufgenommen. Künftig sind diese Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern. Sobald Grundstücke in zweiter Reihe erschlossen werden, ist ebenfalls eine grundbuchliche Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für Hohen Luckow erfolgt über zentrale Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung, dem gemäß § 43 LWaG M-V die Versorgungspflicht obliegt.

Die Ortslage Hohen Luckow wird durch das Wasserwerk Hohen Luckow mit Trinkwasser versorgt. Laut Auskunft des zuständigen Zweckverbandes quert eine Trinkwasserleitung PVC DN 150 das westliche Gebiet WA 1. Diese vorhandene Leitung ist im Rahmen der Erschließung teilweise in die Planstraße A um zu verlegen. Dieser Leitungsabschnitt ist in der Planzeichnung als künftig entfallend gekennzeichnet.

Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser sollen über Brunnen, die sich innerhalb des Gutes Hohen Luckow befinden, erfolgen. Im Plangebiet soll ein Hydrant neu gesetzt werden, der durch die Verlegung einer Leitung an den Brunnen des Gutshofes angebunden ist. Der Nachweis der ausreichenden Wasserkapazität von 48 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden ist dabei zu erbringen. Zwischen den Eigentümer des Brunnens sowie der Gemeinde Satow ist für die dauerhafte Sicherung der Löschwasserbereitstellung eine vertragliche Regelung zu treffen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des in Hohen Luckow anfallenden Schmutzwassers erfolgt für einen kleinen Teilbereich des Ortes über zentrale Anlagen. Diese wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung betrieben, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser soll über eine neue Leitung, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anbindet, zentral in die Kläranlage abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodeneigenschaften nicht dezentral versickert werden. Für die „Bewertung der Versickerungseignung“, erstellt durch IBURO, Rostock 24.05.2019, wurden im Plangebiet sieben Erkundungsbohrungen als Rammkernsondierung vorgenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die am Standort dominierenden bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen aufgrund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit ($k_f \approx 1 \text{ bis } 5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$) gegenüber Sickerwasser als Stauschichten wirken. Unter Bewertung dieser Voraussetzungen ist der Standort für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser nicht geeignet.

Nach Kenntnis der Gemeinde Satow kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser in die vorhandenen zentralen Leitungen eingeleitet werden. Für den Teil des Niederschlagswassers, der nicht zentral abgeleitet werden kann, ist die Sammlung und Ableitung in vorhandene Teiche auf dem Gutshof vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese Möglichkeiten der Regenwasserentsorgung konkretisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der zentralen Ableitung möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentions-

flächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Der obere Grundwasserleiter weist laut Hydrogeologischer Kartenwerke bindige Deckschichten mit einer Stärke von mehr als 10 m auf. Er gilt somit als bedeckt. Die Geschütztheit des oberen Grundwasserleiters wird damit als „hoch“ bewertet.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ sind zu beachten.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Strom- bzw. Gasversorgung wird über Kabel der e.dis AG bzw. Leitungen der Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. An die vorhandenen Anlagen sind die neuen Leitungen zur Versorgung anzubinden. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen mit Anbindung an die Bützower und Rostocker sowie den Neuen Weg gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den Planstraßen bzw. an der Rostocker Straße bereitzustellen. Auch für die von den Planstraßen rückwärtig gelegenen Grundstücke gilt, dass die Müllbehälter an den Planstraßen bereitzustellen sind.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen, wie Gebäude, Flächenbefestigungen, Zäune u.ä. werden zurückgebaut. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Satow hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

4.1 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 35“ durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 11.10.2019, erarbeitet.

Es wurden vier Immissionsorte innerhalb des Plangebietes für die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Verkehr und das Gewerbe betrachtet. Diese befinden sich:

- an der Baugrenze Nordwest im WA 3 (IO 1),
- an der Baugrenze Südwest im WA 1 (IO 2),
- an der Baugrenze Südost im WA 7 (IO 3),
- an der Baugrenze Nordost im WA 4 (IO 4).

Damit wurden Immissionsorte in überbaubaren Flächen an den äußeren Rändern des Plangebietes betrachtet. Es wird der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt.

In der Schalltechnischen Untersuchung wird zusammenfassend dargestellt:

„[...] Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs (Bützower Str. und Rostocker Str.) und des gewerblichen Lärms (Windpark Hohen Luckow und Milchviehanlage Gut Hohen Luckow) ein.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr werden nach den RLS-90 berechnet und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verglichen.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbes erfolgen entsprechend der TA Lärm. Die Beurteilungspegel werden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Die Berechnungen zeigen, dass sich für den Straßenverkehr Beurteilungspegel von 42 bis 59 dB(A) im Tagzeitraum und von 32 bis 49 dB(A) im Nachtzeitraum berechnen.

Die Orientierungswerte werden für den überwiegenden Bereich des B-Planes eingehalten bzw. um bis zu 13 dB unterschritten.

In den straßenbegleitenden Baufeldern (WA 1, WA 3 und nördliches WA 4) werden die Orientierungswerte bis zu einer Entfernung von der Straßenmitte von ca. 25 m bis zu 4 dB überschritten.

Für Gewerbe liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 44 und 46 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um 9 bis 11 dB unterschritten.

In der Nacht berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 41 und 45 dB(A). Der nachzeitliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um 1 bis 5 dB [durch die Windenergieanlagen, nicht durch die Milchviehanlage] überschritten. Der Orientierungswert für dörfliche Mischgebiete von 45 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Diese Geräuschsituation besteht für die gesamte Ortslage Hohen Luckow, in welcher bereits zwei Bebauungspläne mit ausgewiesenen WA-Gebieten vorhanden sind. Immissionsschutzrechtliche Probleme aus Sicht des Schallschutzes sind bei der bestehenden Geräuschsituation nicht bekannt. Für Wohnnutzungen im B-Plan Nr. 35 ist auch im Nachtzeitraum eine nutzungsverträgliche Geräuschsituation vorhanden. [...]“

Aufgrund der Überschreitungen von Orientierungswerten erfolgt in der Schalltechnischen Untersuchung eine Diskussion der Ergebnisse:

”...“

Gemengelage

Mit der Genehmigung der Windenergieanlagen (in den Jahren 2012 und 2014) und dem Betrieb der Getreidetrocknung hat sich für alle Wohnnutzungen in Hohen Luckow eine Großgemengelage entwickelt. Die Wohnnutzungen und der Windpark sind räumlich voneinander getrennt (Abstand von mehr als 1.000 m). Der Windpark bestimmt die Geräuschsituation für die Ortslage Hohen Luckow.

Für den B-Plan Nr. 35 besteht keine geänderte Geräuschsituation im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 2, dessen Plangebiet überplant wird, zum bebauten B-Plan Nr. 1 sowie zu den vorhandenen Wohnnutzungen in Hohen Luckow.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete in Hohen Luckow durch Gewerbe um mindestens 6 dB unterschritten. Der nachzeitliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um maximal 5 dB überschritten. Der Orientierungswert für dörfliche Mischgebiete wird eingehalten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme aus Sicht des Schallschutzes sind bei der bestehenden Geräuschsituation nicht bekannt. Die bestehende Großgemengelage ermöglicht das Nebeneinander des Windparks und der vorhandenen Wohnnutzungen.

Für Wohnnutzungen im B-Plan Nr. 35 besteht auch im Nachtzeitraum eine nutzungsverträgliche Geräuschsituation.

Möglichkeiten zur Schallminderung

Möglichkeiten zur aktiven Minderung der Geräuschemissionen bestehen innerhalb der B-Planes durch die folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen:

- Erhöhen des Abstandes der Baugebiete von der Straße,
- Errichten einer Lärmschutzwand.

Erhöhen des Abstandes der Baugebiete

Die Beurteilungspegel liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen 41 und 45 dB(A). Eine Verschiebung der Baugrenzen führt nicht zu einer Einhaltung der Orientierungswerte.

Errichten einer Lärmschutzwand

Aufgrund der Höhe und der Entfernung der Windenergieanlagen führt eine Lärmschutzwand nicht zu einer wirksamen Verminderung innerhalb des Plangebietes. ...“

„... Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden nach der DIN 4109-1:2018/01 Lärmpegelbereiche zugeordnet, aus welchen sich die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aller Außenbauteile für schutzwürdige Nutzungen bestimmen lassen. Der maßgeblicher Außenlärmpegel wird für die örtliche Situation aus der energetischen Summation der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs und des Gewerbes unter Berücksichtigung der Getreidetrocknung berechnet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche werden für den Geltungsbereich des B-Planes als flächenhafte Darstellung ausgewiesen (siehe Anhang 4 [des Gutachtens]). Sie erfolgt für den Zeitraum, welcher die höheren Anforderungen ergibt. ...“

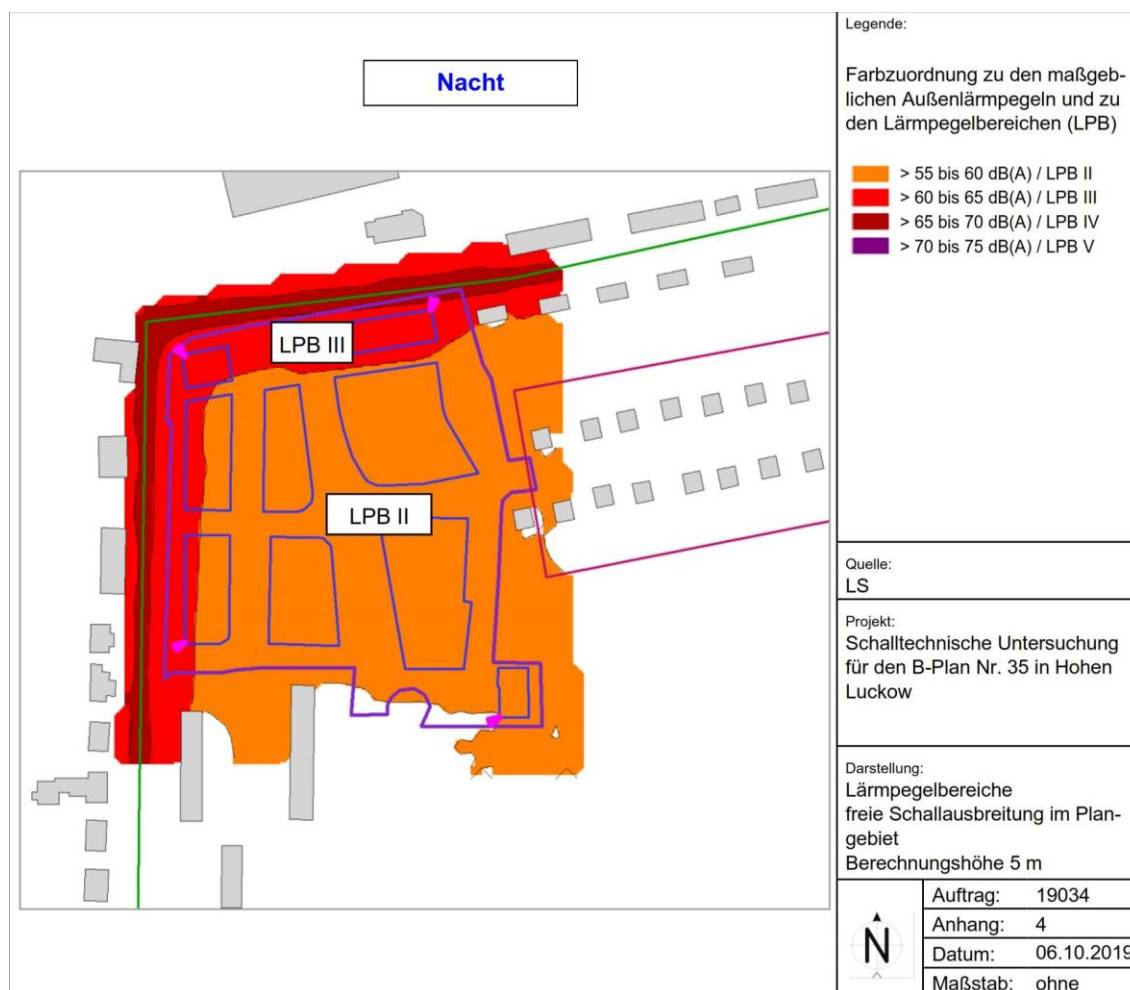


Abbildung 7: Lärmpegelbereiche (Auszug aus der o.g. Schalltechnischen Untersuchung)

Folgende Aussagen werden hinsichtlich der Lärmpegelbereiche in der Schalluntersuchung getroffen:

- Die höhere Anforderung an den passiven Schallschutz ergibt sich aus dem Nachtzeitraum.
- Der überwiegende Bereich des B-Planes befindet sich im Lärmpegelbereich II.
- Der Lärmpegelbereich III besteht in den Baufeldern, welche sich entlang der Straße befinden. Er umfasst die Baufelder WA 3, das nördliche Baufeld WA 4 komplett und die beiden Baufelder WA 1 teilweise.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus werden die Flächen des Lärmpegelbereiches III als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Bereich L 3) festgesetzt.

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen gemäß Schalluntersuchung:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
2. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
3. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

Die im Teil B - Text getroffenen Festsetzungen, wurden aus den Vorschlägen des Gutachters abgeleitet.

Die Gemeinde stellt fest, dass innerhalb des Tagzeitraumes unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Somit ist auch eine unbeeinträchtigte Nutzung der Freiflächen (Außenwohnbereiche) innerhalb des gesamten Gebietes gegeben.

Im Nachtzeitraum kann es durch den Straßenverkehr und durch Windenergieanlagen, v.a. bei Nordwest-Windrichtung, zu Überschreitungen der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete kommen. Durch passive Maßnahmen können innerhalb der Wohngebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Ein Schutz der Außenwohnbereiche im Nachtzeitraum ist entbehrlich, zumal die Werte für Mischgebiete, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, eingehalten werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Verschärfung der bestehenden Immissionssituation für die Ortslage Hohen Luckow. Der Gemeinde sind keine negativen Beeinträchtigungen durch eine zu hohe Lärmbelastung von vorhandenen Wohnnutzungen bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass auch für die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet eine nutzungsverträgliche Geräuschsituation vorhanden ist.

4.2 Geruchsimmissionen

In Hohen Luckow ist die Gut Hohen Luckow Milch GmbH ansässig. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine Erweiterung des Betriebes sowie einer Verlagerung von Nutzungen aus dem Ortszentrum heraus wurde seitens der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eine „Geruchs- und Ammoniakprognose für die geplante Erweiterung der Milchviehanlage in 18239 Hohen Luckow“ (Rostock, den 11.05.2017) erarbeitet.

In dieser Geruchs- und Ammoniakprognose wurden die Ortslage Hohen Luckow und damit auch die Flächen des Plangebietes betrachtet. Die Betrachtungen und Ergebnisse können somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Bei der Milchviehanlage mit acht Ställen sowie Gülle- und Festmistlager einschließlich Futtersilos und Nebenanlagen handelt es sich ebenso wie bei der Biogasanlage um genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV).

Eine Bewertung von Geruchsimmissionen erfolgt aufgrund einer Geruchsgesamtbelastung. In Hohen Luckow ergibt sich diese Gesamtbelastung aus dem Betrieb der Milchviehanlage und der angrenzenden Biogasanlage, andere Emittenten sind nicht vorhanden. Der Immissionswert für die Gesamtbelastung in Wohn-/Mischgebieten beträgt 0,10 gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V). Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden.

Die Gerüche wurden als belästigungsrelevante Geruchsimmissionen (Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in Prozent) berechnet. Die Überschreitungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden entspricht der Kenngröße von 0,10 im Sinne der GIRL.

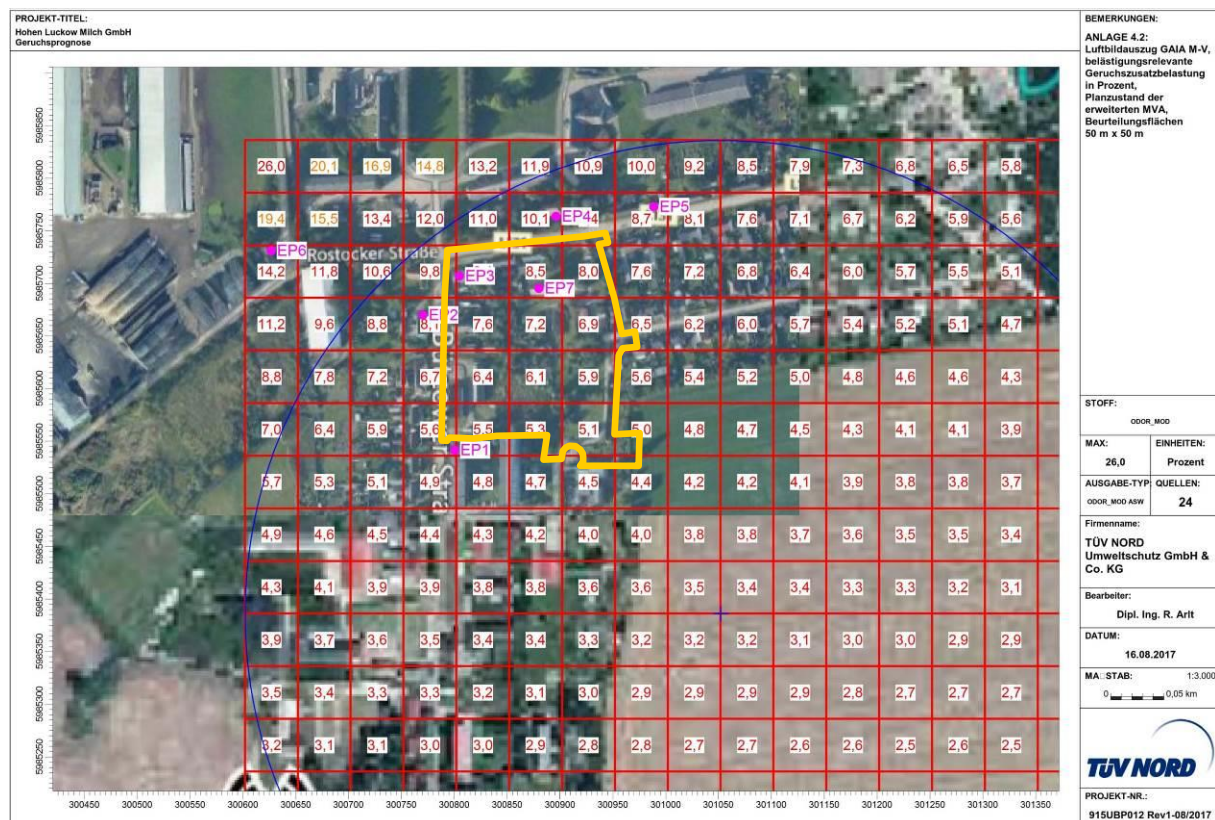


Abbildung 8: Darstellung der Geruchshäufigkeiten in Hohen Luckow mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Auszug aus der o.g. Geruchs- und Ammoniakprognose)

Aus der obigen Abbildung wird aus dem Flächenraster ersichtlich, dass die Geruchshäufigkeiten innerhalb des Plangebietes unter 10 % liegen. Die Immissionsrichtwerte gemäß GIRL werden unterschritten.

Für die Bestandswohnnutzung mit dem untersuchten Einzelpunkt - EP 3 liegt die belästigungsrelevante Geruchsbelastung bei 11,6 % und beim Einzelpunkt - EP 7 bei 9,7 %. Der Einzelpunkt EP 3 liegt im Übergangsbereich vom Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet. Die geringfügige Abweichung wird auch aufgrund der Bestandsnutzung als tolerierbar eingeschätzt.

Für das Plangebiet und die geplante Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass keine unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen auftreten.

4.3 Sonstiges

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach der Anlage 2 des BauGB zu prüfen und darzustellen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Die Fläche des künftigen Wohngebietes stellt sich überwiegend als innerörtliche und dörfliche Brache dar. Das Plangebiet ist im Norden teilweise mit privaten Wohngrundstücken, Garagenkomplexen und einem Wohnblock bebaut. Der Wohnblock ist teilweise bewohnt und die Garagen liegen überwiegend brach. Im Bereich der Gebäude sind voll- und teilversiegelte Freiflächen für Wege und Stellplätze vorhanden. Auf allen weiteren Freiflächen hat sich eine artenarme Glatthaferwiese und stellenweise artenreicher Zierrasen entwickelt. Vor allem die östlichen und zentralen Bereiche des Plangebietes sind von einem lockeren Obstbaum bzw. heimischen Baumbestand geprägt. Die Obstbäume haben zum Teil ihr Höchstalter erreicht. Es sind darüber hinaus weitere wertgebende Bäume wie Berg-Ahorn, Linden, Hänge-Birken und Walnüsse vorhanden, die aufgrund ihrer Stammumfänge gesetzlich geschützt sind und das Plangebiet grünordnerisch prägen. Am westlichen Plangebietsrand parallel zur Bützower Straße steht eine junge Baumreihe aus Linden.

Über das Plangebiet führen Trampelpfade vom Neuen Weg zur Rostocker Straße sowie von der Bützower Straße (auf Mitte des Plangebietes) zu den südlich angrenzenden Wohnblöcken.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, Wohngebiete zu schaffen, die ein Nebeneinander unterschiedlicher Haustypen und Wohnformen ermöglichen. Dabei sollen vorhandene Wegebeziehungen bestehen bleiben sowie der vorhandene Baumbestand so gut wie möglich erhalten und in die künftige Grünordnung einbezogen werden.

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Für das Plangebiet werden keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg/Rostock (Stand: April 2007) formuliert. Folglich steht das Vorhaben den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen, da das Vorhaben voraussichtlich keine Auswirkungen auf die im GLRP genannten Schutzziele hat.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Schutzgebiete liegen mehr als 2,0 km vom Plangebiet entfernt.

Geschützte Biotop

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop vorhanden.

In der Umgebung (200 m – Radius) befinden sich folgende im Geoportal M-V vermerkte gesetzlich geschützte Biotop:

- DBR11176: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
- DBR11179: Naturnahe Feldgehölze (Linden)
- DBR11180: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (mit Weiden)
- DBR11187: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (mit Weiden)
- DBR11192: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Teich)
- DBR11177: Naturnahes Feldgehölz; Baumgruppe



Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotope im Wirkungsbereich des Vorhabens, Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2019

Die dargestellten Biotope liegen innerhalb von privat genutzten Flächen oder auf landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Zudem liegt zwischen dem Plangebiet und den geschützten Biotopen die Landesstraße. Somit wirken mittelbar auf die Biotope bereits unterschiedliche Störwirkungen ausgehend von den bestehenden Anlagen und Nutzungen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotope durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Typische mittelbare Wirkungen, die von einem Wohngebiet ausgehen können, sind:

Baubedingte Wirkungen:

- Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit
- visuelle Reize durch z.B. Lichtemissionen
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen

Anlagenbedingte Wirkungen

- Verlust von Lebensräumen durch dauerhafte Veränderung und Nutzung von Flächen

Betriebsbedingte Wirkungen

- Lichtemissionen durch Beleuchtung an Straßen und Wegen sowie Gebäuden und andere visuelle Reize
- akustische Störreize durch Anwohnerverkehr und Nutzung als Wohngebiet

Diese Wirkprozesse betreffen die aufgezählten Biotope nicht, da sie nicht innerhalb des Plangebietes liegen bzw. weil die mittelbaren Wirkungen von bestehenden Anlagen und Nutzungen überlagert werden.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen zahlreiche Obstbäume und heimische Bäume. Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume, u.a. mit Ausnahme von Obstbäumen, dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Tabelle 2:

Gesetzlich geschützter Baumbestand innerhalb des Plangebietes (PG) und daran angrenzend

Baumart		StU in cm	Bemerkung	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V	Lage
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Tilia cordata	Winter-Linde	136		x	außerhalb des PG
Tilia cordata	Winter-Linde	18-33	Schutz nach § 19 NatSchAG M-V		Grünfläche
Picea sitchensis	Sitka-Fichte	120	wächst dicht an einer Garage; Befall mit Sitka-Laus; Fällung vorgesehen	x	Grünfläche
Juglans nigra	Walnuss	139		x	WA 5
Tilia cordata	Winter-Linde	106		x	WA 5
Acer platanoides	Berg-Ahorn	120		x	WA 5
Salix 'Tortusa'	Korkenzieher-Weide	107		x	WA 6
Betula pendula	Hänge-Birke	120		x	WA 6
Betula pendula	Hänge-Birke	114		x	WA 6
Acer platanoides	Berg-Ahorn	105		x	WA 6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	112		x	Grünfläche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	152		x	außerhalb des PG
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	127		x	außerhalb des PG
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	120		x	außerhalb des PG
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	142		x	außerhalb des PG
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	157	Befall mit Hymenoscaphus pseudoalbidus (Eschen-Triebsterben); Fällung vorgesehen	x	Grünfläche
Juglans nigra	Walnuss	140		x	WA 2

Eines der Planungsziele ist es, die geplante Bebauung konfliktfrei in den Baumbestand zu integrieren. Mit Ausnahme der beiden mit Schädlingen bzw. Pilzen befallenden Fichte und Esche ist es vorgesehen, alle anderen gesetzlich geschützten Bäume zu erhalten. Teilweise werden die Bäume innerhalb von Baufeldern liegen. Um in der Plan-Darstellung eine Zerfaserung der Baugrenzen zu vermeiden, werden

die Wurzelschutzbereiche innerhalb der Baugrenzen plangrafisch dargestellt. Entsprechende Textfestsetzungen regeln den Schutz der Bäume:

Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig oder mit Baumarten der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Dabei ist es zulässig, dass die Ersatzbäume an anderer Stelle innerhalb des jeweilig betroffenen Grundstücks angepflanzt werden.

Der Ausgleich der Bäume wird anhand der Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) bestimmt. Da die zu rodenden Bäume nicht heilbar von Schädlingen bzw. Pilzen befallen sind, entfällt ein Ausgleich.

5.4 Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

5.4.1 Einleitung

Durch das Gutachterbüro Bauer wurde im Plangebiet eine faunistische Bestandserfassung vorgenommen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 10. September 2019) erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und xylobionte Käferarten innerhalb des Plangeltungsbereiches. Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgt nur eine Erfassung der abzubrechenden Gebäude und der Obstbäume.

Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und die xylobionten Käfer betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,

b) nicht unter Buchstabe a) fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche. Sie ist nach Abbruch von Bauwerken nach 1990 entstanden und wird jährlich zweimal gemäht. Die Fläche ist als artenarme Glatthaferwiese (GMA) anzusprechen. Siedlungsnahе Teilflächen sind als Artenreicher Zierrasen (PEG) anzusprechen.

Auf den Grünflächen stehen einige ungepflegte ältere Obstbäume mit größeren Höhlen und teilweise hohem Totholzanteil. Diese Bäume wurden bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und xylobionte Käferarten untersucht. Die Bäume, auch wenn diese einige Höhlen aufweisen, besitzen keinen besonderen artenschutzrechtlichen Wert.

Zur Pflege ist die Beseitigung des Totholzes notwendig und die Krone muss neu aufgebaut werden, um die Statik der Gehölze zu gewährleisten. Ein Teil der Bäume ist nicht mehr zu erhalten. Die Bäume haben größtenteils ihr maximales Alter erreicht.

Die im Plangebiet stehende Esche (*Fraxinus excelsior*) ist durch das Eschen-Triebsterben, verursacht durch den Pilz *Hymenoscyphus pseudoalbidus* und Wurzelschäden stark geschädigt. Der Baum hat voraussichtlich eine Restlebensdauer von unter 5 Jahren. Entsprechend sollte dieser gefällt und ausgeglichen werden. Östlich des Wohnblockes steht eine etwa 70-jährige Pyramiden-Pappel. Diese Pappel hat wie alle älteren Pyramiden-Pappeln einen hohen Totholzanteil. Eine gängige Methode ist es, die Starkäste bis zum Stamm zurückzuschneiden. Danach entwickelt sich wieder ein, für die Pyramiden-Pappel typischer Kronenaufbau.

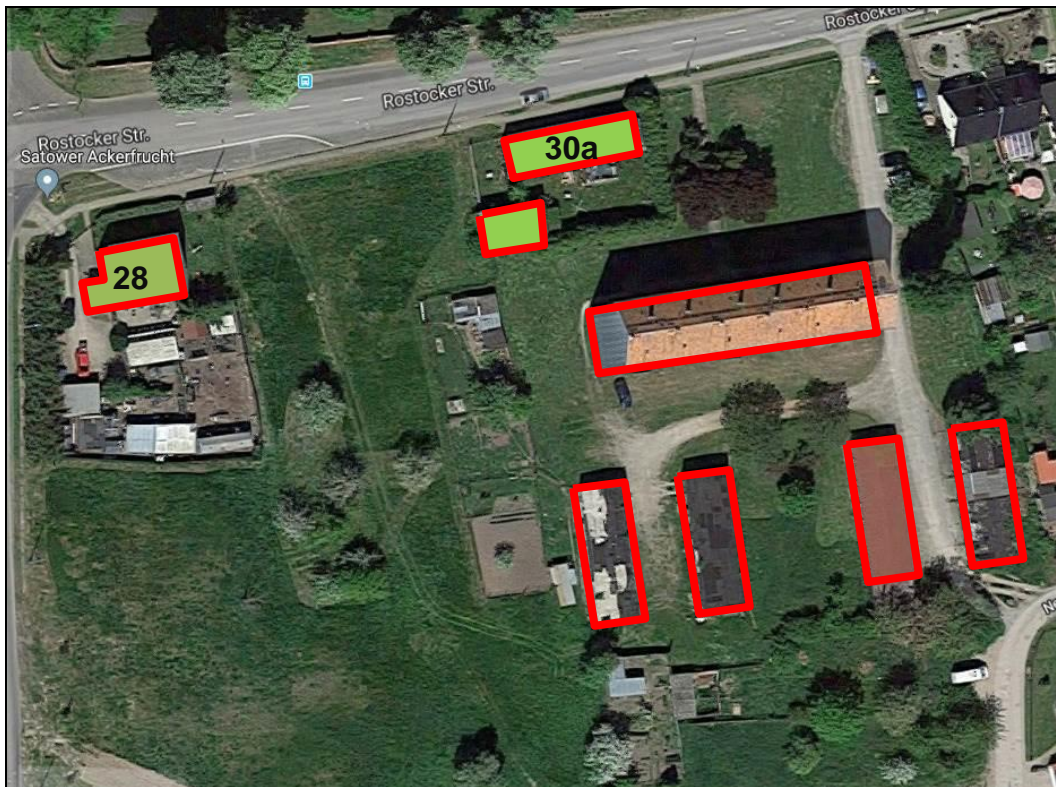


Abbildung 10: Gebäudebestand des Plangeltungsbereiches, rot umrahmt; die grün dargestellten Gebäude bleiben zunächst im Bestand erhalten

Im Planungsgebiet befinden sich ein Wohnblock und 4 Garagengebäude mit jeweils 6 Garagen, die teilweise als Stall genutzt wurden. Der Wohnblock einschließlich der Garagen soll abgebrochen werden. Die Gebäude Rostocker Straße 28 (es steht nur noch das eigentliche Wohngebäude) und das Gebäude Rostocker Straße 30 a bleiben vorerst erhalten.

Beide Gebäude sind bewohnt und genutzt und konnten nur von außen begutachtet werden. Die Gebäude sind erneut zu begutachten, sofern artenschutzrechtlich relevante Eingriffe erfolgen.

Als Untersuchungsgebiet für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wird der Plangeltungsbereich angenommen. Dies ist bei der bestehenden Vorbelastung durch die Straßen und die bestehende Siedlung als ausreichend zu bewerten.

5.4.2 Bestandserfassung

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen erfolgte im gesamten Plangebiet eine Erfassung der Artengruppen der Brutvögel, Reptilien, xylobionten Käferarten und Amphibien.

Im Bereich des abzubrechenden Gebäudebestandes erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel.

5.4.2.1 Fledermäuse

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fledermäuse des Baumbestandes (Obstbäume) und der abzubrechenden Gebäude des Wohnblockes

und der 4 Garagengebäude. Die Wohnhäuser Rostocker Straße 28 und 30 a wurden nur von außen begutachtet, da sie noch bewohnt sind.

Methodik

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Mauerspalt und Öffnungen wurden intensiv begutachtet. Es wurden Risse und Fugen mittels Endoskop untersucht. Das Gebäudeinnere der Gebäude Rostocker Straße 28 und 30 a konnte nicht untersucht werden, da die Gebäude noch bewohnt sind. Die Bäume (Obstbäume) wurden visuell und mittels Endoskop begutachtet. Der Untersuchungsumfang ist als ausreichend zu bewerten. Die Begehungen erfolgten am 16. Juni und 21. Juli 2019.

Ergebnisse

An den Gebäuden wurden keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls gelangen keine Nachweise am Baumbestand.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zur Inanspruchnahme von Lebensräumen der Fledermäuse.

Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Fledermäuse zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Bezüglich des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) ist die Regelung der Bauzeiten nicht erforderlich.

Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse

Die Nutzung der Gebäude als gelegentlich genutzte Tagesverstecke ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Diese Funktion ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

5.4.2.2 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Erfassung der Brutvögel im Jahr 2019. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

Entsprechend erscheint die Vorgehensweise in Anbetracht der Siedlungslage und der potenziell vorkommenden Brutvögel, zielführend und vollumfänglich ausreichend zu sein.

Methodik

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL.

2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt viermal in den Monaten März bis Juli 2019 (20. März, 25. April, 16. Juni und 21. Juli 2019.) begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert. Eine Kartierung der Abendsänger (z.B. Eulen, Wachtelkönig, Schwirle) war aufgrund der Siedlungslage nicht zielführend. Die Beobachtungsergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) und der ungefähren Anzahl der Brutreviere im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet kommen aktuell 9 Brutvogelarten vor. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsbereiches. Aufgrund der Siedlungsnähe ist im Bestand von einem hohen Prädatordruck durch Katzen und Hunde auszugehen. Es wurden im abzubrechenden Gebäudebestand 2 Nester der Mehlschwalbe am Wohnblock, 2 Rauchschwabennester in den Garagen und ein Nest des Hausrotschwanzes ebenfalls in den Garagen festgestellt. Es kommen keine sonstigen wertgebenden artenschutzrechtlich relevanten Arten vor. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

Tabelle 3: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Anzahl Brutreviere
1	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2
3	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	X	Bg	V	-	2
4	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	1
5	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	X	Bg	V	-	3
6	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	-	V	1
7	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
8	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste (RL M-V) der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RL D) (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

I Art gemäß Anhang 1

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützt

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.



Abbildung 11: Rauchschwalbennest in einer Garage



Abbildung 12: Mehlschwalbennest an der Nordfassade des Wohnblockes, ein weiteres Nest befindet sich an der Südfassade

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine potenziell artenschutzrechtlich relevanten Wertarten mit Ausnahme der Arten, die dauerhaft Brutstätten nutzen, auf. Die Funktion der Bäume als Bruthabitat der Blaumeise und Kohlmeise wird weiter erfüllt. Es ist nicht die Anzahl der Höhlen ausschlaggebend, sondern das Minimalareal der Vogelarten und die Funktion des Umfeldes.

Es handelt sich bei den vorkommenden Arten überwiegend um Arten der Gebüsche und des Obstbaumbestandes, aber auch um anpassungsfähige Arten des

Siedlungsbereiches. Die artenschutzrechtlich bedeutsamen Obstbäume sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Bodenbrüter kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Es handelt sich insgesamt um Arten die wenig störungsempfindlich in Bezug der Nutzungsintensität der angrenzenden Flächen sind. Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der Freiflächen geringfügig beeinträchtigt. Infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende Haustiere (Hunde und Katzen) ist bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

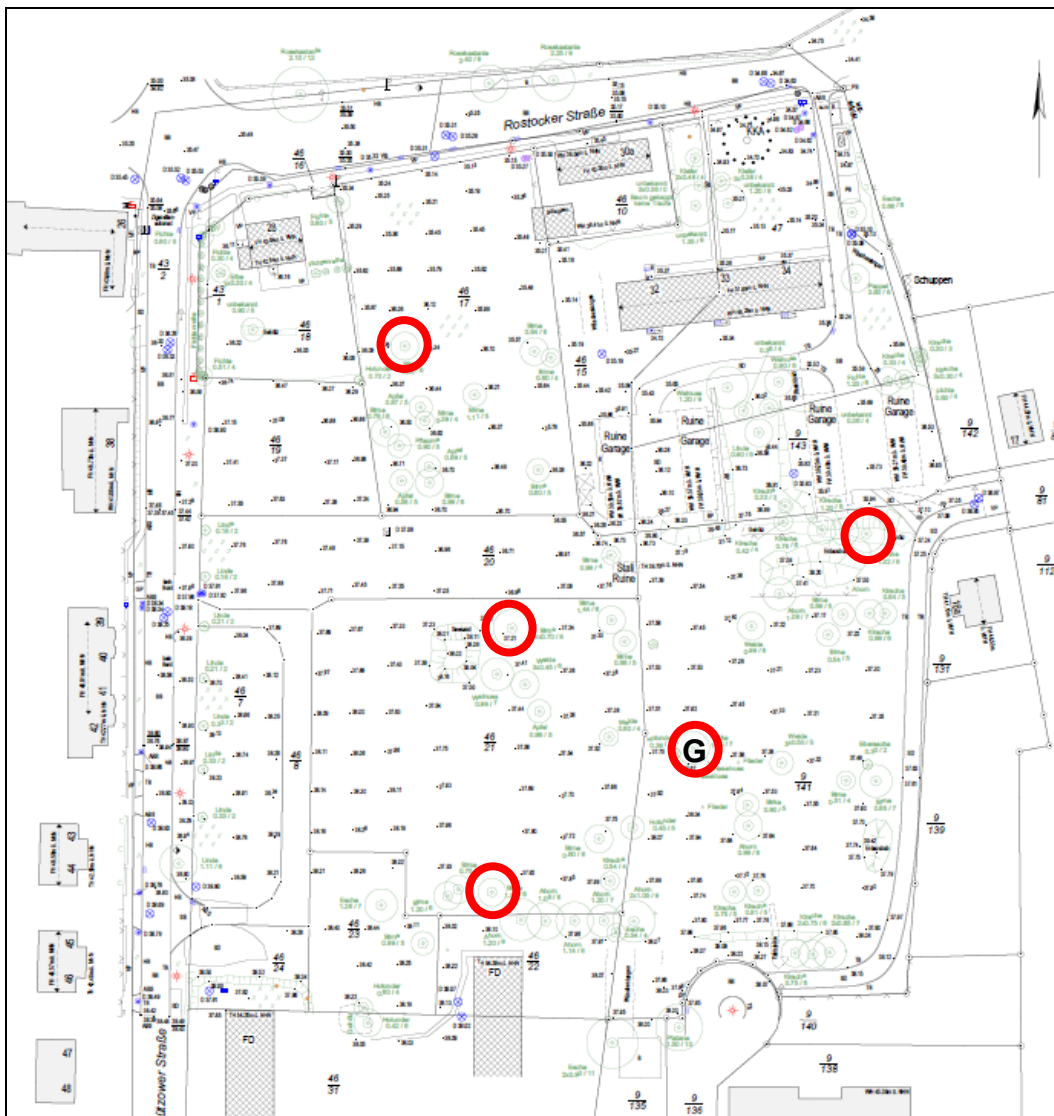


Abbildung 13: Erhaltenswerte Obstbäume aus Sicht des Artenschutzes

In der Abbildung ist der mit „G“ gekennzeichnete Baum eine gesetzlich geschützte Hänge-Birke. Bei den drei Bäumen auf der Westseite handelt es sich um Obstbäume mit Baumhöhlen und/oder einem hohen Totholzanteil. Da die Bäume gesetzlich nicht geschützt sind, liegt es im Ermessen der Bauherren, je nach Ausschöpfung der Baufelder, ob ein Erhalt der Bäume möglich ist. Die Bäume haben keinen expliziten, sondern nur einen allgemeinen artenschutzfachlichen Wert. Die markierte Vogel-Kirsche ganz im Osten des Plangebietes wird in die Grünfläche integriert und könnte somit erhalten werden.

Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Bei Rückbau des Wohnblockes und der Garagen bis März 2020 sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bis zum 1. April 2020 4 Stück Nisthilfen für Rauchschnalben, 4 Stück Nisthilfen für Mehlschnalben und 2 Stück Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes anzubringen. Erfolgt der Rückbau zu einem späteren Zeitpunkt, sind die Gebäude erneut artenschutzfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Bei Abbruch bzw. bei wesentlichen baulichen Veränderungen der Gebäude in der Rostocker Straße 28 und 30 a sind im Vorfeld ebenso artenschutzfachliche Untersuchungen zu veranlassen, deren Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind.

Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind im Umfeld der abzubrechenden Gebäude die zu fällenden Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entnehmen.

5.4.2.3 Amphibien

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Im näheren Umfeld befindet sich nordöstlich ein Gewässer, das potenziell eine Bedeutung für Amphibien besitzt.

Eine Wanderung von diesem Gewässer in das Untersuchungsgebiet ist nicht möglich, da sich nördlich der Rostocker Straße zum Gutsbereich eine historische Mauer befindet, die für jede Amphibienwanderung eine unüberwindbare Barriere darstellt.

Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgte eine aktuelle Erfassung durch dreimalige Geländebegehung im Zeitraum von März bis Juni 2019 (20. März, 25. April, 16. Juni 2019). Zielstellung war es, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

Ergebnisse

Im eigentlichen Vorhabengebiet bzw. im näheren Umfeld befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Gewässer, die eine potenzielle Bedeutung als Amphibien-Laichgewässer haben könnten. Es wurden bei den Untersuchungen im Plangeltungsbereich keine Amphibien festgestellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Laichgewässer von Amphibien. Das Gebiet stellt keinen Migrationskorridor bzw. kein Winterquartier für Amphibien dar. Es sind lediglich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um die Tötung von Tieren zu vermeiden.

Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei

Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5.4.2.4 Reptilien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Erfassung durch dreimalige Geländebegehung im Zeitraum von März bis Juli 2019. Zielstellung war es, das Vorkommen der Zauneidechse zu bewerten bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken am Rand des Plangeltungsbereiches. Auf das Auslegen von Reptilienpappen wurde verzichtet. Das Gelände wurde viermal in den frühen Morgenstunden bzw. am Tage kontrolliert. Die Begehungen erfolgten am 20. März, 25. April, 16. Juni und 21. Juli 2019.

Ergebnisse

Der Plangeltungsbereich besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es befinden sich im von Siedlungslagen umgebenen Gebiet keine Habitatstrukturen für Reptilien. Lediglich die Ringelnatter kann auf ihren ausgedehnten Wanderungen zufällig das Gebiet frequentieren. Die wanderfreudige Schlange hat einen hohen Aktivitätsradius und kann auch den Plangeltungsbereich frequentieren, ohne dass sie das Gebiet als maßgeblichen Bestandteil nutzt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5.4.2.5 Xylobionte Käferarten

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist nur mit dem Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) zu rechnen. Eremit und Eichenbock kommen im Umfeld nicht vor.

Methodik

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der xylobionten Käferarten erfolgte eine visuelle Begutachtung der potenziell geeigneten Obst-

bäume. Diese Obstbäume stellen aufgrund ihres Alters und des Höhlenreichtums ein potentiell Habitat des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) dar.

Ergebnisse

Im Baumbestand (Obstbäume) des Plangeltungsbereiches konnten keine Marmorier-te Rosenkäfer (*Protetia lugubris*) festgestellt werden. Zudem wurde kein Baum mit Braunmulmkörper festgestellt, der Grundlage für die Besiedlung des Marmorierten Rosenkäfers ist. Entsprechend kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen relevanten Auswirkungen auf den Marmorierten Rosenkäfer.

Auswirkungen des Vorhabens auf die xylobionten Käferarten

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von besiedelten Habitatbestandteilen xylobionter Käferarten. Somit besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

5.4.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

5.4.3.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile erforderlich sind. Dies betrifft Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen, wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile, funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, xylobionte Käferarten

Für diese Artengruppen sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Bei Rückbau des Wohnblockes und der Garagen bis März 2020 sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bis zum 1. April 2020 4 Stück Nisthilfen für Rauchschwalben, 4 Stück Nisthilfen für Mehlschwalben und 2 Stück Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes anzubringen. Erfolgt der Rückbau zu einem späteren Zeitpunkt, sind die Gebäude erneut artenschutzfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Bei Abbruch bzw. bei wesentlichen baulichen Veränderungen der Gebäude in der Rostocker Straße 28 und 30 a sind im Vorfeld ebenso artenschutzfachliche Untersuchungen zu veranlassen, deren Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind.

Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind im Umfeld der abzubrechenden Gebäude die zu fallenden Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entnehmen.

5.4.3.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier artenschutzrechtlich zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Fledermäuse sollte der Abbruch der Gebäude im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Brutvögel

Zur Minimierung und Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Brutvogelarten sollten die Eingriffe in Gehölze und der Rückbau von Gebäuden in der Erschließungsphase im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Xylobionte Käferarten

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für diese Artengruppen sind nicht erforderlich.

5.4.3.3 Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, xylobionte Käferarten

Für die genannten Artengruppen sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich

5.5 Quellen und Literatur

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I: Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. Abl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Geoportal-MV: www.gaia-mv.de

GRLP MM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg, Stand April 2007

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Satow, den

.....
Bürgermeister