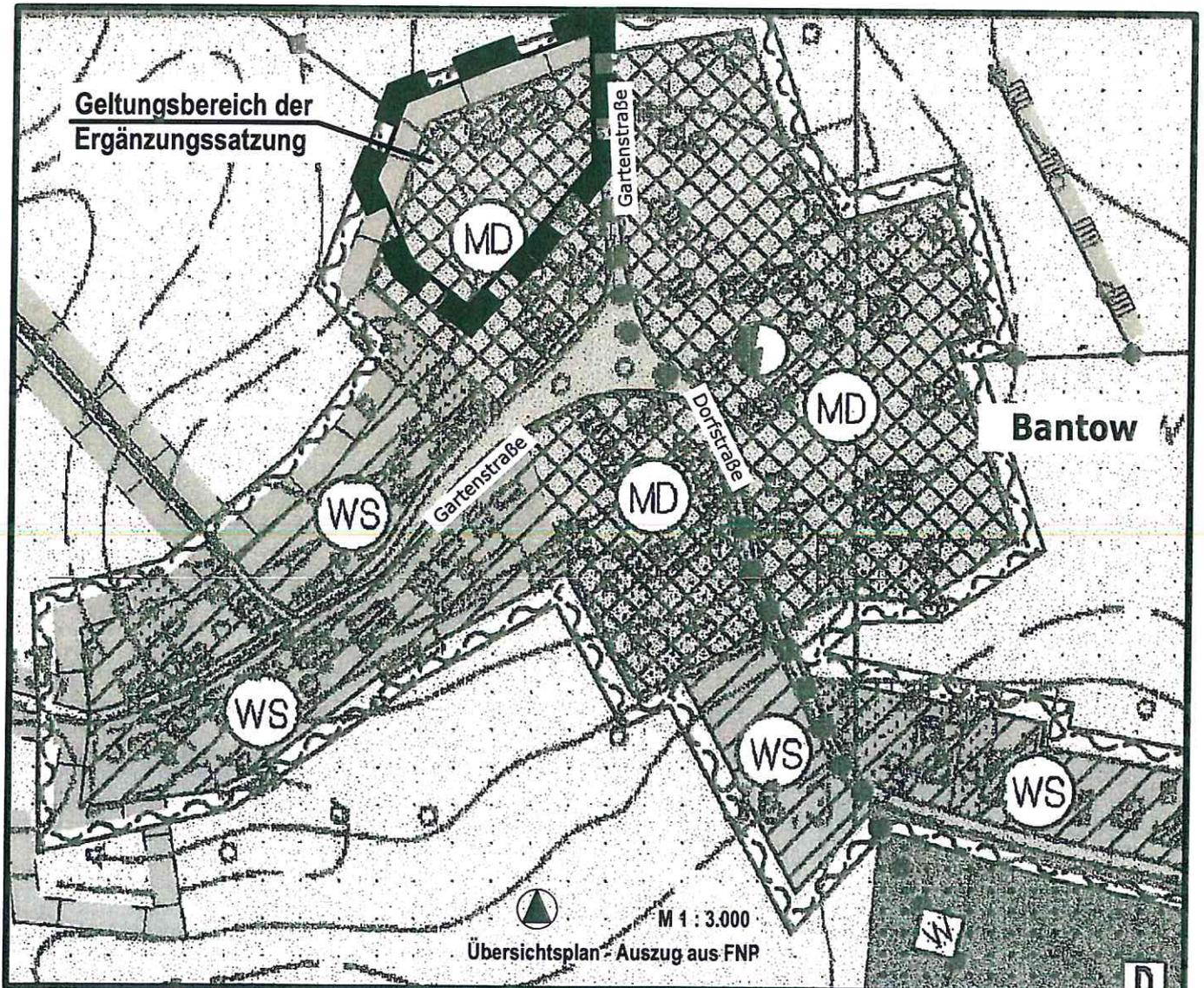


BEGRÜNDUNG

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE ALT BUKOW ÜBER DIE ERGÄNZUNG FÜR DEN NÖRDLICHEN BEREICH DES ORTSTEILES BANTOW WESTLICH DER GARTENSTRAÙE

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. Dezember 2015

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Bukow für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Bantow westlich der Gartenstraße

