

GEMEINDE SCHORSSOW

Landkreis Rostock

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ Schorssow Januar 2017

Begründung zur Satzung § 9 Abs. 8 BauGB



Auftraggeber:

Gemeinde Schorssow
Amt Mecklenburgische Schweiz
von-Pentz-Allee 7, 17166 Teterow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Januar 2017

INHALT

1. Vorbemerkungen / Grundlagen	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Grundlagen der Planung	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche	6
2. Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1	7
2.1 Ausgangsbedingungen	7
2.2 Planfestsetzungen / Änderungen	9
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3 Bauweise	10
2.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
2.4 Verkehrliche Erschließung	15
2.5 Technische Ver- und Entsorgung	15
2.6 Grünordnung	17
2.7 Denkmale, Bodendenkmale	19
3.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	20
4.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung	21

1. Vorbemerkungen / Grundlagen

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ ist am 10. Juli 2000 in Kraft getreten. Er umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha des nordwestlichen Bereichs der Ortslage Schorssow zur Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten. Der Geltungsbereich ist entsprechend den unterschiedlichen Festsetzungen zu den Nutzungen in WA 1 bis WA 5 unterteilt. Während es sich beim WA 1 im nordöstlichen Bereich des B-Planes um ein neu zu entwickelndes Eigenheimgebiet handelt, sind die WA 2 bis WA 4 nutzungsorientiert angelegt, lediglich im WA 2 ist eine zusätzlich zum Bestand ausgewiesene Baufläche enthalten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde am 12.03.2015 genehmigt und ist seit dem 29.03.2015 rechtskräftig. Bei dieser 1. Änderung des B-Planes ging es im Wesentlichen um Festsetzungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Anpassung des Gewässerschutzstreifens von 100 auf 50 m gemäß § 29 NatSchAG M-V und Waldabstandsforderungen nach § 20 LWaldG M-V. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schorssow erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

In einer 2. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schorssow, die Festsetzungen der seit dem 10. Juli 2000 rechtskräftigen Satzung zu überprüfen und zu ändern auch in Hinsicht auf die Verbesserung der Vermarktungschancen der noch freien Bauplätze. Insbesondere sollen die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft teilweise geändert, den durchgeführten Maßnahmen angepasst bzw. gestrichen werden. Ebenso soll bei den örtlichen Bauvorschriften verfahren werden. In den Beschlüssen Nr. 92 vom 10.07.2001 sowie 114 und 115 vom 23.01.2002 der Gemeindevertretung sowie einer Beratung von Gemeinde und Amt am 03.03.2016 zum Bebauungsplan Nr. 1 wurden Festlegungen getroffen, die Inhalt der 2. Änderung des B-Planes sein sollen.

Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ gefasst.

Der B-Plan wurde nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung) für den gesamten Geltungsbereich geändert.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 kann abgesehen werden / von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

In der nachfolgenden Begründung werden wesentliche weiterhin gültige Erläuterungen der ursprünglichen Begründung (verfasst von Landschaftsarchitekt Stefan Pulkenat) übernommen bzw. aktualisiert und die Änderungen werden begründet.

Die Planzeichnung (Teil A) wird neu erstellt und beinhaltet die Darstellungen der rechtskräftigen Fassungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung des B-Planes.

Für die Planzeichnung wurde eine Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Landkreis Rostock verwendet, die die seither erfolgten Veränderungen an den Flurstücken im Geltungsbereich enthält.

Mit der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ hat die Gemeinde Schorssow die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Der Beschluss zum Entwurf und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der 2. Änderung des B-Plans wurde am 28.09.2016 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 03.11.2016 bis 07.12.2016. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Am 25.01.2017 hat die Gemeinde Schorssow die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2017 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

1.2 Grundlagen der Planung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird als Kartengrundlage die Flurkarte der Gemarkung Schorssow Flur 2 im M 1: 500 vom März 2014 verkleinert auf 1: 1000 verwendet.

Die Flurkarte wurde durch das Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock herausgegeben.

Als Rechtsgrundlagen gelten die aktuellen Fassungen der Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S.590)

Die Gemeinde Schorssow verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Da nach § 8 Abs. 2 Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, handelt es sich bei dem B-Plan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Schorssow liegt im Landkreis Rostock am südwestlichen Rand des Malchiner Sees. Sie entstand im Jahr 2004 aus den ehemaligen Gemeinden Bülow und Bristow. Somit besteht die Gemeinde Schorssow heute aus den Ortsteilen Schorssow, Bülow, Bristow, Carlshof, Glasow, Tessenow, Neu Tessenow und Grube mit 527 Einwohner (Stand 1.1.2016). Über die Kreisstraße GÜ 44 ist die Gemeinde an die Bundesstraße B 108 Teterow-Waren angebunden. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Schorssow zwischen dem Weg nach Carlshof und dem Haussee.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Schorssow, Flur 2. Da auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes neue Grundstücke gebildet wurden, umfasst der Planbereich heute folgende Flurstücke: 31/1, 32/5, 32/3, 32/6, 33/2, 33/3, 33/4 34/2, 34/3, 34/4, 36 und ein Teilbereich von Flurstück 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 41/2 und 41/3 mit insgesamt rund 2,9 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich der 1. Änderung wie folgt:

- Im Norden und Nordwesten vom Weg nach Carlshof, Flurstück 38 und 37.
- Im Süden und Südwesten vom Wanderweg am bewaldeten Steilufer des Haussees FS 42/14
- Im Osten von der mit Bäumen bestandenen öffentlichen Grünfläche (alter Park) FS 42/14
- Im Westen vom ungenutzten, teilweise mit Bäumen bestandenen Flurstück 35.

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um den ehemaligen Gutshof und direkt angrenzende Flächen. Gegenwärtig befinden sich im Bereich des ehemaligen Gutshofes drei hufeisenförmig angeordnete Gebäude. Das längs zum Ufer des Haussees stehende Gebäude ist eingeschossig und besteht aus zwei Wohneinheiten. Der größte Teil des ehemaligen stehenden Stallgebäudes wurde inzwischen abgerissen, der südliche Teil wird bewohnt. Das ehemalige Stallgebäude auf der gegenüberliegenden Seite wurde saniert und zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Umfeld der Wohngebäude befinden sich die Wohnnutzung ergänzende Nebengebäude wie Schuppen und Carports. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf einer großzügigen Rasenfläche eine Teichanlage, die mit der 1. Änderung des B-Planes zulässig wurde. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich ein als Wochenendhaus genutzter Bungalow mit Garage.

Im nordöstlichen Teil zwischen dem Gemeindeweg nach Carlshof und dem auf der Grundlage des B-Planes ausgebauten Carlshofer Wegs wurde die Fläche für sieben Eigenheime parzelliert. Vier der Eigenheimstandorte sind bereits bebaut, drei Grundstücke sind noch frei.

Das gesamte Gelände ist relativ stark geneigt und fällt zum Haussee hin ab. Von Norden nach Süden ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs ein Höhenunterschied von ca. 12 m.

In Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden sich südlich der Haussee und eine Waldfläche, östlich eine mit Bäumen (nach § 22 LWaldG zum Wald gehörig) und einer Kirchenruine bestandene Hügelkuppe, nördlich die Gemeindestraße nach Carlshof und der Friedhof sowie in westlicher Richtung ein großes Gartengrundstück mit einem Wohnhaus und eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Der Baugrund besteht überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Nach der hydrologischen Karte M 1: 50.000 (HK 50) ist im Plangebiet der obere Grundwasserleiter luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gesichert. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 < 5 m.

Die ehemals den Planbereich betreffende Trinkwasserschutzzone III wurde aufgehoben, da die Wasserfassung in Schorssow aufgegeben wurde.

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Im Straßenraum des Carlshofer Weges sind die Leitungen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung vorhanden. Das Trinkwasser kommt vom Wasserwerk in Dahmen und das Abwasser wird in die zentrale Kläranlage nach Ziddorf abgeleitet.

An den Planbereich grenzen das Landschaftsschutzgebiet/ Naturpark „Mecklenburgische Schweiz“, das FFH Gebiet DE 2241-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow. Das EU – Vogelschutzgebiet SPA DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ umgibt die Ortslage Schorssow. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen dieser Natura 2000- Gebiete verursacht. Der Gewässerschutzstreifen von 50 m nach § 29 NatSchAG M-V sowie der Waldabstand von 30 m nach LWaldG M-V ragen in den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs hinein. Die Schutzflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der alte Gutsпарк fängt an zu verwalden. Angrenzend an das WA 2 ist dies durch Auslichtungs- und Pflegemaßnahmen zu verhindern.

Laut Stellungnahme des Landkreises Rostock sind Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Im Süden ragt ein Bodendenkmal in das Plangebiet hinein, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird.

2. Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1

2.1 Ausgangsbedingungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan, der seit dem 10.Juli 2000 rechtskräftig ist, wurde aufgestellt, um der zu dem Zeitpunkt bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Bebauung mit Eigenheimen nachkommen zu können und für bauliche Entwicklung eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Auf Grund der Lage am Ortsrand des Dorfes und am Rand des Landschaftsschutzgebietes soll ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft gewährleistet werden.

Somit wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, dass auf Grund der unterschiedlichen Nutzung fünf Teilbereiche WA 1 bis WA 5 wie folgt gegliedert wurde. Davon waren die WA 2 bis WA 5 Bestandteil der 1. Änderung des B-Planes.

- WA 1, umfasst etwa das nördliche Drittel des Plangebietes. Hier wurden 7 Eigenheimstandorte ausgewiesen, wovon inzwischen 4 Parzellen nach B-Plan bebaut wurden.

- WA 2, umfasst eine Fläche vom Nordosten am Carlshofer Weg und nimmt das Flurstück 32/5 und den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 31/1 ein.
- WA 3, liegt in der Mitte des Planbereichs und ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und Nebenanlagen ohne weitere Bauflächen, da das WA 3, 4 und 5 bei der Ausweisung von Bauflächen an dem Bestand ausgerichtet wurde.
- WA 4, umfasst den südwestlichen Teil des Plangebietes und ist bebaut mit einem Wohnhaus (Rest einer alten Scheune) sowie einem Wohnhaus als Nebenwohnsitz bzw. und Nebengebäuden. Innerhalb des Baufeldes, das ursprünglich in seiner Größe nach der alten Scheune festgelegt wurde, ist neben dem vorhandenen Gebäuderest noch Bebauung möglich.
- WA 5, zwischen WA 2 und WA 4 im südlichen Planbereich ist bebaut mit einem Doppelhaus und Nebenanlagen und beinhaltet nicht überbaute Freiflächen. Eine weitere Baufläche ist nicht vorhanden. Das Flurstück 32/3 und das südliche Teil des Flurstücks 31/1 wird dem WA 5 zugeordnet. Die gesamte Teichanlage ist Bestandteil des WA 5.

Hinsichtlich der Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind in der Ursprungsfassung Festsetzungen vorhanden, die kaum Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen lassen. Hieraus entwickelte sich der Hauptgrund für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, da im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung in unzulässiger Weise eine Teichanlage errichtet wurde, die legitimiert werden sollte. Nach Auffassung der Gemeinde sollen auch vorhandene Nebengebäude und die Errichtung weiterer Nebenanlagen bei Bedarf zulässig sein.

Am Carlshofer Weg ist eine öffentliche Grünfläche, die als Feuerlöschteich genutzt wird ausgewiesen. Im Rahmen der 1. Änderung wurde das private Flurstück 32/3, das als Hausgarten und Stellplatz genutzt wird aus der öffentlichen Grünfläche herausgenommen und dem WA 5 zugeordnet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ wird die städtebauliche Ordnung nicht verändert und der harmonische Übergang zur Landschaft nicht beeinträchtigt, d.h. die Planungsziele werden nicht verändert.

Mit einem Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.01.2002 wurde für die eingeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten die festgelegte Traufhöhe von 3,5 m um 6%, das heißt auf 3,71 m erhöht. Diese Änderung wird in der Festsetzung 2 übernommen.

2.2 Planfestsetzungen / Änderungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche für die Wohnbebauung werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit der städtebaulichen Zielstellung nicht vereinbar und werden deshalb nicht zugelassen. Sie würden die Qualität des Wohnens in diesem Gebiet durch Lärm und Gerüche möglicherweise beeinträchtigen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe bestimmt. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus dem Bestand sowie aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgte nutzungsorientiert. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO wurden in den Baugebieten nicht überschritten.

Im WA 1 wurde eine niedrige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Nach dem Willen der Gemeinde sollen in diesem Gebiet sieben Bauplätze auf relativ großen Grundstücken entstehen. Die lockere Bebauung mit großen Grundstücken ist typisch für diesen ländlichen Bereich. Es wurden sieben einzelne Baufelder mit straßenseitigen Baulinien (Abstand 5 m zur Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Die Baulinien im Bogenbereich des Carlshofer Weges wurden auf Grund der vorhandenen Parzellierung und der bereits errichteten Gebäude in eine Baugrenze geändert.

Im Gebiet WA 2, in dem nach dem Willen der Gemeinde nur 1 Wohnhaus errichtet werden soll, wurde die überbaubare Fläche (GR) auf 300 m² begrenzt. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handelt, wurde eine im Vergleich zu WA 1 relativ große überbaubare Fläche festgesetzt. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen der übrigen Gebiete sind identisch mit den Grundflächen der bestehenden Gebäude. Es handelt sich hierbei um eine durch das Vorhandensein der historischen Gebäude attraktive Hofsituation, die für die Zukunft so erhalten werden soll. Inzwischen wurde ein ehemaliges Stallgebäude zu einem Wohnhaus ausgebaut. Von dem ande-

ren ehemaligen Stallgebäude ist nur noch der südliche Teil, als Wohnhaus genutzt, vorhanden. Über die der damaligen Bestandssituation angepassten Baufelder hinaus soll nach dem Willen der Gemeinde auch mit Rücksicht auf den Gewässerschutzstreifen nicht gebaut werden. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

In den Baugebieten ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung zu den baulichen Höhen der Gebäude gilt: Die OKFF EG darf nicht höher liegen als 0,5 m über der OK Fahrbahnmitte im Bereich der Mittelachse Gebäude senkrecht zur Fahrbahnachse. Laut Beschluss der Gemeindevertretung 114 vom 23.01.2002 werden die Flurstücke 39/6 und 39/5 auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Geländehöhe beider Flurstücke von dieser Festsetzung befreit, d. h. die textliche Festsetzung 2 Absatz 4 wird wie folgt ergänzt: Die OKFF EG der Gebäude auf den Flurstücken 39/6 und 39/5 darf nicht höher liegen als 0,5 m über OK der gegebenen Geländehöhe im Bereich der Mittelachse des Gebäudes.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wie sie der mit Eigenheimen bebauten Umgebung des Plangeltungsbereiches entspricht. In Anlehnung an das bestehende Gebäude weist auch das WA 5 eine Festlegung auf ein Vollgeschoss auf. Die Traufhöhe für die eingeschossige Bebauung wurde ursprünglich mit 3,5 m über OKFF festgelegt. Laut Beschluss- Nr. 115 vom 23.01.2002 der Gemeinde soll die maximale Traufhöhe 3,5 m + 6% d. h. 3,71 m festgelegt werden. Im Rahmen der 1. Änderung wurde dies bereits für WA 2 und WA 5 festgelegt. Mit der 2. Änderung wird auch für das WA 1 diese Traufhöhe festgesetzt.

Für die zweigeschossige Bebauung wurde die maximale Traufhöhe ebenfalls am Gebäudebestand ausgerichtet. Im WA 3 beträgt sie 7 m und im WA 4 6 m. Mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe bleibt die Höhenentwicklung der Gebäude in einem für den Ortsteil gestalterisch vertretbaren Rahmen.

2.2.3 Bauweise

Dem Bestand im Planungsgebiet und dem übrigen Dorfgebiet entsprechend ist in den Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt worden. Demnach sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser.

Im WA 2 ist nur ein Gebäude zulässig. Die Gemeinde möchte auf Grund der sensiblen Lage des Grundstücks (Nachbarschaft zum See bzw. zum Wanderweg um den See, zur Kuppe mit Kirchenruine und zum denkmalgeschützten ehemaligen Stallgebäude) verhindern, dass das Orts- bzw. Landschaftsbild durch mehrere Gebäude gestört wird.

2.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Im Zentrum des Plangebietes wurden zu dem von drei vorhandenen Gebäuden gebildeten Hof in Baulinien festgesetzt, um die Gutshofsituation auch für die Zukunft zu sichern. Außerdem werden die Baufelder im WA 1 straßenseitig von Baulinien begrenzt, um an diesen Stellen raumwirksame Gebäudefluchten zu entwickeln. Die Baulinien im Bogenbereich des Carlshofer Weges wurden auf Grund der vorhandenen Parzellierung und der bereits errichteten Gebäude in eine Baugrenze geändert.

Die Gemeindevertretung hat sich entschieden, im WA 1 einzelne relativ eng begrenzte Baufelder auszuweisen, um die Anzahl und die Anordnung der Gebäude sowie den ungefähren Grundstückszuschnitt im Rahmen des B-Planes weitgehend festzulegen. Der Entscheidung vorangegangen sind Diskussionen über verschiedene Varianten. Somit wurden sieben Baufelder festgesetzt, deren Größe einen kleinen Spielraum für die genaue Anordnung der Gebäude ermöglicht. Die beiden östlichen Baufelder des WA 1 weisen im Vergleich zu den übrigen Baufeldern eine um 3 m geringere Tiefe auf, um die Abstandsflächen nach der LBauO M-V einzuhalten. Mit der Festlegung einer straßenseitigen Baulinie (5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) ergibt sich entlang des Carlshofer Weges eine Gebäudeflucht und zusammen mit den weiteren Festsetzungen ein harmonisches Erscheinungsbild dieses Baugebietes.

Die überbaubaren Flächen des WA 2, WA 4 und WA 5 liegen außerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Die Baufläche des WA 5 tangiert den 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG. Die Grenze des Waldabstandes wurde im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes in der Stellungnahme der Forstbehörde angegeben und in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im WA 1 werden Nebenanlagen, Carports und Garagen auf der gesamten Grundstücksbreite in einem Abstand von 5 m bis maximal 20 m (Rückseite der Anlage) zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Die Festsetzung wird geändert, bis maximal 20 m soll gestrichen werden.

Der Ausbildung einer optisch wirksamen Raumkante zur Straße hin dient neben der straßenseitigen Baulinie für die Hauptgebäude die Vorgabe des Mindestabstandes von 5m zur Straßenbegrenzungslinie für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Im WA 2 sind Garagen und Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund des großen Baufeldes besteht ausreichend Spielraum, diese Anlagen unterzubringen.

In den übrigen Wohngebietsteilflächen sind Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht im 50 m Gewässerschutzstreifen. Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

Zusammenfassung der Änderungen

Für die allgemeinen Wohngebiete wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der 1. und 2. Änderung folgende Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) geändert:

WA 1:

Laut Beschluss Nr. 115 v. der Gemeindevertretung wird für die eingeschossige Bebauung die maximale Traufhöhe von 3,5 m auf 3,71 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt wird für die Flurstücke 39/6 und 39/5 geändert: hier wird festgelegt, dass die OKFF EG der Gebäude auf den Flurstücken 39/6 und 39/5 nicht höher liegen als 0,5 m über OK der gegebenen Geländehöhe im Bereich der Mittelachse des Gebäudes.

WA 2:

Die Fläche des WA 2 wird durch die neuen Abgrenzungen zum WA 3 und WA 5 verkleinert. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) durch das Planzeichen 15.14. auf den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 32/5 und 32/6. Somit nimmt das WA 2 das Flurstück 32/5 und den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 31/1 ein. Das ausgewiesene Baufeld für ein Hauptgebäude gemäß textlicher Festsetzung 3.4 wird in der Größe nicht verändert, da gemäß textlicher Festsetzung 3.2 auch die Nebenanlagen innerhalb des Baufeldes zu errichten sind.

Die in der rechtskräftigen Planfassung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume zwischen der Baugrenze und dem Carlshofer Weg sind nicht mehr vorhanden. Nach Aussagen der Gemeinde waren die Eschen brüchig und die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben. Auf dem Flurstück 31/1 wurden inzwischen umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen, die in der Planzeichnung als bestehender Baum dargestellt werden.

WA 3:

Das WA 3, in dem nur eine Baufläche gemäß dem derzeitigen Bestand mit Baulinien und Baugrenze festgesetzt ist, nimmt durch die Änderung der Flächen jetzt das gesamte neue Flurstück 32/6 ein.

Die Grenze des Uferschutzbereiches für den Haussee die im rechtswirksamen B-Plan nach der damaligen Gesetzeslage mit 100 m festgelegt war, wurde entsprechend der aktuellen Gesetzeslage mit 50 m gemäß § 29 NatSchAG M-V dargestellt. Somit berührt der Uferschutzbereich nur noch den südwestlichen Teilbereich des WA 4 und das WA 5.

Die textliche Festsetzung 3.3 der rechtswirksamen Fassung beinhaltete, dass die Errichtung von Nebenanlagen nur außerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens zulässig ist. Somit waren im gesamten WA 5 und teilweise im WA 2, WA 3 und WA 4 keine Nebenanlagen zulässig. Nach der aktuellen Gesetzeslage beträgt der Gewässerschutzstreifen nur noch 50 m.

Die Festsetzung 3.3 wird neu wie folgt formuliert:

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO) sind in den WA 3, WA 4 und WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das als Denkmal gekennzeichnete Gebäude ist nicht mehr auf der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 27.3.2014) verzeichnet. Somit wird es in der 1. Änderung des B-Planes nicht mehr als Denkmal gekennzeichnet.

WA 4:

Das WA 4 umfasst den westlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung des B-Planes. Das ehemalige große Scheunengebäude ist als Baufeld mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und als Denkmal gekennzeichnet. Von diesem Gebäude sind 75% abgerissen. Es steht nur noch der südliche Teil, der zum Wohnen genutzt wird. Das restliche Gebäude wird nicht mehr als Denkmal gekennzeichnet, da es aus der Denkmalliste des Kreises gestrichen wurde. Das Baufeld wird nicht verändert und bietet somit noch eine Baumöglichkeit. Das in der südwestlichen Ecke vorhandene kleine Wohnhaus (Nebenwohnsitz) auf Flurstück 34/2 liegt im Gewässerschutzstreifen und im Waldabstand. Es behält Bestandsschutz.

Die Baufelder liegen außerhalb des 50 m Uferschutzbereichs, der in der Planzeichnung gemäß Stellungnahme des Landkreises Rostock auf 50 m korrigiert wurde. Für das vorhandene Nebengebäude gilt der Bestandsschutz. Neue Nebenanlagen sind außerhalb der 50 m-Grenze zu errichten. Dafür gelten die textlichen Festsetzungen 3.3 und 4. Die Festsetzung 4 wurde wie folgt ergänzt: Das Bauverbot nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V betrifft auch den Bau von Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen. Eine Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V wird für die Teichanlage auf den Flurstücken 31/1 und 31/3 zugelassen. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde können im Waldabstand auf Antrag Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Da sich der Waldabstand und der Gewässerschutzstreifen

fen überlappen, trifft diese Möglichkeit nur für einen geringfügigen Teil zwischen Waldabstandsfläche und Gewässerschutzstreifen zu.

WA 5:

Im Bereich des WA 5 ist ebenfalls nur eine Baufläche, die auf den Flurstücken 33/4 und 33/2 liegt nutzungsorientiert ausgewiesen. WA 5 beinhaltet folgende Flurstücke: 33/4, 33/2, 33/3, 31/1, 32/3 und den südlichen Teil des neuen Flurstücks 31/1. Das jetzige Flurstück 32/3 war als private Grünfläche festgesetzt. Da hier eine Garage und ein Hausgarten vorhanden sind, wird es der bebauten Grundfläche des WA 5 zugeordnet und somit nicht mehr als private Grünfläche bewertet. Auch für das WA 5 gilt die geänderte Festsetzung 3.3, die besagt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit ist die Teichanlage, die sich komplett im WA 5 befindet, zulässig.

Für den Teil des im WA 5 verlaufenden 50 m-Uferschutzstreifen gilt die neue textliche Festsetzung Ziffer 4.

Die mit Stützmauern bis zu 2,2 m Gesamthöhe eingefasste Teichanlage wurde bereits auf den einzelnen Stufen bepflanzt. Gemäß Wunsch der Gemeinde sollen die Pflanzungen noch durch Kletter- und Rankpflanzen ergänzt werden. Es wurde folgende örtliche Bauvorschrift 6.7 eingefügt: „Notwendige Stützmauern ab einer Gesamthöhe von 1,4 m sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (1 Pflanze pro 5 lfd. m Mauerlänge)“. Das jetzige Flurstück 32/3 war als private Grünfläche festgesetzt. Da hier eine Stellfläche und ein Hausgarten vorhanden sind, wird es der unbebauten Grundstücksfläche des WA 5 zugeordnet und somit nicht mehr als private Grünfläche festgesetzt.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der Landesbauordnung (LBauO M-V) § 86 zur Gestaltung des Ortsbildes getroffen worden. Es werden Festsetzungen getroffen zur Neigung der Dachflächen, zur Dachform und zur Art der Dacheindeckung sowie zur farblichen Gestaltung der Fassaden, zur Art der Einfriedung der Baugrundstücke, zu Werbeanlagen und zum Standort von Gastanks. Die Bauvorschriften orientieren sich an den vorhandenen ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und sollen ein zu großes Durcheinander von Formen und Materialien verhindern. Sie tragen dazu bei, dass der Ortsteil Schorssow in diesem Gebiet ortstypisch weiterentwickelt werden kann, ohne dass die Gestaltungsfreiheit zu stark eingeschränkt wird.

Nach dem Willen der Gemeinde sollen auf Grund der realen Bedingungen vor Ort einige Vorschriften geändert bzw. gestrichen werden um den Spielraum für die Bauherren zu vergrößern wobei die ortstypische Gestaltung trotzdem erhalten bleibt.

- Die Vorschrift 6.1 wird wie folgt geändert: In den allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Die gesamte Breite der Gauben auf einer Dachfläche darf höchsten 40% der Trauflänge betragen.
Die ehemalige Vorschrift 6.8 wurde als Satz 1 in diese Vorschrift integriert. Verzichtet wird auf die Vorschrift zur Neigung der Dachnebenflächen.
- Die Vorschrift 6.2 wird wie folgt geändert: Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 42°- 49° sind Dächer nur mit Ton- oder Betondachsteinen zulässig. Die Ausbildung der Flachdächer als Gründächer ist zulässig. Verzichtet wird hier auf die Vorschrift zur Dachfarbe und Eigenschaft der Dachsteine.
- Auf die ehemaligen Vorschriften 6.3 und 6.4 zur Außenwandgestaltung sowie auf die Vorschrift zu Einfriedungen 6.5 wird komplett verzichtet.
- Die ehemaligen Vorschriften 6.6. und 6.9 werden als 6.3 bis 6.4 unverändert übernommen.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt über den Carlshofer Weg. Die durch das Plangebiet führende Straße wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um durch möglichst geringe Lärmimmissionen eine hohe Wohnqualität zu erzielen und eine gemeinsame Nutzung der Straße von Fußgängern, Radfahrern und Fahrzeugen gefahrlos zu ermöglichen. Auf Grund der zu erwartenden geringen Fahrzeugdichte bestehen dagegen keine Sicherheitsbedenken. Die Straße wurde bereits ausgebaut.

Der private ruhende Verkehr ist auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Dies ist auf Grund der relativ großen Grundstücke und der geringen Dichte der Bebauung problemlos möglich.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist auf der Grundlage des Ursprungsplanes ortsüblich erschlossen worden. Der Leitungsbestand wurde nicht in die Planzeichnung übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist er vom jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk in Dahmen und die Abwasserentsorgung zur Kläranlage nach Ziddorf. Betreiber der Anlagen ist der „Wasser-/Abwasserzweckverband

Mecklenburgische Schweiz“ mit dem Betriebsführer Stadtwerke Teterow. Die jeweiligen Anschlüsse an die Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind mit den Betreibern der Anlagen abzustimmen.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die E.dis AG und die fernmeldetechnische Versorgung über die Deutsche Telekom AG.

Von den Betreibern der Anlagen wird die Versorgung des Planbereichs gewährleistet. Die im Plangebiet vorhandenen Anlagen und Leitungen der Versorgungsträger sind zu berücksichtigen und jeweils im Rahmen der Planung der Vorhaben aktuell einzuholen.

Der Anschluss und die notwendigen Abstimmungen sind durch den Bauherrn bei der Deutsche Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beantragen.

Für die Löschwasserversorgung ist der im Planbereich vorhandene Feuerlöschteich zu nutzen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in diesem Gebiet auch versickert bzw. gesammelt und genutzt werden. Priorität hat dabei die grundstücksbezogene Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Wasser wird in dem auf Flurstück 32/4 in den vorhandenen Feuerlöschteich entwässert.

Im Falle konkreter Bauvorhaben sind bei den Versorgungsträgern die erforderliche Anträge zu stellen und Abstimmungen zu führen. Bezüglich der Anlagenbestände der Versorgungsträger sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.dis AG und der Deutschen Telekom AG sowie die geltenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Der Bodenschutz ist zu gewährleisten. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche 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.

Sollte weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenver-

ordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I.S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen.

2.6 Grünordnung

Im Plangeltungsbereich wurden drei kleine Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Bei der kleinen Grünfläche am östlichen Rand sind topografische Verhältnisse vorhanden, die eine Bebauung nur schwer zulassen. Hier bietet sich ein attraktiv gestalteter „grüner“ Eingangsbereich für das Wohngebiet an.

Die zweite Grünfläche befindet sich innerhalb der ehemaligen Gutshofanlage und setzte sich aus einem öffentlichen und einem privaten Teil zusammen und sollte mit wenigen Gehölzen bepflanzt werden und das Gebäudeensemble betonen. Der als private Grünfläche dargestellte Teil (Flurstück 32/3) wurde innerhalb der 1. Änderung des B-Planes dem WA 5 entsprechend der Nutzung als Hausgarten und Stellfläche zugeordnet. Auf der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 32/4) befinden sich der Feuerlöschteich und einige Gehölze.

Wie schon im Punkt 2.2 erläutert, ist der in der Planzeichnung des ursprünglichen B-Planes dargestellte Baumbestand mit Erhaltungsgebot nicht mehr vorhanden. Somit wird nur noch der Walnussbaum im Geltungsbereich der 1. Änderung mit Erhaltungsgebot dargestellt.

Die jungen neu angepflanzten Bäume unterschiedlicher Arten werden als vorhandene Bäume dargestellt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit erfolgt innerhalb dieser 2. Änderung keine erneute Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Nach grobem Überschlag ist der Eingriff in Natur und Landschaft mit den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und den Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erfüllt. Sie werden dem WA 1 und 2 einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche als Sammelmaßnahme zugeordnet.

In den WA 3, 4 und 5 entsprechen die überbaubaren Grundflächen dem damaligen Bestand und somit erfolgt keine zusätzliche Versiegelung.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ wurden Festsetzungen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der im Grünordnungsplan erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung übernommen. Die Festsetzungen, die für Ausgleichs-

maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, gelten weiter und werden in den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Punkt 5 mit neuer Nummerierung übernommen.

Änderungen bzw. Streichungen erfolgen bei den Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Dazu wurde bereits im Vorfeld der Beschluss 92 vom 10.07.2001 der Gemeindevertretung mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gefasst.

Die geplanten Änderungen bei den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht mehr in die Festsetzungen, die für den Geltungsbereich getroffen werden dargelegt, sondern unter Punkt 7 als Hinweise aufgenommen.

Folgende Änderungen sollen bei den Ausgleichsmaßnahmen erfolgen:

- Die ehemalige Festsetzung 5.1 wird als Hinweis 7.1.1 so geändert aufgenommen: Am Carlshofer Weg sind von der Gemeinde Schorssow 15 Buchen in der unter der Festsetzung 5.5 genannten Qualität zu pflanzen. Ursprünglich waren 4 Eichen vorgesehen. Die Buchen wurden bereits gepflanzt.
- Die ehemalige Festsetzung 5.2 wird als Hinweis 7.1.2 aufgenommen. Hier werden die Flurstücke 61 und 62 (privat) durch Flurstück 58 der Gemarkung Bülow ersetzt. Die Durchführung der Maßnahme soll durch die Gemeinde erfolgen.
- Die ehemalige Festsetzung 5.3 sollte ebenfalls geändert werden, da sich das Flurstück 35 der Flur 2 Schorssow in Privatbesitz befindet und die Fläche somit nicht verfügbar ist. Auf Grund der vorhergehenden Änderungen, kann auf diese Maßnahme verzichtet werden.
- Die ehemalige Festsetzung 5.4 wird zur Festsetzung 5.1. Anstelle des ehemals festgesetzten Laubbaumes je volle 500m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- Die ehemalige Festsetzung 5.5 zur Qualität der Feldhecken wurde inhaltlich in den Hinweis 7.1.2 übernommen.
- Die ehemalige Festsetzung 5.6 wird unverändert zu 5.2.
- Die ehemalige Festsetzung 5.7 „Baumpflanzungen sind gegen Befahren zu sichern“ wird gestrichen.
- Die ehemalige Festsetzung 5.8 wird unverändert zu 5.3.
- Die ehemalige Festsetzung 5.9 wird unverändert zu 5.4, die Bäume wurden gepflanzt und weisen inzwischen eine stattliche Größe auf.
- Die ehemalige Festsetzung 5.10 wird unverändert zu 5.5.
- Die ehemalige Festsetzung 5.11 wird unverändert zu 5.6.
- Die ehemalige Festsetzung 5.12 zur möglichen Verschiebung von Baumpflanzungen wird gestrichen.
- Die ehemalige Festsetzung 5.13 wird unverändert zu 5.7.
- Die ehemalige Festsetzung 5.14 wird unverändert zu 5.8.
- Die ehemalige Festsetzung 5.15 wird gestrichen.
- Die ehemalige Festsetzung 5.16, 5.17, und 5.18 werden unverändert zu 5.9, 5.10, und 5.11.
- Die ehemalige Festsetzung 5.19 wird entsprechend den neuen Hinweisen 7.1.1 und 7.1.2 geändert und als Hinweis 7.1.3 aufgenommen.
- Die ehemaligen Festsetzung 5.20 – 5.25 über die Kostenzuordnung wurden gestrichen, da die Maßnahmen durch die Gemeinde durchgeführt werden.

- Die Festsetzungen 5.26 und 5.27 aus der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ nach § 13 a BauGB werden unverändert als Punkte 5.10 und 5.11 übernommen.
- Der Punkt 6.7 aus der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ nach § 13 a BauGB wird unverändert als Punkt 6.5 in die örtliche Bauvorschriften übernommen.
- Der Hinweis 7.2 bezieht sich auf artenschutzrechtliche Belange und wurde neu aufgenommen
- Der ehemalige Hinweis Punkt 7 bezog sich auf die inzwischen aufgehobene Wasserschutzzone und wird gestrichen.

Der ehemalige Hinweis unter Punkt 7 zur Trinkwasserschutzzone III trifft nicht mehr zu und wurde gestrichen.

2.7 Denkmale, Bodendenkmale

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind im Planbereich die Gebäude Carlshofer Weg 9 und Carlshofer Weg 2 als Baudenkmal dargestellt. In der Denkmalliste des Landkreises Rostock, Stand März 2014 sind diese Gebäude nicht verzeichnet. Somit werden sie in der 2. Änderung nicht mehr als Baudenkmal dargestellt.

Das dargestellte Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Größe wird entsprechend der Stellungnahme vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 30.07.2014 dargestellt.

Da Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden können, ist für Vorhaben eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen und vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Mit der 2. Änderung werden keine zusätzlichen Baufelder festgesetzt. Alter Baumbestand mit Höhlen und Spalten ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind saniert. Es sind derzeit keine Bauarbeiten zu erwarten, bei denen Gebäude bewohnende Tierarten gefährdet werden können.

Über eine Bauzeitenregelung ist die Tötung von Tieren zu vermeiden. Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Hauptbrutzeit (1. März bis 31. Juli) durchzuführen.

Durch die o. g. Maßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis dieser Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Schorssow festgestellt, dass die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen bei Einhaltung der o.g. Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllen.

4.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung

Im Verfahren der vorhabenkonkreten Planung und Bauausführung sind neben den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes die für das Vorhaben zutreffenden Rechtsvorschriften einzuhalten und die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beachten.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind die folgenden Hinweise und Richtlinien zu berücksichtigen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Gasanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft.
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG.
- Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwernetze.

Der Bestandsschutz der Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen, sowie der Hausanschlüsse ist zu gewährleisten.

Bodenschutz:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche 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.

Sollte weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I.S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Gartendenkmal:

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gartendenkmal. Die südöstliche Grenze des B-Planes stimmt mit der nordöstlichen Grenze des Gartendenkmals überein. Der Wurzelbereich der im Gartendenkmal liegenden Bäume darf nicht überbaut werden. Dabei ist zu beachten, dass der Wurzelbereich der Ausdehnung der Baumkrone gleicht.

Tekrow, d. 15.06.2017



B/haus