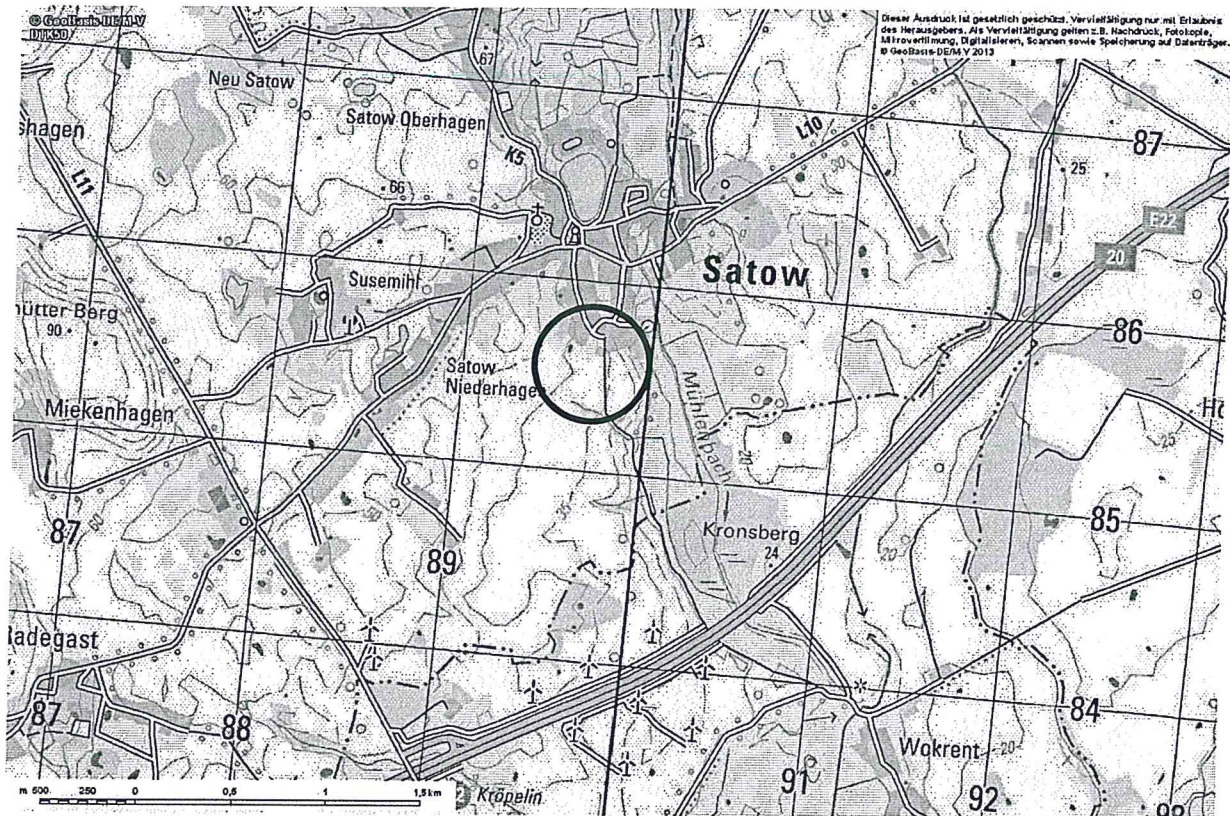


GEMEINDE SATOW

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Satow

"Wohnanlage Sonnenblick"



SATZUNG

Begründung

Stand: 22.11.2016

Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnanlage Sonnenblick"

BEGRÜNDUNG

Träger des Planverfahrens:

Gemeinde Satow

Der Bürgermeister, Herr Drese
Heller Weg 2A
18239 Satow
Tel.: 038295 - 734-0
Fax: 038295 - 73444

Vorhabenträger:

Stefan Dähn

Postweg 7
18239 Satow, OT Clausdorf
Tel.: 0395 - 567 27 223
Fax: 0395 - 567 27 225
Herr Dähn

Planung / Städtebau:

architektur:fabrik:nb

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner
Nonnenhofer Straße 19
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 - 369 499-11
Fax: 0395 - 369 499-19
Herr Braun, Herr Müller

Grünordnungsplanung:

PLANUNGkompakt LANDSCHAFT

Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 - 363 10 245
Fax: 0395 - 369 45 394
Herr Meier-Schomburg

Vermessung:

Vermessungs- und Ingenieurbüro

Dipl.- Ing. Andreas Golnik, ÖbVI

Lise-Meitner-Ring 7,
18059 Rostock
Tel.: 0381 - 40569-0
Fax: 0381 - 40569-70
Herr Adolph



Begründung



über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnanlage Sonnenblick"