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile der Satzung	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Gründe für die Aufstellung der Satzung	5
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MMR	5
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock	7
3.5 Flächennutzungsplan	8
3.6 Landschaftsplan	8
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
5. Planungsziele	9
6. Inhalte der Satzung	10
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
6.2 Zulässigkeit von Vorhaben	10
6.3 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
7. Immissions- und Klimaschutz	11
8. Verkehrliche Erschließung	11
9. Ver- und Entsorgung	11
9.1 Trinkwasserversorgung	11
9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	11

9.3	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	12
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	12
9.5	Energieversorgung	12
9.6	Gasversorgung	12
9.7	Fernmeldeversorgung	12
9.8	Abfallentsorgung	13
10.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	13
10.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	13
10.2	Gesetzliche Grundlagen	13
10.3	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	14
10.4	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	16
10.5	Gesamtbilanzierung	19
10.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	19
10.7	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	21
10.8	Anlage	22
11.	Flächenbilanz	23
12.	Auswirkungen der Planung	23
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	23
13.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	23
13.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	23
13.3	Bodenschutz	24
13.4	Munitionsfunde	24
13.5	Artenschutzrechtliche Belange	25
13.6	Hinweise zu Versorgungsleitungen	25
TEIL 2	Ausfertigung	26
1.	Billigung der Begründung	26
2.	Arbeitsvermerke	26

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im nördlichen Ortseingang der Ortslage Bantow der Gemeinde Alt Bukow westlich der Gartenstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Osten durch die Gartenstraße,
- Im Süden durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Gartenstraße 1 und 2.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK mit Datum vom 21.07.2014, die vom Zweckverband Kühlung bereitgestellt wurde.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Alt Bukow besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1: 1000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Bukow für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Bantow westlich der Gartenstraße liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.5 Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Alt Bukow stellt die Ergänzungssatzung auf, um für den zu beurteilenden Bereich Baurecht zu schaffen. Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die konkrete Absicht, das auf dem Grundstück vorhandene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude abzureißen und durch eine Neubebauung eines Einfamilienhauses zu ersetzen. Somit wird der derzeit bestehende städtebauliche Missstand beseitigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit für den in Rede stehenden Bereich nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur solche Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder wegen ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung bzw. wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur dort ausgeführt werden können. Eine Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB des Vorhabens ist nicht begründet. Dies teilte der Landkreis mit Schreiben vom 16.10.2014 bezüglich der Bauvoranfrage für das in Rede stehende Grundstück mit. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass durch das geplante Vorhaben (Neubau eines Einfamilienhauses und eines Pferdestalles im Außenbereich gemäß § 35 BauGB) öffentliche Belange beeinträchtigt würden, da mit ihm die Entstehung einer Splittersiedlung gegeben wäre.

Somit wird die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung erforderlich, um für das genannte Vorhaben entsprechende Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Für die Ortslage Bantow wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. In der Umgebung der Ortslage Bantow ist weiterhin ein Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Alt Bukow an einer Trasse des überregionalen Straßennetzes (B 105). Weitere Darstellungen sind in dem LREP für die Ortslage Bantow nicht enthalten.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MMR

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP MV.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird für den Bereich des Ortsteiles Bantow ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Darüber hinaus ist im Umfeld der Ortslage Bantow ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die im Süden verlaufende B105 ist im RREP MMR als überregionales Straßennetz gekennzeichnet.

Mit Stellungnahme vom 23.07.2015 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock folgendes mit: „Belange der Raumordnung stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Bukow für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Bantow westlich der Gartenstraße nicht entgegen. Die angestrebte Bauflächenentwicklung (ein Wohngrundstück/EFH) ist aus raumordnerischer Sicht geringfügig, dient der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und führt zur Integration des bereits bebauten Grundstücks in die gewachsene Siedlungsstruktur des Ortsteils Bantow. Die Ziele der Satzung entsprechen den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.“