Inhaltsverzeichnis

Teil I

Seite

1. Allgemeines	6
1.1 Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	10
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	10
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	10
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	10
2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Mittleres Mecklenburg/Rostock	11
2.2.3 Flächennutzungsplanung	11
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	12
3. Bestandsanalyse	13
4. Vorhabenbeschreibung	16
5. Grünordnungsplan	17
6. Erschließung und Medien	18
6.1 Verkehrliche Erschließung	18
6.2 Medien	19
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	24
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	24
7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	25
7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	25
7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]	25
7.5 von der Bebauung freizuhaltende Flächen [§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB]	26

7.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]	26
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	27
8.	Hinweise	28
8.1	Bodendenkmalpflege	28
8.2	Altlasten und Bodenschutz	28
8.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	29
8.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	30
8.5	Vorbeugender Gewässerschutz	30
8.6	Verkehr	31
9.	Sonstige Hinweise	32
9.1	Immissionsschutz	32
9.2	Kampfmittelbelastungsauskunft	32
9.3	Stromversorgung	32
9.4	Telekommunikation	33
10.	Flächenbilanz	35

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage -des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow in ihrer Sitzung am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet „Wohnanlage Sonnenblick“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan erreichte nie die Rechtskraft. Das Verfahren wurde nach der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Beteiligung der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit stillgelegt. Das Verfahren soll nun von neuem begonnen werden. Der Aufstellungsbeschluss von 2002 hat weiterhin Gültigkeit.

Somit orientiert sich der im Folgenden erarbeitete Bebauungsplan am genannten Aufstellungsbeschluss sowie Bebauungsplan der Gemeinde hinsichtlich seines Geltungsbereichs und seiner Festsetzungen sowie seiner Ziele. Lediglich ein Teilbereich im Südwesten wurde aus dem aktuellen Geltungsbereich ausgegrenzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 28.11.2013 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ der Gemeinde Satow vom 19.09.2002, Beschluss-Nr. XII/134-9/2002 wie folgt beschlossen: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ der Gemeinde Satow für ein Gebiet neben der Sonnenstraße in der Ortslage Satow.

Mit schriftlichem Antrag vom 27.10.2015 hat der Bauherr, Herr S. Dähn um Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.11.2013 gebeten. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigt der Bauherr das im Punkt 4. beschriebene Vorhaben innerhalb der im Folgenden erläuterten Rahmenumgebung des Bebauungsplans umzusetzen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 03.12.2015 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ der Gemeinde Satow vom 28.11.2013 beschlossen.

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Teilungsvermessung des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.- Ing. Andreas Golnik, Öffentl. best. Vermessungsingenieur, Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Stand 12.05.2016 erstellt.

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN).

Stand Kataster: 03.11.2015

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)** vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759, 764)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986) m.W.v. 14.10.2011

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl.M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 395)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG M-V) vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 04 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585 (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V). Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Satow**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der Anlage 1 zum Antrag auf Änderung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Satow (Lageplan mit Darstellung des B-Plan-Geltungsbereichs) „Wohnanlage Sonnenblick“ durch die Gemeindevertreter am 03.12.2015 beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat sich im Vergleich zum Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 12 „Sonnenblick“ der Gemeinde Satow verkleinert.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- Norden: durch Wohnbebauung, gelegen auf dem Flurstück 134/15 und 134/17, Flur 1 sowie durch die Sonnenstraße, gelegen auf dem Flurstück 5/2, Flur 2, Gemarkung Satow-Niederhagen
- Osten: durch die Wohnbebauung, gelegen auf dem Flurstück 134/10 sowie einer Brachfläche, gelegen auf dem Flurstück 134/12, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen
- Süden: durch Ackerflächen, gelegen auf dem Flurstück 134/23 Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen
- Westen: durch Wohnbebauung, gelegen auf den Flurstücken 134/6 und 134/7 sowie Brachflächen, gelegen auf dem Flurstück 134/23, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 134/19, 134/20, 134/21 und 134/22 sowie teilweise das Flurstück 134/23 der Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen und umschließt eine Fläche von ca. 5.794,41 m².

Eigentumsverhältnisse

Der Bauherr ist Eigentümer der Flurstücke 134/19, 134/20, 134/21 und 134/22. Das Flurstück 134/23 befindet sich im privaten Eigentum.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Allgemeine Wohnnutzung auf einer, an der südlichen Gemeindegrenze befindlichen, Fläche.

Zum Zeitpunkt des durch den Aufstellungsbeschluss 2002 begonnenen Bebauungsplanverfahrens wurden die Flurstücke 134/15 und 134/17 mit dem Hintergrund einer „Lückenschließung“ des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs bebaut.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnanlage Sonnenblick" sollen die Rechtsgrundlagen für das Vorhaben entwickelt und somit die Errichtung eines Einfamilienhauses (optional zwei weitere EFH) westlich der beiden vorher genannten und bebauten Grundstücke am Standort Satow - Niederhagen ermöglicht werden. Der Bereich wird arrondiert.

Die Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt (s. Punkt 6 ff.).

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Entwicklung des Wohngebiets verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte Nutzungen ist nachzuweisen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 31.01.2014 steht weiterhin erläuternd geschrieben:

„Das LEP M-V legt im Programmsatz 4.1 (4), Konversion, fest, dass die Gemeinden und insbesondere die innerstädtischen Bereiche mit der Nachnutzung von Konversionsflächen zu stärken und aufzuwerten sind. RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, räumt der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete einen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ein.“

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Mittleres Mecklen- burg/Rostock

Seit dem 22.08.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP Mittleres Mecklenburg/Rostock).

Der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung für die Region Rostock vom 30.01.2014 ist folgendes zu entnehmen:

„Die Gemeinde Satow wird im RREP als Grundzentrum festgelegt. Der Ortsteil Satow befindet sich gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (4) auf der Siedlungsachse Rostock - Satow.“

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusentwicklungsraum) gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.3 (1)1(4).“

2.2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 29.10.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Flächennutzungsplanes gebilligt und den Entwurf für die Auslegung bestimmt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabengebiets als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO ausgewiesen (s. Abbildung 1). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 entwickelt.

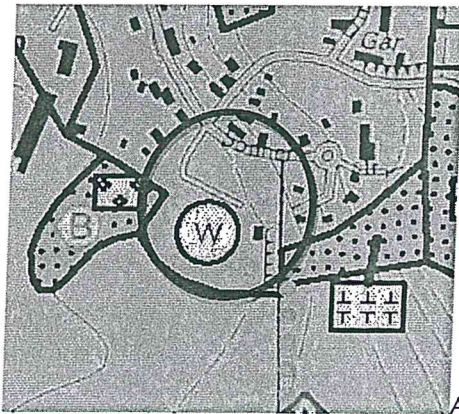


Abb. 1: Auszug aus dem FNP, Stand 09.10.2015

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für RO und LP mit Schreiben vom 12.12.2013 durch den Verfasser angezeigt. Die Stellungnahme des Amtes liegt mit Datum vom 30.01.2014 vor.

In Bezug auf die im Vorentwurf zum B-Plan vom 07.11.2013 beabsichtigte Planung ist der Stellungnahme folgendes zu entnehmen (Zitatreihenfolge geändert):

„Entsprechend des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (1) auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 3.2 (1), konzentriert werden. Dies dient deren Stärkung und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.“

„Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, G4.1 (1), Siedlungsentwicklung, und G4.1 (4), Siedlungsachsen, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.“

„Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 dargelegten allgemeinen Planungsziele der Gemeinde stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Aus raumordnerischer Sicht kann der Planungsabsicht der Gemeinde deshalb grundsätzlich gefolgt werden.“

Es wird davon ausgegangen, dass auch die aktuelle Planungsabsicht der Gemeinde weiterhin mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsanalyse

Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Satow ist eine amtsfreie Gemeinde etwa 20 Kilometer südwestlich der Hansestadt Rostock und befindet sich im gleichnamigen Amtskreis.



Abb. 2: Luftbild Lage der Gemeinde im Raum, Quelle: google.maps 2013

Ca. 38 km westlich von Satow befindet sich die Stadt Wismar. In etwa 22 km Entfernung nördlich der Gemeinde erstreckt sich die Ostseeküste (s. Abb. 2).

Die Gemeinden Bolkow, Hanstorf, Heiligenhagen, Radegast, Reinshagen und Satow aus dem ehemaligen Amt Satow wurden am 1. Juli 2003 zur amtsfreien Gemeinde Satow zusammengefasst.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südlichsten Gemeindegebietsgrenze und liegt ca. 700 Meter vom Ortskern entfernt. Das Gebiet wird durch den Gemeindegeweg Sonnenstraße ausgehend vom Stadtkern erschlossen und erstreckt sich unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an dieser Erschließung.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 34 bis 40 m ü. DHHN in einer leichten Hanglage von Nordwest nach Südost ansteigend.

Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang besiedelten Bereich und beherbergte einst landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Hallen, Ställe) und befestigte Flächen, welche in Vorbereitung des Bebauungsplanes von 2002 abgerissen wurden und mit Abbruchgenehmigung der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Bad Doberan vom 27.09.2001 dokumentiert sind.

Der Bereich im Umkreis des Plangebiets ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Es wurden zuletzt 2 Eigenheime (Hausnummer 18 und 18 a) nördlich des Plangebiets errichtet und seither genutzt. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein weiteres Wohnhaus (Nr. 20). Ca. 80 Meter weiter östlich des Plangebiets befindet sich ein vollständig bebautes Wohngebiet. Hier endet die Sonnenstraße in einem Wendekreis.

Westlich ans Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Wohngebäude (Hausnummer 16 a und 16 b). Im Südwesten befinden sich zudem Stallgebäude eines ortsansässigen Agrarbetriebs. Nach Süden erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen.

Ausgehend von der Sonnenstraße werden die Grundstücke mit der Hausnummer 16 a, 16 b, 18, 18 a und 20 über einen Schotterweg/alten landwirtschaftlichen Kopfsteinpflasterweg erschlossen, wobei das westliche Grundstück (Hausnummer 20) zudem über eine befestigte Zufahrt ausgehend vom Weg nach Wokrent verfügt.

Diese Erschließung sichert die Erreichbarkeit der bereits bebauten Flurstücke 134/15 (Hausnummer 18) und 134/17 (Hausnummer 18a), da diese aufgrund der Höhenlage nicht verkehrlich an die Sonnenstraße angebunden wurden bzw. werden können.

Die derzeitige Erschließung ausgehend von der Verbindung zur Sonnenstraße wird ebenfalls durch den Eigentümer des neuen Flurstücks 134/23 (ehemals 134/18) genutzt; als Zufahrt zu seinen südlichen Ackerflächen. Der Bereich, welcher für die Neuausweisung des Wohngrundstücks vorgesehen ist, wird aktuell für die kleinteilige Beweidung genutzt.

Schutzgebiete und Landschaft

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines nationalen oder internationalen Schutzgebiets.

An der westlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Heckenstrukturen als Ausläufer des außerhalb befindlichen Solls. Die Heckenstrukturen wer-

den als Schutzobjekt gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Ein Soll weiter südwestlich gelegen, wird durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt.

Weitere Ausführungen sind im Grünordnungsplan nachzulesen.

4. Vorhabenbeschreibung

Die Planung zielt darauf ab, südlich der bestehenden Wohngebäude Sonnenstraße 18 und 18 a Flächen sowie westlich des Wohngebäudes Nr. 20 für eine weitere Eigenheimbebauung in geeigneter Lage zu erschließen.

Der Bauherr hat die neu herausgeteilten Flurstücke 134/19, 134/20, 134/21 und 134/22, welches aus dem ehemaligen Flurstück 134/18 herausgeteilt wurden, für sein Bauvorhaben erworben. Das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 134/19 dient der Erschließung der Grundstücke der Hausnummern 18, 18 a und 20 sowie der Flurstücke 134/20 und 134/21. Das neue Flurstück 134/23 dient weiterhin der Erschließung der südlich an den B-Plan Geltungsbereich grenzenden Ackerflächen, ausgehend von der Sonnenstraße. Dieses Flurstück sichert zudem die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets.

Die geplante Grundstücksaufteilung sowie Nutzung auf dem ehemaligen Flurstück 134/18 gliedert sich wie folgt:

- 134/19: Flurstück für die Erschließung der Wohngrundstücke Nr. 18, 18a, 20 sowie der Flurstücke 134/20 und 134/21 (Flurstücke des Bauherrn sowie Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
- 134/20: Flurstück des Bauherrn sowie Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 134/21: Flurstück des Bauherrn sowie Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 134/22: Flurstück des Bauherrn sowie Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 134/23: Flurstück für die Erschließung der Ackerflächen im Süden und des Flurstücks 134/22 (Allgemeines Wohngebiets gem. § 4 BauNVO) sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privat, private Grünfläche und Fläche mit Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die Teilungsvermessung wurde durch das auf Seite 3 genannte Vermessungsbüro, Stand 12.05.2016 vorgenommen.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück/Flurstück 134/20 die Errichtung eines Einfamilienhauses für die Wohnnutzung. Das Gebäude soll im (süd)westlichen Drittel des Grundstücks errichtet werden. Auf den Grundstücken/Flurstücken 134/20 und 134/21 können (langfristig) zwei weitere Wohnhäuser entstehen.

Die maximale Gebäudehöhe soll 8,50 Meter über die Bezugshöhe 37,60 m ü. NHN betragen.

Das Gebäude soll sich optisch in die bestehende Wohnbebauung im Umkreis einfügen. Geplante Dachneigungen und die Gebäudehöhe sollen sich am Bestand in der Nachbarschaft orientieren. Hinsichtlich der Dachform der baulichen Anlagen

sollen flache oder geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdach realisierbar sein.

Aufgrund der bewegten Topografie innerhalb des geplanten Grundstücks muss die Bezugshöhe als Planum durch Bodenbewegungen (Bodenabtrag) hergestellt werden. Der gelöste Boden soll vor Ort für Terrassierungen und weitere Bodenmodellierungen verwendet werden oder auf dem Grundstück eben ausgebracht werden. Aufschüttungen in Form von signifikanten Wällen oder Hügeln sind nicht beabsichtigt.

Das Grundstück soll auch Flächen zum Ausgleich und Ersatz des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft beherbergen. Diese sollen sich entlang der Baugrenze bzw. Grundstücksgrenze befinden (s. vgl. Grünordnungsplan).



5. Grünordnungsplan

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

6. Erschließung und Medien

6.1 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Gebiet wird derzeit und auch zukünftig ausgehend von der Sonnenstraße über einen Schotterweg/alten landwirtschaftlichen Kopfsteinpflasterweg auf dem neuen Flurstück 134/23 erschlossen werden. Dieser Weg ist in privatem Eigentum und wird ebenfalls durch den Eigentümer als Zufahrt zu seinen südlichen Ackerflächen genutzt. Der Weg wird als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

Allen Anliegern, die die bestehende Erschließung über die im B-Plan als private Verkehrsfläche festgesetzte Fläche nutzen, wurde bereits durch den Eigentümer ein Geh- und Fahrrecht privatrechtlich (grundbuchlich) gesichert.

Das Flurstück 134/19 soll ebenfalls über diesen Schotterweg (Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat) erschlossen werden.

Die Nutzung wird privatrechtlich mittels Geh- und Fahrrecht zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 134/23 und dem Bauherrn geregelt.

Das neue Flurstück 134/19 sichert die Erschließung der Hausnummern 18, 18 a und 20. Es ist im Eigentum des Bauherrn. Auch hier wird die Nutzung privatrechtlich mittels Geh- und Fahrrecht zwischen dem Eigentümer und den Anwohnern geregelt.

Die Sonnenstraße ist als Tempo 30 - Zone klassifiziert. Es gilt die Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“. Demnach sind alle, seitlich auf die Sonnenstraße treffende Nebenstraßen sowie Privatstraßen gleichartig zu befestigen (Asphalt) bzw. baulich auszugestalten, um eindeutig die Vorfahrtsregelung für den Fahrzeugführer nachvollziehbar zu machen.

Im Übergangsbereich von der privaten Verkehrsfläche zur öffentlichen Erschließung Sonnenstraße wird mit demzufolge mit Asphalt und gleichartiger Randeinfassung auf einer Tiefe von 10 m befestigt. Die Breite soll 4,00 m betragen. Diese Zone soll sich zur Sonnenstraße hin aufweiten (Einhaltung der Schleppkurven). Den Übergang zwischen Zufahrt Sonnenstraße (Asphaltfläche) und Schotterweg soll eine Rinne bilden. Die Rinne erhält einen Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Ein Schachtanschluss kann an die umliegenden Schächte erfolgen.

Ziel dieser Befestigung und der beabsichtigten Entwässerung ist, dass kein Wasser oder Schottermaterial von der privaten auf die öffentliche Verkehrsfläche der Sonnenstraße gespült wird.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock regt mit Stellungnahme vom 08.02.2016 an, die Ein- bzw. Freihaltung der Sichtbeziehung im Mündungsbereich der Privatstraße durch Festsetzung von Sichtdreiecken zu gewährleisten. Die Sichtdreiecke wurden im Planteil des B-Planes festgesetzt. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtbereiche wurden entsprechend festgesetzt (s. vgl. Punkt 7.5).

Feuerwehruzufahrt

Die Zufahrt für die Feuerwehr wird, ausgehend von der Sonnenstraße über die geplante private Straßenverkehrsfläche ermöglicht.

Die geplante Breite der Zufahrt wird auf 4,00m bemessen. Die sich anschließende private Verkehrsfläche bewegt sich mit ihrer Breite zwischen 4 und 8 Metern. Einschränkungen in der Durchfahrtshöhe (durch Hindernisse und Bauten) sind nicht vorgesehen bzw. vorhanden. Anlieger sind angehalten in den Fahrbereich der privaten Verkehrsfläche überkragenden Äste von Bäumen zu entfernen. Die Anfahrtswege für Feuerwehren gem. DIN 14090 werden somit gewährleistet.

Konkrete Aufstellflächen und deren Beschilderung für die Feuerwehr sind nicht vorgesehen. Die Feuerwehr hat die Möglichkeit, sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche aufzustellen. Dieser Bereich wird ständig für die Feuerwehr nutzbar freigehalten. Im Kreuzungsbereich der Privatstraße/Sonnenstraße wird eine entsprechende Beschilderung für die Feuerwehruzufahrt aufgestellt.

Da die private Verkehrsfläche vom Eigentümer als Zuwegung für die südlich des Geltungsbereichs liegenden Ackerflächen genutzt wird, wurde die Wegebefestigung mit Schottermaterial so hergestellt, dass sie dauerhaft und bei jeder Witterung mit schwerem Ackergerät (Traktoren, Mähdrescher) befahrbar ist. Der Bauherr hat die Tragfähigkeit des Schotterwegs mittels Lastplattendruckversuch durch ein zertifiziertes Baugrundlabor überprüfen lassen. Die Schotterfläche wurde an zwei Stellen untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass der Schotterweg für die Befahrbarkeit/Nutzung durch die Feuerwehr bzw. das Feuerwehreinsatzfahrzeug geeignet ist.

6.2 Medien

Die Kosten zur Erschließung des Bebauungsgebietes sind von den Eigentümern zu tragen. Dazu wird eine vertragliche Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) mit der Gemeinde Satow geschlossen.

Für alle innerhalb des Flurstücks im Geltungsbereichs bestehenden Versorgungsleitungen der anliegenden Grundstücke wurde bereits seitens des Eigentümers ein Leitungsrecht privatrechtlich gesichert.

Alle neu zu verlegenden Leitungen, die für die Versorgung der Bebauung und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet notwendig sind, werden über das private Flurstück 134/23 verlaufen. Hierfür besteht bereits eine privatrechtlich (grundbuchlich) Vereinbarung/Sicherung zwischen dem Bauherrn und dem privatem Eigentümer.

Die Anschlussorte und Anschlussmodalitäten für den Anschluss von Neubauten wurden bzw. werden vom Bauherrn mit den betreffenden Versorgern bzw. Eigentümern rechtzeitig abgestimmt.

Trinkwasser

Der Zweckverband Kühlung gibt mit Stellungnahme vom 23.01.2014 folgende Hinweise: „Im Geltungsbereich verlaufen keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung des Zweckverbands.

Zur Trinkwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung ist der Neubau einer Versorgungsleitung abgehend von der Hauptleitung in der Sonnenstraße (nordöstliche Straßenseite) erforderlich.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind bereits in der Planung zu berücksichtigen.“ Entsprechende Hinweise und Vorsorgemaßnahmen sind in den folgenden Absätzen sowie im Punkt 8.5 aufgeführt. Weiterhin enthält der Grünordnungsbericht Aussagen zum Wasser/Grundwasser. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen.

Der Bauherr hat einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband abgeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet bzw. die Bebauung kann über die anstehende Trinkwasserversorgungsleitung in der Sonnenstraße versorgt bzw. angeschlossen werden. Hierfür wird eine Versorgungsleitung über den Privatweg/Allgemeines Wohngebiet im Zuge der Bauantragsstellung/Bauausführung hergestellt.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Abwasserentsorgung/Regenentwässerung

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche befinden sich Schächte und Leitungen, an welche bereits die umliegenden Wohngebäude angeschlossen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung dieser Anlagen ausreicht, um den Anschluss des geplanten Gebäudes an die öffentliche Abwasserentsorgung aufnehmen zu können.

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen neu zu errichtenden Kanal in den Mischwasserkanal in der Sonnenstraße abzuleiten.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte-, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern, sofern dies die Bodenverhältnisse zulassen. Andernfalls ist die Einleitung in das Netz mit dem Zweckverband Kühlung, der Unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Der Vorhabenträger hat ein Fachbüro mit der Durchführung der Baugrunduntersuchung beauftragt. Es wird davon ausgegangen, dass der anstehende Boden eine „normale“ Versickerungsfähigkeit aufweist und das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Der Zweckverband Kühlung gibt mit Stellungnahme vom 23.01.2014 folgende Hinweise: „Im Geltungsbereich verlaufen keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung des Zweckverbands.“

Das anfallende Regenwasser auf den versiegelten Flächen sowie Verkehrsflächen wird in den Mischwasserkanal in der Sonnenstraße geleitet. Erforderliche Kanalbauarbeiten werden vorgenommen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt auf den unversiegelten Grundstücksflächen. Das anfallende Regenwasser auf den versiegelten Flächen sowie Verkehrsflächen wird in den Mischwasserkanal in der Sonnenstraße geleitet. Erforderliche Kanalbauarbeiten werden vorgenommen.“

Weiterhin ist zu entnehmen:

„5. Erschließungsvertrag

Der Vorhabenträger wird mit dem ZVK einen Erschließungsvertrag in Anlehnung an den § 11 BauGB abschließen. Vorbereitend dazu wird der Vorhabenträger die technische Planung durch einen Fachplaner erstellen und mit dem ZVK abstimmen. Dies gilt auch für die Löschwasserbereitstellung.

Erschließungsanlagen außerhalb von öffentlichen Straßennetzen werden grundbuchlich zugunsten des Zweckverbands gesichert.

Der Anschlussbeitrag wird im Vertrag geregelt.“

Der Bauherr hat einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband abgeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet bzw. die Bebauung kann über die anstehende Abwasserentsorgungsleitung in der Sonnenstraße versorgt bzw. angeschlossen werden. Hierfür wird ein entsprechender Kanal über den Privatweg/Allgemeines Wohngebiet im Zuge der Bauantragsstellung/Bauausführung hergestellt. Der Anschluss erfolgt über einen bestehenden Schacht in der Sonnenstraße.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock gibt mit Stellungnahme vom 10.01.2014 folgenden Hinweis:

„Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Satow abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind mit dem Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) abzustimmen.“

Weiterhin ist zu lesen:

„Für den Fall einer direkten Einleitung in die Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen.“

Gasversorgung

Alle umliegenden Gebäude sind über die in der Sonnenstraße befindliche Gasleitung angeschlossen. Das Gebäude Nr. 20 ist über die im Wokreuter Weg liegende Leitung angeschlossen.

Der Bauherr beabsichtigt, Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet über Luft-Wärmepumpentechnologie mit Wärme/Warmwasser zu versorgen. Ein Gasanschluss ist daher nicht nötig.

Elektroenergieversorgung

Alle umliegenden Gebäude sind über die in der Sonnenstraße befindliche Elektroleitung der e.dis AG angeschlossen. Das Gebäude Nr. 20 ist über die im Wokreuter Weg liegende Leitung angeschlossen.

Für die Anbindung von Neubauten ist eine Erweiterung an die bestehenden Stromversorgungsanlagen notwendig. Hierfür ist der Versorger auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 angewiesen.

Der Bauherr hat einen Vertrag mit dem Stromversorger e.dis AG abgeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet bzw. die Bebauung kann über die anstehende Stromversorgungsleitung in der Sonnenstraße versorgt bzw. angeschlossen werden. Hierfür wird eine entsprechende neue Leitung über den Privatweg/Allgemeines Wohngebiet im Zuge der Bauantragsstellung/Bauausführung hergestellt.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Weitere Hinweise der e.dis AG sind im Punkt 9.4 aufgeführt.

Telekommunikation

Gem. der Auswertung der mit Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 15.01.2014 gelieferten Leitungsauskunft befinden sich Hausanschlüsse mit Telekom-

munikationsanlagen der Telekom für die Hausnummern 16, 18a und 20 im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenbereichs. Die Versorgungsleitungen der Hausnummern 16 a und 18 befinden sich direkt im Vorhabenbereich.

Weitere Hinweise der Deutschen Telekom AG sind im Punkt 9.4 aufgeführt.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Der Bauherr hat einen Vertrag mit der Telekom AG abgeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet bzw. die Bebauung kann über die anstehende Versorgungsleitung in der Sonnenstraße versorgt bzw. angeschlossen werden. Hierfür wird eine entsprechende neue Leitung über den Privatweg/Allgemeines Wohngebiet im Zuge der Bauantragsstellung/Bauausführung hergestellt.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Brandschutz

Der Zweckverband gibt mit mail vom 11.03.2016 bekannt, dass über den zu errichtenden Hydranten eine Löschwassermenge von 48 m³/h abgegeben werden kann.

Durch den Zweckverband Kühlung wurde ein neuer Hydranten im Bereich der Sonnenstraße hergestellt. Das am weitesten entfernte zu schützende Objekte befindet sich somit innerhalb des 300m-Löschradius. Der Hydrant wurde an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) gibt mit Stellungnahme vom 10.02.2014 bekannt, dass aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Weitere Hinweise zur Prüfung der Kampfmittelbelastung der zur Rede stehenden Fläche sind im Punkt 9.1 aufgeführt.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden farblich grau verfassten Texte dienen der näheren Erläuterung der Festsetzungen (schwarze Schrift).

Art der baulichen Nutzung

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses, welches für das Wohnen genutzt werden soll. Weitere Nutzungen gem. Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauNVO mit Ausnahme der Möglichkeit, einen eigens genutzten Büroraum in das Wohnhaus einzugliedern, können ausgeschlossen werden. Die Festsetzung über die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bleibt (wie auch schon im Vorentwurf) bleibt erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässigen Wohngebäude sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2. ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2. zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe als auch die gem. Nr. 3. zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die gem. Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen, die gem. Nr. 4. Gartenbaubetriebe und die gem. Nr. 5. Tankstellen sind nicht zulässig.

Windkraftanlagen sind als Haupt- als auch Nebenanlage unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der relativ großen Grundstücksfläche der Flurstücke 134/20, 134/21 und 134/22 kann die GRZ auf 0,2 herabgesetzt werden. Maximal zulässig sind 0,4 gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) um 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleibt bestehen.

Es wird eine GRZ von 0,2 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als höchst zulässiges Maß über einen Bezugspunkt im Gelände festgesetzt. Dies ermöglicht dem Bauherrn den Bau eines maximal 2-geschossigen Wohngebäudes mit der im Punkt 1.6 genannten zulässigen Dachform Flach-, Sattel- und Walmdach.

Der Bezugspunkt wurde aus den gem. der Höhenaufnahme der Bestandsvermessung dargestellten Höhen ermittelt. Grund dafür ist, dass das Gelände sehr bewegt ist und in unmittelbarer Nähe zum Baufeld kein Festpunkt, wie z.B. eine Oberkante Straßenniveau befindet bzw. eindeutig als Referenzpunkt angegeben werden kann.

Die Festlegung dieser Bezugshöhe bedeutet, dass für die Bodenplatten des geplanten Gebäudes Bodenauf- und Abtrag im geringen Maße nötig sein könnten.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe 37.60 m ü. NHN.

Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt der Dachaußenfläche bestimmt.



7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die bebaubare Fläche innerhalb des WA ist durch eine Baugrenze festgesetzt worden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die private Verkehrsfläche auf dem Flurstück 134/23 sichert die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets.



Eine Teilfläche des Flurstücks 134/23 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden soll verhindern, dass langfristig Wohnungen in Neubauten als Einlieger- oder Mietwohnungen verwendet werden können.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7.5 von der Bebauung freizuhalten Flächen [§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB]

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind mittels Sichtdreiecke im Mündungsbereich Privatstraße/Sonnenstraße dargestellt. Die Gemeinde sichert sich somit die Möglichkeit, dass die Anlieger die Sichtbeziehungen auf die Sonnenstraße aufrechterhalten (Hecken- und Baumschnitt, eingeschränktes Bepflanzungsgebot, Beschilderungen, sonstige Sichthindernisse).

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,7m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

- Am gesamten Rand außerhalb entlang des Allgemeinen Wohngebiets (ausgenommen des Zufahrtbereichs) ist ein mindestens 4 m breiter Streifen aus standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen (Pflanzen entsprechend Pflanzliste „Gehölzstreifen“) zu pflanzen. Ein nordwestlicher Teilbereich bleibt davon ausgenommen.
- Zu verwenden sind standortgerechte Pflanzen aus nachgewiesener regionaler Herkunft.
- Im Bereich zwischen dem 4 m breiten Gehölzstreifen und dem Baufeld sowie ackerseits zwischen Gehölzstreifen und Acker ist ein 1 m breiter Brachesaum durch eine Mahd im März freizuhalten.
- Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind sofort umzusetzen.
- Alle Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Fahr- und Gehstreifen sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen. Zufahrten und Zufahrtbereiche sind wasserdurchlässig, d.h. ebenfalls mit fugenreichem Pflaster, als wassergebundene Decke oder mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten.
- Zum Schutz der Fauna ist die Baufeldfreimachung sowie Fällungen bzw. Rodungen von Wildwuchs im gesamten Plangebiet in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Als Dacheindeckung für Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig.

Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen.

8. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

8.1 Bodendenkmalpflege

„Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Für die Festsetzung von Maßnahmen zu Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung gibt es keine rechtliche Grundlage im § 9 BauGB.

Der folgende Hinweis ist zu beachten:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.“

8.2 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche

Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrVVG)² verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrVVG.

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. §4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden vom 03.06.2010 sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rostock abzustimmen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen –Technische Regeln– der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.

8.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Dieser Hinweis wird bei der technischen Ausführungsplanung beachtet.

8.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen Grundlagennetze des Landes MV.

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde zu beteiligt, da dieser im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind zu schützen. Der Landkreis Vermessungs- und Katasteramt äußert keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich seiner zu wahren Belange.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (Geo-VermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern mitzuteilen.

8.5 Vorbeugender Gewässerschutz

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesonderanlagen sind gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

8.6 Verkehr



Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Rostock einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

9. Sonstige Hinweise

9.1 Immissionsschutz

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

9.2 Kampfmittelbelastungsauskunft

Durch das Amt für Kreisverwaltung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die Ergebnisse sind im Punkt 6. Erschließung und Medien nachzulesen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen eine Kampfmittelbelastungsauskunft seitens des Bauherrn einzuholen.

9.3 Stromversorgung

Die e.dis AG gibt mit Stellungnahme vom 08.01.2015 folgenden Hinweis:

„Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.“

Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1: 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren 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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.“

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG gibt mit Stellungnahme vom 15.01.2015 folgenden Hinweis:

„Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Nordost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Ansprechpartner in unserem Hause für Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, telefonisch erreichbar unter 030-835379501 oder 0170-5731311 bzw. per Mail unter j.bolsewig@telekom.de. Benötigt würden in diesem Fall Planunterlagen (Parzellierungsplan, Querschnitte usw.) in digitaler Form.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.“

Die vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt mit Stellungnahme vom 11.01.2016 bekannt, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen befinden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca.	5.794,41 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.217,35 m ²
Mit überbaubarer Grundstücksfläche (Baufeld)	3.624,05 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privat	515,23 m ²
Grünflächen	262,13 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	638,06 m ²
Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	159,66 m ²
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	6,00 m ²

aufgestellt,
Neubrandenburg, den 22.11.2016

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt