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aufgabe der Landschaftsplanung ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für den jeweiligen Planungsraum zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen (GLP M-V 2003: S. 1). Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenprogramm soll der medienübergreifende Schutz im Vordergrund stehen und die Effektivität der Maßnahmen gesteigert werden. Im Planungsteil des GLP M-V werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Diese Leitlinien und Qualitätsziele werden in flächenbezogenen Entwicklungszielen und Maßnahmen weiter konkretisiert.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen in den Planungskarten für den Geltungsbereich der Satzung und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
 - Nahrungsgebiete rastender Wasservogelarten, bevorzugt auf Agrarflächen: regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen
 - Bewertung der Rastgebietsfunktionen: mittel bis hoch (Bewertungsstufe 2)
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Bodenpotential (Karte II; GLP):
 - Funktionsbereiche: Lehme (grundwasserbestimmt / staunass; > 40 % hydromorph)
 - Morphogenetische Strukturen: Endmoränen
 - komplexe Bewertung der Bodenpotentiale: hoch bis sehr hoch (3)
- Wasserpotential (Karte III; GLP):
 - Grundwasser: Grundwasserneubildung Klasse 3: hohe Bedeutung
 - Versickerung des Niederschlages: durchschnittlich 15-20%
 - nutzbares Grundwasserdargebot: Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [$> 10.000\text{m}^3/\text{d}$]
- Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
 - wertvolle Landschaftsbildelemente: Wald/ Forst/ Feldgehölz, Grünland/ Röhricht, markante Alle
 - Bewertungsstufe: sehr hoch
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
 - Bereiche mit Rastplatzfunktionen für Vögel: Bereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung
 - Offenland-, Trocken und Magerstandorte: Verbesserung der Struktur offener Agrarlandschaften
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
 - Struktur von erholungsrelevantem Angebot und Nachfrage: Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege; Bereich mit sehr guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
 - Bereiche mit besonderer Bedeutung (Biotopverbund, Freiraumstruktur, Küstengewässer - Vorschlag für Vorbehaltsgebiete)
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
 - Charakteristik der Naturräume: Grundmoräne

Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Demnach gelten die oben genannten Darstellungen der Planungskarten des GLP M-V auch für das Umfeld der Satzung.

Im Wesentlichen zeichnet sich der Bereich der Ergänzungssatzung und dessen Umfeld durch die Rastplatzfunktion für Vögel sowie durch das Landschaftsbild und das Landschaftserleben aus. Eine Beeinträchtigung der Rastvögel ist nicht begründet, da sich das Vorhaben auf einen bereits baulich vorgeprägten Bereich bezieht. Darüber hinaus werden die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche von Anpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen) zur offenen Landschaft hin abgeschirmt. Weiterhin wird lediglich ein Grundstück, welches selbst bereits baulich vorgeprägt ist, in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Die Grenzen der Ergänzungssatzung gehen nicht über den bebauten Bereich des Ortsteiles hinaus. Aufgrund des geringen Umfangs der Satzung und der ehemaligen Nutzung des Grundstückes sind ebenfalls keine erheblichen, wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben zu verzeichnen.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock

In den Planungskarten der 1. Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Mittleres Mecklenburg / Rostock werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I; GLRP):
 - Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung
- Biotopverbundplanung (Karte II; GLRP):
 - Europäischer Biotopverbund im weiteren Sinne
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III; GLRP):
 - Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
 - Erhalt der Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten: Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten
- Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung (Karte IV; GLRP):
 - Hohe Funktionsbewertung für Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen - Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege
 - Biotopverbund europäischer Bedeutung
- Anforderung an die Landwirtschaft (Karte V; GLRP):
 - Erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen in Natura 2000-Gebieten: Europäische Vogelschutzgebiete
- Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung
 - keine Darstellung

Auch der GLRP MMR beschreibt die Funktionen des Bereiches für Brut- und Rastvogelarten. Dass eine negative Beeinträchtigung durch die Ergänzungssatzung für rastende Vögel nicht begründet wird, wurde bereits erläutert. Die Satzung liegt innerhalb der bebauten und vorgeprägten Grenzen des Ortsteiles Bantow. Das von der Satzung einbezogene Grundstück ist ebenfalls vorgeprägt und wird im Rahmen der zum Ausgleich und Ersatz erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur offenen Landschaft abgeschirmt. Somit sind im Rahmen der Ergänzungssatzung keine Unzulässigkeiten/Unvereinbarkeiten mit den oben aufgeführten Zielen begründet.

3.5 Flächennutzungsplan

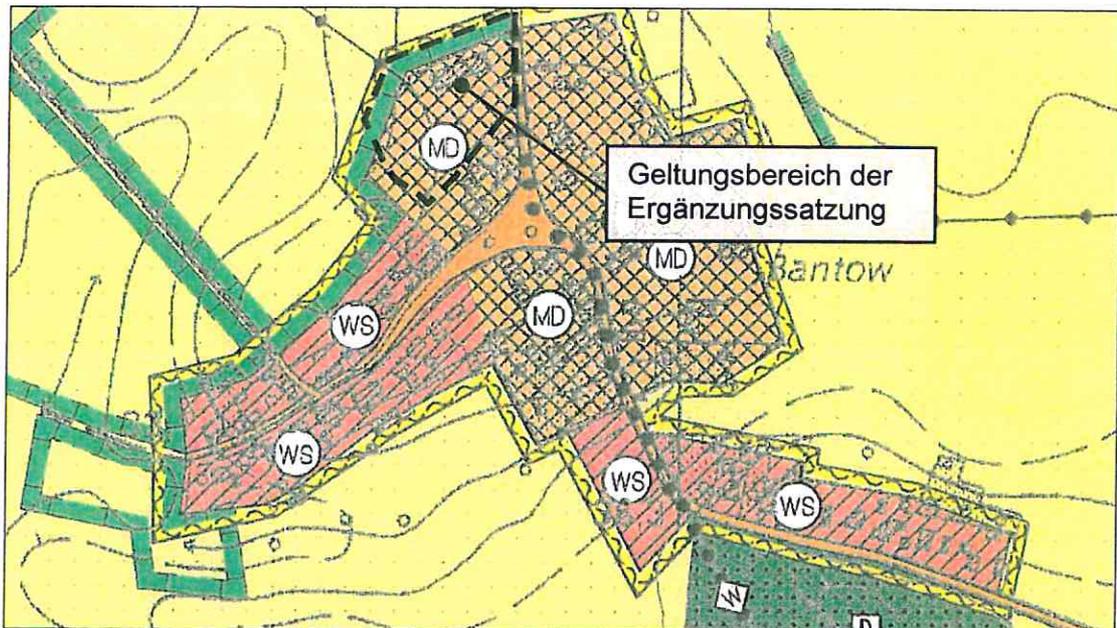


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt Bukow

Für den Bereich der Ergänzungssatzung sind im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet - MD sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Durch die Satzung wird Baurecht im Geltungsbereich für den nordwestlichen Bereich der Ortslage geschaffen. Der im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Bereich ist für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Ergänzungssatzung vorgesehen. Somit entsprechen die Ziele der Satzung den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Bukow. Die Ergänzung des Ortsteiles ist in der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes vorgesehen und bereits berücksichtigt.

3.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Alt Bukow liegt nicht vor.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Gemeinde Bantow verfügt bereits über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Das in Rede stehende Flurstück 96 liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Demnach beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für diese Flächen nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte

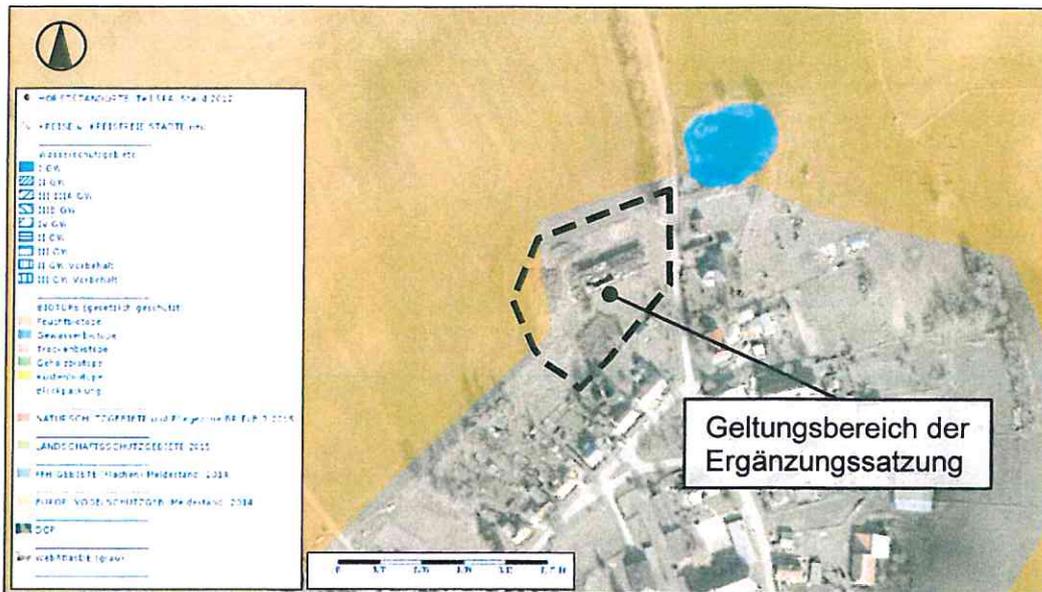


Abbildung 3: Schutzgebiete und Schutzobjekte (Quelle: eigene Darstellung nach: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich keine Schutzobjekte. In der näheren Umgebung (unmittelbar nordöstlich) ist ein Gewässerbiotop vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass das Gewässerbiotop, das auf der anderen Straßenseite liegt, durch die Auswirkungen dieser Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt wird. Nationale Schutzgebiete sind im Bereich der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am Rande des SPA-Gebietes „Wismarbuch und Salzhaff“. Der Managementplan wird derzeit erstellt. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird für die Anpflanzung einer Hecke als Kompensationsmaßnahme genutzt. Es handelt sich um eine Fläche des Flurstückes 96 der Flur 1 der Gemarkung Bantow, die außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung liegt. Damit erfolgt ein weicher Übergang in die Landschaft. Die Bebauung soll somit abgeschirmt und die Auswirkungen auf das vorhandene SPA-Gebiet ausgeschlossen werden. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits baulich vorgeprägten Bereich. Eine Bebauung auf den Flächen, die innerhalb des SPA-Gebietes liegen, ist nicht vorgesehen.

5. Planungsziele

Ziel der Gemeinde ist, Planungsrecht für den nordwestlichen Ortseingang zu schaffen, um in diesem Bereich die Ortslage entsprechend abzurunden. Um die Voraussetzungen für eine Ersatz- und Neubebauung (als Nachnutzung des bereits baulich geprägten Grundstückes) zu schaffen, soll die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den nördlichen Bereich der Ortslage Bantow erfolgen.

Mit Rechtskraft der Satzung beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der textlichen Festsetzungen und um Übrigen nach § 34 BauGB. Die zukünftige Bebauung soll sich an dem vorhandenen Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite der Gartenstraße sowie dem bisherigen geprägten Ortsrand orientieren. Eine den Ortsrand überschreitende Bebauung ist nicht vorgesehen. Die von der Satzung einbezogenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

6. Inhalte der Satzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich berücksichtigt das in Rede stehende Grundstück. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke oder Bereiche des Ortsteiles ist nicht erforderlich.

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.
- (3) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur als ausgebauter Dachgeschoss zulässig ist.
- (4) Innerhalb der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe TH_{max} 4,50 m über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.
- (5) Innerhalb der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Oberkante OK_{max} 9,00 m über dem Bezugspunkt. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei allen Dachformen mit Dachfirst, gilt der Dachfirst als Oberkante.
- (6) Innerhalb der Ergänzungssatzung gilt die mittlere Höhe der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten nächstgelegenen Fahrbahnfläche als Bezugshöhe.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird auf den Regelungsinhalt des § 34 BauGB abgestellt. Demnach sind Vorhaben zulässig, sofern sie sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die zusätzlich zum Abs. 1 getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen orientieren sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Gemäß den Festsetzungen sind zweigeschossige Gebäude (das obere Geschoss kann ein Vollgeschoss sein) mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Oberkante von 9 m zulässig. Damit wird der Ortstypik entsprochen.

6.3 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Auf der externen Ausgleichsfläche (nördlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 96 der Flur 1 der Gemarkung Bantow) ist entweder eine mehrreihige Hecke (Variante 1), eine extensiv genutzte Wiesenfläche (Variante 2), eine Kombination aus Variante 1 und 2 (Variante 3) oder eine extensiv genutzte bzw. gepflegte Obstwiese (Variante 4) zulässig.

Die Festsetzung regelt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Satzung durch Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich

werden. Diese Kompensationsmaßnahmen sollen weiterhin den bebauten Bereich von der offenen Landschaft abschirmen.

Die Gemeinde Alt Bukow hatte im Entwurf die Ausgleichsmaßnahmen auf internen Flächen vorgesehen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen erneut mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschäftigt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Satzungsgebietes als externe Maßnahmen vorgesehen. Die dafür zur Verfügung stehende Fläche befindet sich nördlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 96 der Flur 1 der Gemarkung Bantow. Die Ausgleichsfläche ist auf dem Lageplan dargestellt.

7. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

In ca. 880 m Entfernung südöstlich der Ortslage Bantow befindet sich die Rinderanlage der Agrargenossenschaft „Am Salzhaff“ mit einer genehmigten Tierplatzzahl von 920 Rindern. Das StALU weist in der Stellungnahme vom 26.08.2015 darauf hin, dass die Anlage immissionsschutzrechtlich genehmigt wurde und infolgedessen Bestandsschutz genießt. Seitens des StALU wird von keiner Geruchsbelästigung durch die Rinderanlage ausgegangen, da das Flurstück, auf dem Baurecht geschaffen werden soll, auf jener Seite der Gemeinde liegt, die von o.g. BImSchG-Anlage abgewandt ist und somit kein weiteres Heranrücken an die Emissionsquelle gegeben ist.

Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet. Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben, Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung umzusetzen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet wird über die Dorfstraße erschlossen. Diese führt Richtung Süden zu der B 105 und Richtung Norden zur L12. Demnach ist die Ortslage Bantow sehr gut ans das überregionale Straßennetz angebunden.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Teschow, ca. 4 km von Bantow entfernt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde wird über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Kühlung“ mit Wasser versorgt.

9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Gemeinde Alt Bukow gehört dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung "Kühlung" mit Sitz in Bad Doberan an und ist durch Anlagen des Zweckverbandes abwassertechnisch erschlossen. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung "Kühlung" wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Zweckverband Kühlung teilte in seiner Stellungnahme vom 21.08.2015 folgendes mit: „Das von der Ergänzungssatzung betroffene Flurstück verfügt derzeit über einen

Schmutzwasserhausanschluss an das in der Dorfstraße vorhandene Druckrohrleitungssystem. Auf dem Grundstück ist durch den Eigentümer ein Abwasserhauspumpwerk zu errichten.“

9.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Gemeinde gehört zum Wasser- u. Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“. Das anfallende Oberflächenwasser soll versickert bzw. nach Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis der nächsten Vorflut zugeführt werden. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu erbringen.

Der Zweckverband Kühlung teilte mit, dass der ZVK in der Ortslage Bantow keine Anlagen zur Niederschlagswasserableitung betreibt. Weiterhin wurde seitens des ZVK darauf hingewiesen, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln, zu versickern bzw. anderweitig zu nutzen ist.

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

Da in der Umgebung bereits Wohnbebauung vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass der Brandschutz auch für die Neubebauung gewährleistet werden kann. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes.

9.5 Energieversorgung

Die Gemeinde wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Im Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich eine 0,4kV- Freileitung. Die E.DIS AG wurde am Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Das Versorgungsunternehmen teilte mit Stellungnahme vom 29.07.2015 den vorhandenen Leitungsbestand mit. Das Versorgungsunternehmen weist darauf hin, dass diese Eintragungen nur zur Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Der mitgeteilte Leitungsbestand ist in dem Lageplan der Ergänzungssatzung dargestellt.

Die genannte 0,4kV-Freileitung verläuft von Nordwesten nach Südosten durch das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung. Es ist beabsichtigt, die Freileitung in die Erde umzuverlegen. Diesbezüglich sind Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen zu führen. Die Umverlegung der Freileitung ist im Bauantragsverfahren abzustimmen.

Die E.DIS AG teilt weiterhin mit, dass rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen muss. Es sind frühzeitig Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen zu führen.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

9.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Alt Bukow wird bisher nicht zentral mit Gas versorgt.

9.7 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung für die Ortslage ist gesichert. Die Deutsche Telekom wurde als Träger öffentlicher Belange im Zuge des Aufstellungsverfahrens aufgefordert, eine Stellungnahme zur vorliegenden Satzung abzugeben. Belange der Telekommunikation werden gemäß Stellungsnehmerverfahren behandelt.

Bedenken oder Einwände wurden von dem Versorgungsunternehmen nicht mitgeteilt. Die Anbindung des betroffenen Grundstückes an Anlagen der Telekom AG und die ggf. erforderlich werdende Verlängerung von Versorgungsanlagen, ist zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen abzustimmen.

9.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Rostock zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock entsorgen zu lassen. Für Grundstück, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

10. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

10.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen für eine Ersatz- und Neubebauung auf einem Teil des Flurstücks 96, der Flur 1, der Gemarkung Bantow geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für diese Fläche beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen (bezieht sich im Vorhabenfall auf die Neubebauung) stellt einen Eingriffstatbestand nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz dar. Der Verursacher ist verpflichtet unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen (vgl. § 15 BNatSchG).

10.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil