

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

# **SATZUNG DER GEMEINDE SATOW**

## **über den**

### **Bebauungsplan Nr. 31**

#### **„Wohn- und Reitanlage Heiligenhagen“**

umfassen das Grundstück des ehemaligen Bauernhofes in Heiligenhagen, gelegen südöstlich der Landesstraße 10, südlich der vorhandenen Wohnbebauung am Stichweg und nordöstlich des Sportplatzes, umfassend die Flurstücke 23 (teilweise), 24, 26 bis 30 und 34 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Heiligenhagen

### **Satzungsbeschluss**

#### **Begründung**

26.10.2017

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	2
1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Bestand und geplante Entwicklung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ...	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
2.4 Verkehrserschließung .....	11
2.5 Flächenbilanz.....	12
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger .....	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	14
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation.....	15
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten .....	16
<b>4. Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Umweltbelange</b> .....	<b>18</b>
5.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	18
5.2 Erfassung der Biotoptypen.....	21
5.3 Erfassung des Baumbestandes .....	22
5.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung.....	23
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung .....	23
5.6 Berücksichtigung grünordnerischer Belange .....	29
<b>6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>30</b>
<b>7. Sonstiges</b> .....	<b>31</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit der Bezeichnung „Wohn- und Reitanlage Heiligenhagen“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Die Fläche eines ehemaligen Bauernhofes südlich und östlich der Heiligenhäger Straße in Heiligenhagen liegt brach. Von der ehemaligen Hofstruktur sind nur noch das Haupthaus sowie ein Stallgebäude, die seit vielen Jahren leerstehen und dem Verfall ausgeliefert sind, vorhanden.

Mit der Planung sollen ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht werden. Dem Verfall preisgegebene Gebäude werden abgerissen und somit ein städtebaulicher Missstand behoben.

Ziel für das Plangebiet ist eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden gegenüber der vorhandenen Bebauung in der Heiligenhäger Straße. Die Wohngebäude sollen neben dem Dauerwohnen auch zum Ferienwohnen, z.B. für Gäste mit Pferden, genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung einer Reithalle, eines Stalles mit maximal 16 Pferdeboxen sowie eines Reitplatz vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heiligenhäger Straße. Seitens der Gemeinde Satow ist ein Straßenausbau dieses Weges geplant.

Die Gemeinde Satow berücksichtigt die landesplanerischen Ziele, wonach insbesondere baulich vorbelastete Flächen im Innenbereich für eine weitere Bebauung herangezogen werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der oben beschriebenen Ziele innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 erfolgt entsprechend der Maßgaben des § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung sollen bereits bebaute und brachliegende Flächen im Innenbereich wiedergenutzt und nachverdichtet werden. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.

Das Vorhaben lässt sich nicht im Rahmen der vorhandenen Innenbereichssatzung umsetzen. Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur verbindlichen Regelung seitens des Landkreises Rostock empfohlen.

## 1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,5 ha umfasst das Grundstück des ehemaligen Bauernhofes in Heiligenhagen, gelegen südöstlich der Landesstraße 10 (L 10), südlich der vorhandenen Wohnbebauung am Stichweg der Heiligenhäger Straße und nordöstlich des Sportplatzes, umfassend die Flurstücke 23 (teilweise), 24, 26 bis 30 und 34 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Heiligenhagen.



Luftbild mit ALK und Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2017)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt durch die Landgesellschaft M-V mbH, Leezen, mit Stand vom 28.03.2017, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2017 sowie eigene Erhebungen.

### **1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

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

Die Gemeinde Satow liegt gemäß den Darstellungen des LEP M-V innerhalb der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Landwirtschaft. Bereiche des Gemeindegebietes zählen zum Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung sowie zum Vorbehalts- und Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

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

Satow ist außerdem Endpunkt der Siedlungsachse Rostock-Satow, die sich entlang der Landesstraße 10 erstreckt. Die Siedlungsachsen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch Schwerpunkte der baulichen Entwicklung.

Mit der Bundesautobahn 20 und den Autobahnabfahrten Kröpelin/ Satow und Bad Doberan/ Schwaan sowie den Kreuzen der Landesstraßen L 10 und L 11 sowie L 10 und L 13 verfügt die Gemeinde über eine ausgesprochen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

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

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

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

Heiligenhagen ist eine ehemals selbständige Gemeinde innerhalb der heutigen amtsfreien Großgemeinde Satow, die sich 2003 aus sechs amtsangehörigen Gemeinden bildete.

Als Gemeinde mit zentralörtlicher Einstufung kann Satow über den im RREP-Programmsatz 4.1 (2) (Z) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln.

Die Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau konzentrieren sich auf den Hauptort Satow sowie, aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit, auf Heiligenhagen als untergeordneten Wohnschwerpunkt an der Entwicklungsachse der Landesstraße 10 Rostock-Satow. In den übrigen Ortsteilen werden keine oder nur noch arrondierende, kleinteilige Flächen zur Neubebauung ausgewiesen, die zum Teil bereits Bestandteil von Innenbereichssatzungen sind.

Aus Sicht der Raumordnung besitzt die Ortslage Heiligenhagen als ehemals selbständigen Gemeinde - wie das auch bei anderen Großgemeinden im Land und in der Planungsregion der Fall ist - aufgrund der vorhandenen Siedlungs-/Infrastruktur ein gewisses Gewicht und ist somit im planerischen Sinn als vollwertiger Ortsteil zu charakterisieren. Insofern wird dem Ort eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung, überwiegend im Rahmen des Eigenbedarfs, zugestanden. Diese sollte jedoch aufgrund der Größe und Einwohnerzahl auf eine moderate Bebauung vorhandener Lücken bzw. Umnutzungen ohne wesentliche Überplanung bisheriger Außenbereichsflächen begrenzt bleiben. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung schätzt ein, dass diesem planerischen Ansatz mit der vorliegenden Planung weitestgehend gefolgt wird.

Mit der Planung wird durch die Nachnutzung eines ehemaligen Bauernhofes dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß Programmsatz 4.1 (5) LEP und 4.1 (3) (Z) RREP entsprochen und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

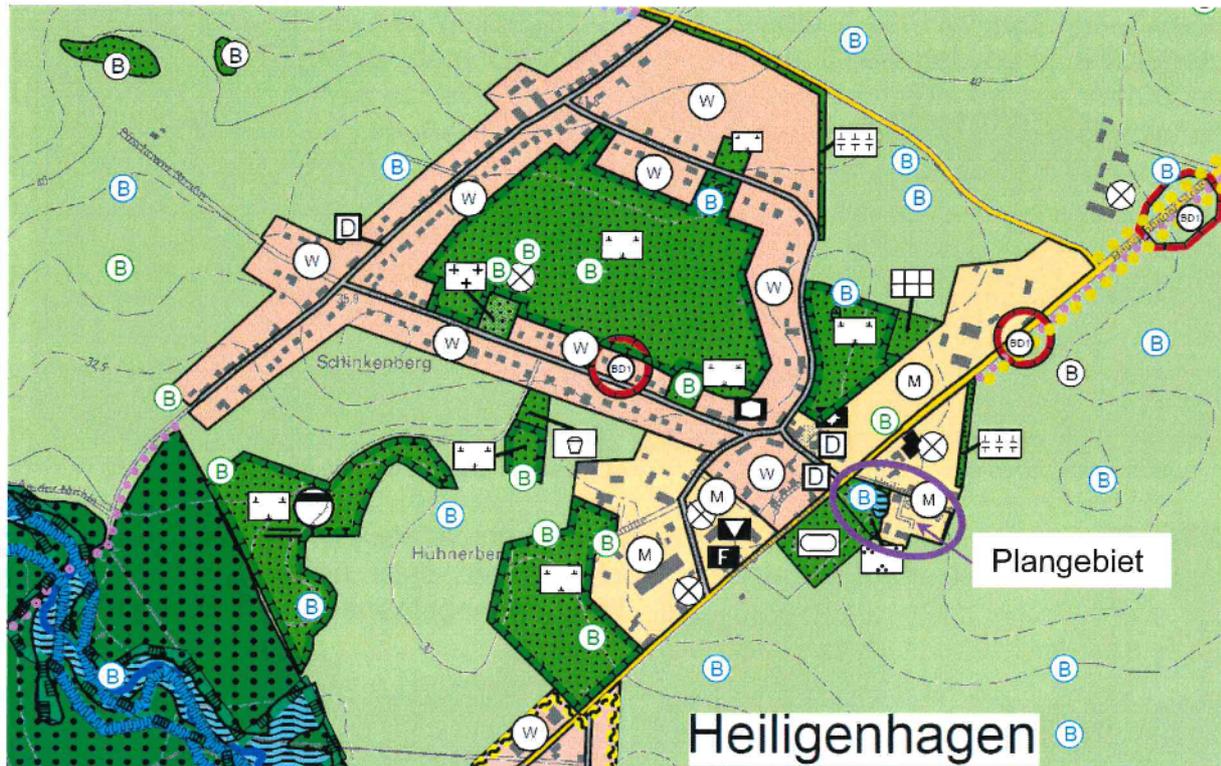
Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan will die Gemeinde, bei Bedarf insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder landwirtschaftlichen Altanlagen oder die Nachverdichtung, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen und Erweiterungen in den Außenbereich vermeiden. Städtebauliche Zielsetzung ist es, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass eine Zersiedelung der Landschaft möglichst vermieden wird, die verkehrliche Anbindung von Neubauf Flächen gesichert ist und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen möglichst ausgeschlossen bzw. gemindert werden können. Diesen Vorgaben entspricht die vorliegende Planung.

Die Entwicklung der im Umland von Satow und Heiligenhagen gelegenen Dörfer der Ortsteile soll sich in erster Linie auf deren Bestand bzw. den Eigenbedarf konzentrieren. Ziel ist es, Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur zu stabilisieren und die verbliebenen Arbeitsplätze sowie Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen zu erhalten und gegebenenfalls bedarfsgerecht auszubauen.

Die Schwerpunkte sowohl im Wohnungsbau als auch in der gewerblichen Entwicklung sollen in Satow und Heiligenhagen sowie in geringem Ausmaß ergänzend in den Hauptorten der Ortsteile bzw. der ehemals selbständigen Gemeinden liegen.

Die ehemalige Gemeinde Heiligenhagen verfügte nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet wurde erarbeitet und liegt dem Landkreis Rostock zur Genehmigung vor. In der aktuellen Fassung sind Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung aufgenommen. Damit entspricht der Flächennutzungsplan im Grunde genommen den vorliegenden Planungszielen.

Um aber Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung bezüglich des nun geplanten Sondergebietes herzustellen, wird die Darstellung in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 31 zu gegebener Zeit berichtigt. Es erfolgt dann eine Umwidmung von Gemischter Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.



Auszug aus dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes, Genehmigungsfassung vom 24.05.2017

## 2. Bestand und geplante Entwicklung

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Dreiseithofes südlich und östlich der Heiligenhäger Straße. Nördlich der Heiligenhäger Straße sind Wohngebäude vorhanden. Im Süden und Osten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Sportplatz grenzt südwestlich des Plangebietes an.

Vom ursprünglichen Bauernhof sind heute noch zwei Gebäude, das Haupthaus sowie ein Stallgebäude, in ruinösem Zustand vorhanden. In Nähe der Grundstückszufahrt befindet sich eine alte Garage. Hinter dem Haupthaus liegen die alte Klärgrube sowie eine weitere Gebäuderuine.

Im Westen der ursprünglichen Hofbebauung befindet sich ein größerer Teich, der als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert wurde. Ein weiterer, kleinerer Teich sowie ein Grabenstück liegen im Süden. Die Uferbereiche des größeren Teiches werden von Pappeln geprägt. Prägend ist eine Kastanie in Nähe der Heiligenhäger Straße. Östlich wird das Gebiet durch Fichten begrenzt. Einige Obstbäume zeugen von der ursprünglichen Gartennutzung.

Das Gelände des ehemaligen Bauernhofes fällt von Norden nach Süden.



ruinöses Haupthaus sowie Stallgebäude



größerer Teich an der Heiligenhäger Straße



Heiligenhäger Straße, Stichweg im Plangebiet



rückwärtige Grundstücksflächen

Die Wohnbebauung gegenüber der geplanten Bebauung zeigt sich mit unterschiedlicher Gebäudekubatur. Ein eher langgestrecktes Doppelhaus mit rotem Krüppelwalmdach, ein Wohnhaus mit rotem Walmdach sowie ein Wohngebäude mit anthrazitfarbenem Krüppelwalmdach sind vorhanden.

Die Nutzungszeiten des angrenzenden Sportplatzes liegen in der Zeit von 8.00 Uhr bis 21.00 Uhr, dabei ist eine Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr einzuhalten. Allerdings findet nur ein gelegentlicher Spielbetrieb statt.

Eine Bushaltestelle liegt westlich des Plangebietes in der Heiligenhäger Straße (L 10). Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kirche. Entlang der Heiligenhäger Straße (L 10) sind Wohngebäude und weiter südlich gewerbliche Nutzungen vorhanden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie von Einfamilienhäusern zum Dauer- bzw. Ferienwohnen sowie für einen Pferdestall und eine Reithalle geschaffen werden.

Neben einem Pferdestall mit etwa zehn Boxen und einem Paddock sollen eine Reithalle und ein Reitplatz im hinteren Grundstücksteil errichtet werden. Weitere sechs Außenboxen können das Angebot für Gastpferde erweitern.

Gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung am Stichweg der Heiligenhäger Straße sollen Gebäude mit einer dem Ortsbild angepassten Gebäudekubatur entstehen. Neben Dauerwohnungen sollen Reitgästen einige Ferienwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches werden Wiesenflächen für die Pferde entwickelt. Diese Flächen wurden von der Vorhabenträgerin dazu gekauft.

Es ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Reitanlage“ vorgesehen.

Zur Realisierung der Planungsziele werden die alten Gebäude und Anlagen zurückgebaut. Durch die Neubebauung wird dieser Bereich städtebaulich aufgewertet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindungen an die Heiligenhäger Straße.

Eine weiterhin attraktive Gestaltung ist durch die Grünflächen mit Teichen im Westen und Südosten gegeben. Eine zentral gelegene Kastanie sowie die Fichten werden erhalten und in die Außenanlagen integriert.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Reitanlage“ dienen der Errichtung von Wohngebäuden sowie eines Stallgebäudes für Pferde, einer Reithalle und den dazugehörigen Nebenanlagen.

Innerhalb der festgesetzten Gebiete SO 1 und SO 2, parallel zur Erschließungsstraße, sollen Wohngebäude in offener Bauweise entstehen, die sowohl dem Dauer- als auch dem ferienmäßigen Wohnen dienen. Es sind Wohnungen als Dauerwohnungen sowie als Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig.

Bei der Errichtung eines Gebäudes im Gebiet SO 1 sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Hier soll ein Mehrfamilienhaus entstehen können. Im Gebiet SO 2 sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Zur Unterstreichung der städtebaulichen Struktur sind die künftigen Wohngebäude traufständig zur Heiligenhäger Straße auszurichten. Damit wird die Gebäudeausrichtung der bereits vorhandenen, gegenüberliegenden Bebauung aufgenommen.

Der Erhalt der Kastanie trägt weiterhin zur positiven Gestaltung des Straßenraumes bei. Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche im Gebiet SO 1 wurden der Wurzelschutzbereich für die Kastanie sowie ein Abstand von 9,0 m zum angrenzenden geschützten Biotop beachtet.

Innerhalb der Gebiete SO 1 und SO 2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Dabei ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 48 Grad begrenzt sind. Ein Drempe/ Kniestock ist zulässig.

Ziel ist es, Gebäude mit einer für die Gemeinde typischen Kubatur zu errichten. Die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen sind für das Gebiet SO 1 mit 5,0 m bzw. 11,0 m, bestimmt. Für die zulässigen Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° für die Hauptdächer zulässig.

Innerhalb der Gebiete SO 1 und SO 2 sind Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird es den künftigen Bauherren ermöglicht, Bodennivellierungen, in dem nach Süden leicht abfallenden Gelände vorzunehmen, und die Geländehöhen ggf. in Bezug auf die Straßenlage anzugleichen. Die Veränderung der Geländehöhen wird beschränkt, um dennoch eine Einbindung der Gebäude in die vorhandene Geländesituation zu gewährleisten. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt diese dann hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

Innerhalb der Gebiete SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Heiligenhäger Straße definiert. Die straßenseitige Baugrenze hält einen Abstand von 5,0 m ein. Innerhalb dieses Bereiches kann ein Vorgarten gestaltet werden. Die Herstellung von offenen Stellplätzen ist zulässig.

Innerhalb des Gebietes SO 2 sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Baugrundstück zu errichten. Innerhalb des Gebietes SO 4 ist die Herstellung von Kfz-Stellplätzen zulässig. Diese sollen dem Gebiet SO 1 und SO 3 zugeordnet werden. Damit stehen ausreichend private Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind im Gebiet SO 3 der Stall und Außenboxen für maximal 16 Pferde, eine Reithalle und ein Reitplatz vorgesehen. Die Zufahrt zu den rückwärtig liegenden Grundstücksflächen erfolgt östlich der Kastanie, außerhalb des Wurzelschutzbereiches.

Innerhalb des Gebietes SO 3 sind Stallgebäude für die Pferdehaltung (Pferdestall), Reithalle, Außenboxen für die Pferdehaltung, Paddock (Bewegungsfläche), Reitplatz, Lagerplatz für Mist (Dungplatte) und sonstige für den Betrieb der Reitanlage notwendige Nebenanlagen zulässig.

Zur Verdeutlichung der künftigen hochbaulichen Nutzung innerhalb des Gebietes SO 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche unterteilt in eine Fläche für den Pferdestall, für den eine Wasserversorgung vorgesehen ist, sowie in eine Fläche für die Reithalle.

Innerhalb des Gebietes SO 3 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Trotz dieser zulässigen Unterschreitung der Abstandsflächen sind die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wie z.B. Anforderungen an den Brandschutz, zu beachten.

Durch zulässige Gebäudelängen über 50 m besteht z.B. die Möglichkeit, Reitstall und Reithalle durch eine Überdachung zu verbinden. Darüber hinaus können Gebäude dicht nebeneinander, mit geringeren Abstandsflächen errichtet werden. Damit können angrenzend größere, zusammenhängende Freiflächen entstehen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses dichte Nebeneinander auch gewollt, damit die künftige Bebauung weitestgehend innerhalb der ursprünglichen Hofgrenzen liegt und eine zweckmäßige Nutzung der Gebäude für die Pferdehaltung ermöglicht wird.

Reithalle und Pferdestall sollen so angeordnet werden, dass eine Hoffläche entsteht, die künftig als Bewegungsfläche (Paddock) genutzt werden soll. Die Herstellung des Paddocks ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Auch hier werden Abstandsflächen zum geschützten Biotop eingehalten.

Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch möglicherweise entstehende Gerüche zu vermeiden, ist die Dungplatte zur Lagerung des anfallenden Mistes im Süden des Plangebietes herzustellen.

Der Reitplatz ist im südöstlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Hierbei sind die Abstandsflächen zu den vorhandenen Fichten sowie zum Teich berücksichtigt.

Für die künftigen Gebäude im Gebiet SO 3 sind eine maximale Traufhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m bei zulässigen Dachneigungen zwischen 10° und 20° festgesetzt.

Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m betragen. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenwand. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

Für Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude in den Gebieten SO 1 und SO 2 sind nur unglasierte rote Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes SO 3 für die Hauptdächer der Hauptgebäude auch Gründächer, Dachplatten aus Faserzement, Kunststoff, Dachpappe oder Blech zulässig. Die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder für Anlagen der Solarthermie ist zulässig.

Untergeordnete Anbauten, wie z.B. Terrassen und Wintergärten, sowie Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports können auch mit anderen Dachmaterialien ausgebildet werden.

Festsetzungen zur Dachgestaltung werden für die Hauptgebäude getroffen. Nebendachflächen, z.B. bei Wintergärten oder Überdachungen von Terrassen sind z.B. auch als Alu-/ Holz-Glaskonstruktionen zulässig. Eine Gestaltung von Dächern der Nebengebäude, Carports und Garagen, ist z.B. auch als Gründach möglich.

Auch die Festsetzungen zur Dachform und -neigung in der Nutzungsschablone beziehen sich auf die Hauptgebäude. Abweichend von diesen festgesetzten Dachneigungen und -formen für Hauptgebäude sind bei untergeordneten Anbauten, bei der

Ausbildung von Gauben oder Giebeln (Nebendachflächen) oder bei Nebengebäuden, Garagen und Carports abweichende Dachneigungen und -formen zulässig. Zur positiven Gestaltung der Wohngebäude können z.B. die Anordnung von Gauben sowie die Errichtung eines Kapitängiebels beitragen.

Bei der Herstellung von Holzfassaden ist die Verwendung von sogenannten Blockbohlen unzulässig. Für die Herstellung von Holzfassaden sind daher ausschließlich gerade geschnittene Holzbretter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien bei Haupt- und Nebengebäuden ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Blendwirkungen von baulichen Anlagen sollen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist aus gestalterischen Gründen unzulässig. Ebenso sind daher innerhalb des gesamten Plangebietes sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße (Heilighäger Straße) sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun oder Natursteinmauer zulässig. Die Mauerkronen der Natursteinmauer sind zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Heilighäger Straße beträgt 1,25 m.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig und wird zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen und werden damit in eine positive Freiflächengestaltung eingebunden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt über den vorhandenen Stichweg (Heilighäger Straße). Zur Erschließung des Plangebietes ist künftig die Herstellung von vier bis fünf Grundstückszufahrten notwendig.

Seitens der Gemeinde Satow ist der Ausbau dieses Weges vorgesehen. Der Zeitpunkt der Realisierung steht, in Abhängigkeit mit der Zuteilung von Fördermitteln, noch nicht fest. Beim Ausbau soll auch eine Wendeanlage in Form eines Wendehammers berücksichtigt werden, um die geordnete Ein- und Ausfahrt auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Konkretisierungen zu dieser Straßenplanung erfolgen unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Dieser Stichweg ist an die Landesstraße 10 (ebenfalls Heiligenhäger Straße) angebunden. Damit ist die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

Die erforderlichen Pkw- sowie Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken bereitzustellen. Im Westen des Plangebietes innerhalb des Gebietes SO 4 ist die Herstellung einer Stellplatzfläche für die Wohn- und Reitanlage vorgesehen.

Eine Bushaltestelle als Anbindungspunkt zum öffentlichen Personennahverkehr liegt an der Landesstraße 10 (Heiligenhäger Straße) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, in einer Entfernung von etwa 200 m.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 beträgt rund 1,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> (gerundete Werte)</b>
Sonstige Sondergebiet	
- SO 1	1.260 m <sup>2</sup>
- SO 2	1.675 m <sup>2</sup>
- SO 3	6.290 m <sup>2</sup>
- SO 4	425 m <sup>2</sup>
Grünfläche	
- geschütztes Biotop, privat	740 m <sup>2</sup>
- Teichrand, privat	1.125 m <sup>2</sup>
- Abstandsgrün, privat	260 m <sup>2</sup>
- Hecke, privat	190 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	1.135
Verkehrsfläche	
- Heiligenhäger Straße	1.745
<b>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</b>	<b>14.845</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

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

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

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

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

Im Plangebiet verläuft parallel zur Heiligenhäger Straße (Stichweg im Plangebiet) eine Trinkwasserleitung DN 50. Diese Trinkwasserleitung ist nach Auskunft des Zweckverbandes Kühlung für die zusätzliche Versorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet nicht ausreichend, daher ist vorgesehen eine neue Trinkwasserleitung DN 75 zu verlegen. Die neue Versorgungsleitung soll an die vorhandene Leitung Asbestzement (AZ) DN 150 im Bereich des Flurstücks 24 angebunden werden. Abstimmungen dazu wurden bereits seitens des Erschließungsplaners mit dem zuständigen Zweckverband geführt.

Die Grundstücke des Plangebietes werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Dabei ist für das Gebiet SO 3 lediglich eine Wasserversorgung für den künftigen Pferdestall notwendig. Die überbaubare Grundstücksfläche, in der der Pferdestall errichtet werden soll, ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Löschwasser soll aus dem vorhandenen, größeren Teich (geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V) entnommen werden, der früher bereits als Löschwasserteich in Heiligenhagen diente. Anfallendes Regenwasser (siehe dazu unter nachfolgendem Punkt 3.3) soll in diesen Teich eingeleitet werden und dann als Löschwasser genutzt werden können. Eine technische Überformung des Gewässers ist nicht vorgesehen, vorwiegend geht es um die Erneuerung bzw. Neuverlegung der Zu- und Abläufe. Bei der Umsetzung des Konzeptes zur Ableitung des Regenwassers sind im Rahmen der technischen Planung und Bauausführung insbesondere die Belange des naturschutzrechtlichen Biotopschutzes für diesen nördlich gelegenen Teich zu beachten. Nähere Ausführungen zu den erforderlichen Maßnahmen sind unter Punkt 5.1 dieser Begründung enthalten.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Entnahme von Wasser zu Übungszwecken der Feuerwehr aus diesem Gewässer während der Laichzeit von Amphibien untersagt.

### 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Bereich des Plangebietes ist derzeit keine zentrale Schmutzwasserentsorgung vorhanden.

Das Umweltamt des Landkreises Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass das anfallende Abwasser im Trennsystem zu erschließen ist und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Satow abzuleiten ist.

Im Auftrag des Zweckverbandes Kühlung soll im Jahr 2018 der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Püschower Straße bis zur Landesstraße verlängert werden. Damit besteht ab dem Jahr 2018 ein Anbindepunkt für Schmutzwasser im Kreuzungsbereich Heiligenhäger Straße und Püschower Straße. Innerhalb des Plangebietes ist daher vorgesehen, parallel zur Heiligenhäger Straße einen neuen Schmutzwasserkanal DN 200 zu verlegen und an die dann vorhandene Leitung anzubinden. Dieser soll sowohl für die geplanten als auch die vorhandenen Baugrundstücke genutzt werden.

Sofern die zentrale Schmutzwasserableitung bei der Realisierung von einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet noch nicht hergestellt ist, ist das anfallende Schmutzwasser übergangsweise auf den jeweiligen Grundstücken in einer abflusslosen Grube zu sammeln.

Im Plangebiet sind zwei Teiche sowie ein Grabenstück vorhanden. Mit Realisierung des Bebauungsplanes soll das vorhandene Grabenstück überbaut werden. Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung ist daher zu prüfen, ob eine Verbindung zwischen Teich und Grabenstück besteht, um dann ggf. den Wasserabfluss anders zu regeln. Die Funktionsfähigkeit von Drainagesystemen muss weiterhin gewährleistet werden.

Der größere, nördlich gelegene Teich, der ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop ist, besitzt möglicherweise einen Ablauf in den Richtung Püschower Straße. Diese Verbindung ist derzeit unklar und wird im Rahmen der Erschließung geprüft.

Derzeit wird seitens des Zweckverbandes Kühlung für den Bereich Dorfmitte/Püschower Straße/Kirchblick eine zentrale Niederschlagsentwässerung hergestellt. Die Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit der Neuverlegung des verrohrten Gewässers in der Straße Dorfmitte. Der Zweckverband hat in einer Vorabfrage mitgeteilt, dass über das neu hergestellte Entwässerungssystem zukünftig weitere Teilbereiche der Ortslage niederschlagswasserseitig erschlossen werden können.

Im Zuge des geplanten Straßenausbaus des Stichweges (Heiligenhäger Straße) ist die Herstellung einer Grundstücks- und Straßenentwässerung (Regenwasserkanal DN 300) im Plangebiet vorgesehen.

Der nördlich gelegene Teich wird in das System der Regenwasserableitung eingebunden. In den neu zu errichtenden Regenwasserkanal wird ein Sandfangschacht mit zwei Abläufen eingebaut. Über eine Leitung (DN 200 PP) wird der Überlauf in den Teich und damit die Bereitstellung von Löschwasser gesichert. Bei größeren Wassermengen führt die zweite Leitung vom Sandfangschacht zum Regenwasserkanal in der Landesstraße. Der Teich soll einen Notüberlauf (DN 150 PP) über ein Mönchsbauwerk erhalten, der an den Regenwasserkanal in der Landesstraße angebunden wird. Das Mönchsbauwerk wird westlich, außerhalb des Biotopes errichtet.

Das Regenwasser des Gebietes SO 1 wird direkt in den nördlich gelegenen Teich eingeleitet. Das Regenwasser des Gebietes SO 2 sowie des Gebietes SO 3 werden aufgrund der Topografie des Plangebietes in den südwestlichen Teich abgeleitet.

Bei der Umsetzung des Konzeptes zur Ableitung des Regenwassers sind im Rahmen der technischen Planung und Bauausführung insbesondere die Belange des naturschutzrechtlichen Biotopschutzes für den nördlich gelegenen Teich zu beachten. Nähere Ausführungen zu den erforderlichen Maßnahmen sind unter Punkt 5.1 dieser Begründung enthalten.

Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen sind umzuverlegen bzw. an das System anzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Nutzung der Teiche oder die Anlage von Zisternen, z.B. zur Versorgung der Pferde, zur Bewässerung des Reitplatzes und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, in der Schutzzone IV für Grundwasser der Wasserfassung Satow sowie der Schutzzone III für Oberflächenwasser der Wasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Strom- bzw. Gasversorgung wird über Kabel der e.dis AG bzw. Leitungen der Stadtwerke Rostock AG gewährleistet, die ebenso wie Telefon-/ TV-Kabel parallel der Heiligenhäger Straße verlegt sind. An diese vorhandenen Anlagen sind die neuen Leitungen zur Versorgung anzubinden. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Eine vorhandene Stromversorgungsleitung der e.dis AG quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung in Bereichen mit geplanter Bebauung. Diese Leitung ist im Zuge der technischen Erschließung umzuverlegen, um die Versorgung der angebotenen Grundstücke weiterhin zu sichern.

Darüber hinaus ist eine Hausanschlussleitung der Telekom im Plangebiet vorhanden. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist die Neuverlegung von Hausanschlussleitungen erforderlich.

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

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

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die öffentlichen Straßen gewährleistet.

Im Zuge des Ausbaus des Stichweges (Heiligenhäger Straße) soll auch eine Wendeanlage in Form eines Wendehammers berücksichtigt werden, um die geordnete Ein- und Ausfahrt auch für Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

## **4. Immissionsschutz**

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

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

### **Verkehrslärmimmissionen**

Aus Sicht der Gemeinde sind insbesondere die Immissionen durch den Verkehrslärm, verursacht durch den Verkehr auf der Autobahn 20 und der Landesstraße 10, zu betrachten.

Im Rahmen der Umsetzung der EG – Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG - Stufe II (2012)) wurden Lärmkarten nach § 47c BImSchG im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärm-Richtlinie des LUNG vom Juni 2012 zeigen auf, dass der durch die A 20 verursachte, nachts kritische Lärmwert - Isophone von 45 db (A) - etwa 750 m südöstlich des Plangebietes verläuft. Tagsüber verläuft die für Allgemeine Wohngebiete relevante 55 dB (A) – Isophone etwa 900 m südöstlich des Plangebietes. Demnach sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch die A 20 für die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Die Betrachtungen zu möglichen Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Landesstraße 10 (Heiligenhäger Straße) erfolgten anhand einer überschlägigen Berechnung. Die Wohnbebauung ist in einem Abstand von etwa 70 m vorgesehen. Die Orientierungswerte von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts werden im Bereich der geplanten Bebauung unter Beachtung der aktuellen Verkehrsmenge, Gesamtverkehr von 3.917 KFZ in 24-Stunden mit einem Schwerlastanteil von 8 % (entsprechend Verkehrsmengenkarte 2010) eingehalten. Auch nach Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2030 (etwa 4300 Kfz in 24-Stunden, pT/pN mit 10/5 %) wird in einem Abstand von 70 m der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten (überschlägige Berechnung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG).

Die künftigen zusätzlichen Verkehre beschränken sich auf den Anliegerverkehr, auch im Zusammenhang mit der Ferienwohnnutzung. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, direkt im Südwesten angrenzend, befindet sich der Sportplatz. Die Nutzungszeiten sind von 8.00 Uhr bis 21.00 Uhr geregelt, dabei ist eine Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr einzuhalten. Allerdings findet nur ein gelegentlicher Spielbetrieb statt.

### **Geruchsimmissionen**

Der Pferdestall, die Reithalle sowie der Reitplatz liegen im südlichen Bereich des Plangebietes, in der größtmöglichen Entfernung zu der vorhandenen Wohnbebauung. Auch die vorgesehene Fläche für die Dunglage liegt am südlichen Rand des Plangebietes.

Die Gemeinde geht davon aus, dass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen für bestehende und im Plangebiet geplante Nutzungen ausgeschlossen werden können.

### **Sonstiges**

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

## **5. Umweltbelange**

### Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohn- und Reitanlage Heiligenhagen“ die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Es handelt sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine ehemalige Hofanlage in Heiligenhagen. Diese steht seit Jahren leer und befindet sich in einem ruinösen Zustand.

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Kleingewässer. Eines dieser Gewässer ist als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V registriert. Des Weiteren ist teilweise gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand vorhanden. Es ist vorgesehen, die wesentlichen Grünstrukturen mit der Umsetzung des Planungskonzeptes zu erhalten.

Es erfolgt die Nutzung von Flächen, die dem Siedlungsbereich von Heiligenhagen zuzuordnen sind. Die Umweltbelange werden also hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet berücksichtigt.

### **5.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachplanungen**

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde Satow ist durch die A20 an das großräumige Straßennetz angebunden. Satow ist als Grundzentrum ausgewiesen.

##### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der besiedelten Ortslage können dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP MM/R) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet entnommen werden. Folgende allgemeine Aussagen werden für die Ortslage Heiligenhagen und die angrenzenden Bereiche getroffen:

- Heiligenhagen befindet sich in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte (3), der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet (30) und der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz (300) (Karte 1).
- Westlich von Heiligenhagen sind Bereiche mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Arten und Lebensräume dargestellt (Karte 3).
- Heiligenhagen befindet sich in einem Bereich mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist mit mittel bis hoch dargestellt (Karte 6).
- In Bezug auf die Klimaverhältnisse wird Heiligenhagen einem niederschlagsbegünstigten Bereich zugeordnet (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) wird für die Siedlungslage mit einer geringen Schutzwürdigkeit (Stufe 1) und für die westlich gelegenen Bereiche mit einer mittleren Schutzwürdigkeit (Stufe 2) bewertet (Karte 9).
- Westlich von Heiligenhagen befindet sich das FFH-Gebiet DE 2037-301 (Karte 10).
- An der Hauptverkehrsachse durch die Ortslage ist ein Alleebestand dargestellt (Karte 16).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Satow befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Heiligenhagen. Die naturschutzfachlich bedeutsamen Landschaftsteile befinden sich westlich der Ortslage und sind von den hier betrachteten Planungszielen nicht betroffen. Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungszielen ausgegangen.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung.

Westlich des Plangebietes in etwa 960 m Entfernung befinden sich das FFH-Gebiet (DE 2037-301) „Beketal mit Zuflüssen“.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen der benannten Schutzgebiete zu erwarten.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des hier betrachteten Bebauungsplanes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop (DBR 04481).

Zur Abgrenzung des Biotops erfolgten bereits Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Es ist das Gewässer inklusive der Böschungsbereiche als geschütztes Biotop zu berücksichtigen.

Innerhalb des Uferbereiches westlich des Schuppens sind zwei Weiden vorhanden, die dem § 20-Biotop zuzuordnen sind. Es ist vorgesehen diese auf den Kopf zu setzen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist dies nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Zum Schutz des Gewässers wird als Pufferbereich angrenzend eine Grünfläche festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein 5,0 m breiter Bereich zwischen Böschungsoberkante

des Teiches bis zum Baugebiet. Die Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und schützt den Teich vor äußerlichen Beeinträchtigungen, die vom Baugebiet ausgehen könnten.

Es ist geplant, den Teich in die Regenentwässerung und Löschwasserbereitstellung des Ortes einzubinden. Dazu hat ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Satow, dem Erschließungsplaner sowie dem Zweckverband am 04.10.2017 stattgefunden: In der neu zu errichtenden Regenwasserleitung innerhalb der Heiligenhäger Straße wird ein Sandfangschacht mit zwei Abläufen eingebaut. Über eine Leitung wird der Überlauf in den Teich und damit die Bereitstellung von Löschwasser gesichert. Bei größeren Wassermengen führt die zweite Leitung vom Sandfangschacht zum Regenwasserkanal in der Landesstraße. Der Notüberlauf aus dem Teich erfolgt über ein Mönchsbauwerk, das außerhalb des Biotopes errichtet werden soll, ebenfalls mit Anbindung an den Regenwasserkanal in der Landesstraße. Dadurch wird eine Ausuferung des an die Regenentwässerung anzubindenden Teiches ausgeschlossen. Detaillierte Informationen zur Löschwasserversorgung und Regenwasserentsorgung sind unter Punkt 3. der Begründung zu finden.

Zur technischen Umsetzung der Regenwassereinleitung und zur Herstellung des Notüberlaufes aus dem Teich werden Leitungsverlegungen im Bereich des geschützten Biotopes erforderlich. Mit diesen geplanten Baumaßnahmen ergeben sich für das Biotop vorübergehend und kurzzeitig ausschließlich baubedingte Auswirkungen, die nicht zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Veränderungen führen. Um eine Beeinträchtigung des Biotops auszuschließen, sind diverse eingriffsmindernde Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Die Errichtung des Mönchbauwerkes erfolgt westlich außerhalb der Biotopfläche.
- Die Erschließungsplanung wird die genaue Lage der Regenwasserleitung vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sondieren, so dass sensible Bereiche des Biotops von der Baumaßnahme verschont bleiben bzw. der Umfang der für die Baumaßnahme zu beanspruchenden Fläche so gering wie möglich gehalten wird.
- Möglicherweise kann, nach Aussage des Erschließungsplaners, eine bereits vorhandene stillgelegte Regenwasserleitung, die zum Teich führt, genutzt werden. Dadurch könnte der Eingriff weiter minimiert werden.
- Zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien sind die Bauarbeiten nur außerhalb der Hauptaktivitätszeiten dieser Artengruppen vom 1.10. bis zum 28.2. zulässig.
- Bei Erfordernis wird eine biologische Baubetreuung den Schutz der genannten Artengruppen während der Bauphase zusätzlich absichern.
- Nach Durchführung der Baumaßnahme ist der Zustand der zu beanspruchenden Biotopflächen so ursprünglich wie möglich wiederherzustellen.

Aufgrund der genannten Minimierungsmaßnahmen können nachhaltige Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Teich durch seine Lage an Verkehrsflächen bereits beeinträchtigt wird.

Durch die regulierte Zuführung von Regenwasser wird zudem ein ausreichender Wasserstand im Teich gewährleistet. Durch die permanente Wasserführung verbessert sich der Zustand des Biotops.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Löschwasserentnahme wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt: Die Löschwasserentnahme zu Übungszwecken ist nur außerhalb der Laichzeit von Mitte März bis Ende Juli gestattet, wie im artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgegeben.

## **5.2 Erfassung der Biotoptypen**

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

### Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Heiligenhagen. Nördlich des Plangebietes ist Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorhanden. Östlich und südlich schließen sich Ackerflächen an. In westlicher Richtung befindet sich ein Sportplatz, der als Rasenfläche ausgebildet ist. Als Abgrenzung zwischen dem Sportplatz und den Ackerflächen ist eine Reihe von (Hybrid-)Pappel vorhanden.

### Plangebiet

Das Plangebiet stellt im Wesentlichen eine ehemalige Hofanlage in Heiligenhagen dar. Im Nordosten des Plangebietes wird ein Teilbereich als Acker genutzt. Im Südosten befindet sich ein kleinerer Teich und im Westen ein größerer Teich, der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die Uferbereiche sind von Gehölzen bestanden. Im Süden ist ein kurzer Grabenabschnitt vorhanden. Westlich des Teiches, angrenzend an die Heiligenhäger Straße, befindet sich ein brachgefallener Bereich, der früher als Garten genutzt wurde. Nachfolgend sind die aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen beschrieben:

#### 2.7.1 Ältere Einzelbäume (BBA)

Innerhalb des Plangebietes sind ältere Einzelbäume (Brusthöhendurchmesser > 50 cm) vorhanden. Dazu zählen u.a. Pappeln und Weiden, angrenzend an das größere Kleingewässer und eine Kastanie in der Nähe der Straße. Eine östliche Abgrenzung des Plangebietes bilden Fichten. Teilweise besteht für die beschriebenen Bäume ein Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG MV.

#### 2.7.2 Jüngere Einzelbäume (BBJ)

Innerhalb des Plangebietes sind im Umfeld der vorhandenen Kleingewässer, in den ehemaligen Gartenbereichen und als Begrenzung des Grundstückes jüngere Einzelbäume vorhanden. Es handelt sich beispielsweise um Obstgehölze im ehemaligen Gartenbereich.

#### 4.5.3 Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Grabenabschnitt vorhanden. Zum Zeitpunkt der Kartierarbeiten im April 2017 war, nach Regenfällen in den vorangegangenen Tagen, Wasser im Graben vorhanden.

#### 5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV)

Die beiden Kleingewässer zeichnen sich durch eine vegetationsfreie Fläche aus.

### 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Bereich als Ackerland genutzt.

### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Das Plangebiet wird durch eine unbefestigte Straße (Heiligenhäger Straße) erschlossen. Diese befindet sich nördlich der ehemaligen Hofanlage.

### 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Der größte Anteil des Plangebietes ist durch seine ehemalige Nutzung als Hofanlage geprägt. Es sind Gebäude (Haupthaus, Stall/Schuppen) in ruinösem Zustand vorhanden. Der überwiegende Teil der Brachflächen wird von grasartigen Ruderalstrukturen geprägt. Teilweise sind ehemalige Gartenstrukturen zu erkennen.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

**Tabelle 1:** Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Nr. Bio-toptyp	Abk.	Biototyp	Wertstufe
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	4*
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1
4.5.3	FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	2
5.4.5	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	4
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1

\*Die Bewertung der geschützten Einzelbäume erfolgt gesondert (siehe nachfolgender Punkt – Erfassung des Baumbestandes)

## 5.3 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen sowie der Vermessungsunterlagen für das Plangebiet aufgenommen worden.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl Jungbäume als auch gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume (Altbäume) vorhanden. Eine Solitärkastanie sowie Fichten an der Plangebietsgrenze sollen erhalten bleiben. Die Erhaltung der Bäume wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist die Fällung von zwei Pappeln östlich des größeren Teiches geplant. Diese unterliegen nicht dem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V.

#### **5.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung**

Bei der ehemaligen Bauernhofstelle handelt es sich überwiegend um einen anthropogen überformten Bereich. Die versiegelten bzw. überbauten sowie gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich intensiv genutzten Freiflächen sind für den Biotopschutz als vorbelastete Flächen zu bewerten und somit von untergeordneter Bedeutung.

Von besonderer Bedeutung sind die vorhandenen Kleingewässer. Diese bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung von zusätzlichen Grünflächen, die die Gewässer vollständig umgeben, geschützt.

Die leerstehenden, dem Verfall ausgelieferten Gebäude und der sich im unmittelbaren Umfeld anschließende sukzessive Aufwuchs stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

#### **5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung**

##### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Gutachterbüro Umwelt & Planung (Frau Schoppmeyer, Sitz in Heiligenhagen, 21.07.2107) erarbeitet.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte, im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB), die Erfassung von Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien. Das Untersuchungsgebiet (UG) für den AFB umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges liegt in den vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes begründet. Nachfolgend werden die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zusammenfassend artengruppenbezogen dargestellt.

##### **Artengruppe - Fledermäuse**

Eine Übersicht zu den genutzten und potenziellen Quartieren gibt die nachfolgende Tabelle 2.

**Tabelle 2:** Artenliste, Gefährdung, Status und Quartiersituation kartierter Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Artname	RL D10 (1998)	RL M-V11 (1991)	Status	Quartiere innerhalb Geltungsbereich
<b>Großer Abendsegler</b> <i>Nyctalus noctula</i> <i>pot.</i>				Sommerquartier in Baumhöhlen
<b>Braunes Langohr</b> <i>Plecotus auritus</i>	V	G	Quartiere/ Nahrungssuche	Winterquartier Keller/ <i>pot.</i> Sommerquartiere
<b>Breitflügel-Fledermaus</b> <i>Eptesicus serotinus</i>	V	V	Nahrungssuche	
<b>Zwergfledermaus</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	nicht gefährdet	G	Nahrungssuche	Tagesquartier Stallgebäude
<b>Fransenfledermaus</b> <i>Myotis natterii</i>	3	3	Quartiere/ Nahrungssuche	Winterquartier Keller
<b>Wasserfledermaus</b> <i>Myotis daubentonii</i>	nicht gefährdet	G	Quartiere/ Nahrungssuche	Winterquartier Keller
<b>Rauhautfledermaus</b> <i>Pipistrellus nathusii</i>	G	G	Nahrungssuche	-

0 – ausgestorben oder verschollen; 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; G – Gefährdung anzunehmen; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Arten der Vorwarnliste; I – gefährdete wandernde Tierart; D – Datenlage defizitär

### Gebäudebewohnende Fledermausarten

Im Hauptgebäude wurden Winterquartiere des Braunen Langohrs als auch der Fransen- und Wasserfledermaus nachgewiesen. Potenzielle Sommerquartiere (2017) des Braunen Langohrs konnten in den Gebäuden nicht nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus nutzt das Stallgebäude als Tagesquartier.

Die Jagdhabitats der Arten liegen überwiegend entlang des Kleingewässers und angrenzender Gehölzstrukturen oder außerhalb des UG.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A):

- V-AFB1: Gebäudeabriss Hauptgebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. Oktober (außerhalb Brutzeit von Gebäudebrütern/Nutzung Winterquartier).
- V-AFB2: Abriss Stallgebäude im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit/Sommerquartiersnutzung).
- A-AFB1: Am geplanten Gebäudebestand sind drei Fledermausspaltenkästen anzubringen.
- A-CEF1: Fledermausfreundlicher Ausbau eines Bunkers im "Fahrenholzer Holz".

Mit den umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen kann einem Wertverlust des UG durch den Abriss der Gebäude effektiv entgegen gewirkt werden. Die zu schaffenden Quartiere können den Quartiersverlust vollständig kompensieren.

### Baumbewohnende Fledermausarten

Der Große Abendsegler, die Rauhaut-, Fransen-, Wasserfledermaus und das Braune Langohr finden im UG potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere, diese liegen in älteren Bäumen mit Höhlungen und Rissen. Braunes Langohr, Fransen- und Wasserfledermaus konnten während der Erfassungen im Winterquartier jedoch nicht während der Detektorbegehungen im UG beobachtet werden. Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus bejagten die Vegetationsränder zusammen mit vielen Zwergfledermäusen. Ein größeres Quartier der Zwergfledermaus wird in älteren Gebäuden etwa 300 m nördlich vermutet. Die Jagdhabitats der Arten verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen, wie den Pappelreihen entlang des Kleingewässers als auch in größeren Höhen im UG.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A):

- V-AFB 3: Bau-/Fällzeitenregelung: Baufeldfreimachung und Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit/Reproduktionsphase gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Durch eine Bau-/Fällzeitenbeschränkung (außerhalb der Reproduktionsphase im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) können baubedingte Störungen vermieden werden.

### **Artengruppe - Amphibien**

Die Beurteilung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte anhand von vier Begehungen (23./29.03., 20./21.05., 08.06., 14.06.2017) im Bereich geeigneter Strukturen. Die Arten wurden nachts überwiegend verhört, es erfolgten Sichtkontrollen sowie das Auslegen von Molchreusen.

Amphibienwanderungen konnten Ende März 2017 bei sehr milden Temperaturen erfasst werden. Die Hauptwanderung von Molchen und Erdkröten erfolgte aus nördlicher Richtung aus einer größeren Sukzessionsfläche mit teilweise staunassen Wiesen über die Landesstraße in das vorhandene Kleingewässer.

Im Ergebnis der Kartierungen zeigte sich, dass insbesondere Laichhabitats der Erdkröte (*Bufo bufo*), des Teichfrosches (*Pelophylax esculentus*) sowie des Kamm- (*Triturus cristatus*) und Teichmolches (*Lissotriton vulgaris*) im Kleingewässer liegen. Landlebensräume orientieren sich hauptsächlich entlang der dichteren Gehölzstrukturen um das Kleingewässer bzw. außerhalb des UG.

Während der Reusenkontrolle konnten insgesamt zwei adulte Kammmolch-Männchen und ein adultes Weibchen erfasst werden. Die Artenanzahl gibt nur einen Bruchteil des vorhandenen Inventars wieder. Aufgrund der vielen Versteckmöglichkeiten innerhalb des Gewässers ist von einer höheren Populationsdichte auszugehen.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A):

- V-AFB 4: Herstellung der Regenwassereinleitung und Errichtung des Mönchs-bauwerks am Kleingewässer im Zeitraum von Mitte Oktober bis Mitte Februar.
- V-AFB 5: Löschwasserentnahme zu Übungszwecken außerhalb der Laichzeit von Mitte März bis Ende Juli.

Nach der Realisierung des geplanten Bauvorhabens/Nutzung des Kleingewässers als Löschwasserteich bleibt der Lebensraum des Kammmolches erhalten. Unter Berücksichtigung der vorab genannten Maßnahmen (V-AFB4, V-AFB5) können nachhaltige Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen am Gewässer/Löschwasserentnahme zu Übungszwecken der Population vermieden werden.

### ***Artengruppe - Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie***

Für das gesamte UG wurde im Jahr 2017 eine Brutvogelkartierung vorgenommen (16.04., 21.05., 14.06. (Nachtbegehung), 14.07.2017). Die Erfassungen sind angelehnt an die Methode der "gruppierten Registrierung" nach OELKE (1968). Es erfolgte eine Revierkartierung nach SÜDBECK et al. (2005). Die Kartierungen erfolgten durch Verhören der artspezifischen Gesänge, über Sichtbeobachtungen, Revieranzeigen, Fütterung etc.

Im Gebiet ist eine relativ hohe Artenvielfalt durch abwechslungsreiche Habitatrequisiten zu verzeichnen. Dazu zählen insbesondere die Bereiche um das Kleingewässer mit nitrophilen Staudenfluren, Gebüsch und Gehölzbestand. In den aufgelassenen Gebäuden konnten alte Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern nachgewiesen werden. Insgesamt drei alte Rauchschnalbenester und drei ältere Nester von Nischenbrütern (Hausrotschwanz, Haussperling). In diesem Jahr konnten im Wohngebäude keine Niststätten von Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die Bauherrin kam ihrer Verkehrssicherungspflicht nach und verschloss das Gebäude in Abstimmung mit dem Büro Umwelt & Planung vor potenzieller Neubesiedlung.

Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvogelrevieren auf die strukturreichen Randbiotop (Ökotonen) konzentrieren. Die teilweise dichten Staudenfluren des Plangebietes sind wesentlich artenärmer. Im Frühjahr erfolgten im Gebiet vor Brutbeginn landschaftspflegerische Maßnahmen wie die Entnahme von Totholz. Das Material blieb diese Brutsaison im Plangebiet liegen und wird im Herbst abgefahren. Hier nisteten im Jahr 2017 Zaunkönig und Rotkehlchen. Insgesamt konnten 20 Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden (s. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 3:** Im Jahr 2017 nachgewiesene Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet (UG)

Brutvogel	Standort Fortpflanzungsstätte nach LUNG MV 2011 (Angaben zu den in MV heimischen Vogel- arten, 06. Mai 2011)	Revierpaare im UG	Rote Liste MV (2014)	Rote Liste Deutsch- land (2016)
<b>Amsel</b> ( <i>Turdus merula</i> )	Baum-, Gebüschbrüter	2	*	*
<b>Bachstelze</b> ( <i>Motacilla alba</i> )	Boden-, Nischen-, Höhlenbrüter	1	*	*
<b>Fitis</b> ( <i>Phylloscopus trochilus</i> )	Bodenbrüter	2	*	*
<b>Goldammer</b> ( <i>Emberiza citrinella</i> )	höhere Krautschicht	1	V	V
<b>Grauschnäpper</b> ( <i>Muscicapa striata</i> )	Nischenbrüter	1	*	V
<b>Grünfink</b> ( <i>Carduelis chloris</i> )	Freibrüter in dichten Gebüsch	1	*	*
<b>Hausrotschwanz</b> ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	Gebäudebrüter	2	*	*
<b>Haussperling</b> ( <i>Passer domesticus</i> )	Höhlenbrüter	1	V	V
<b>Heckenbraunelle</b> ( <i>Prunella modularis</i> )	Gebüschbrüter	1	*	*
<b>Kohlmeise</b> ( <i>Parus major</i> )	Höhlenbrüter	1	*	*
<b>Mönchsgrasmücke</b> ( <i>Sylvia atricapilla</i> )	Gebüschbrüter	2	*	*
<b>Nachtigall</b> ( <i>Luscinia megarhynchos</i> )	Gebüschbrüter	Brutverdacht	*	*
<b>Rauchschwalbe</b> ( <i>Hirundo rustica</i> )	Gebäudebrüter	3	V	3
<b>Rotkehlchen</b> ( <i>Erithacus rubecula</i> )	Bodenbrüter, höhere Krautschicht	3	*	*
<b>Singdrossel</b> ( <i>Turdus philomelos</i> )	Baum-, Gebüschbrüter	1	*	*
<b>Star</b> ( <i>Sturnus vulgaris</i> )	Nischen-, Höhlenbrüter	1	*	3
<b>Sumpfrohrsänger</b> ( <i>Acrocephalus palustris</i> )	Bodenbrüter, höhere Krautschicht	2	*	*
<b>Teichralle</b> ( <i>Gallinula chloropus</i> )	Boden-, Schilfbrüter	1	*	V
<b>Zaunkönig</b> ( <i>Troglodytes troglodytes</i> )	Frei- und Nischenbrüter	2	*	*
<b>Zilpzalp</b> ( <i>Phylloscopus collybita</i> )	Bodenbrüter	2	*	*

Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT et al. 2004) und Rote Liste der Brutvögel Deutschlands September 2008 (SÜDBECK ET. AL. 2008). \* = ungefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

#### Artengruppe: Bodenbrüter, höhere Krautschicht

*Fitis* (*Phylloscopus trochilus*), *Goldammer* (*Emberiza citrinella*), *Rotkehlchen* (*Erithacus rubecula*), *Sumpfrohrsänger* (*Acrocephalus palustris*), *Teichralle* (*Gallinula chloropus*), *Zilpzalp* (*Phylloscopus collybita*)

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A):

- V-AFB 3: Bau-/Fällzeitenregelung: Baufeldfreimachung und Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen nur wenige Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Der Erhalt von gebüschreichen Ruderalfluren in den Randbereichen und die Neuanpflanzung von Sträuchern im Plangebiet begünstigen eine Wiederneuansiedlung.

Baubedingte Beeinträchtigungen können durch eine Bau-/Fällzeitenregelung (V-AFB3) vermieden werden. Es ist von keiner Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen.

Artengruppe: Nischen-, Höhlenbrüter

*Bachstelze (Motacilla alba), Grauschnäpper (Muscicapa striata), Kohlmeise (Parus major), Star (Sturnus vulgaris), Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)*

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A):

- V-AFB 3: Bau-/Fällzeitenregelung: Baufeldfreimachung und Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen nur wenige Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Der Erhalt von gebüschreichen Ruderalfluren in den Randbereichen und die Neuanpflanzung von Sträuchern im Plangebiet begünstigen eine Wiederneuansiedlung.

Baubedingte Beeinträchtigungen können durch eine Bauzeitenregelung (V-AFB3) vermieden werden. Es ist von keiner Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen.

Artengruppe: Baum- und Gebüschbrüter

*Amsel (Turdus merula), Grünfink (Carduelis chloris), Heckenbraunelle (Prunella modularis), Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla), Nachtigall (Luscinia megarhynchos), Ringeltaube (Luscinia megarhynchos), Singdrossel (Turdus philomelos)*

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen nur wenige Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Der Erhalt von Einzelbäumen, gebüschreichen Ruderalfluren und die Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet begünstigt eine Wiederneuansiedlung. Baubedingte Beeinträchtigungen können durch eine Bauzeitenregelung (V-AFB3) vermieden werden. Es ist von keiner Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen.

Artengruppe: Gebäudebewohner

*Bachstelze (Motacilla alba), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Haussperling (Passer domesticus), Rauchschwalbe (Hirundo rustica)*

Bei den im UG brütenden Gebäude- und Nischenbrütern handelt es sich um typische Brutvögel für den siedlungsnahen Bereich in und an Gebäuden oder nischenreichen

Gehölzstrukturen. Die Nester dieser Brutvögel, mit Ausnahme der Rauchschnalbe, werden jährlich neu angelegt. Die Rauchschnalbe wird in M-V auf der Vorwarnliste geführt, in Deutschland gilt sie als gefährdete Art. Die Fortpflanzungsstätte der Rauchschnalbe ist, anders als bei den übrigen o. g. Brutvogelarten, ganzjährig geschützt.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A):

- V-AFB 1: Gebäudeabriss Hauptgebäude im Zeitraum vom 01. September bis 15. Oktober außerhalb der Brutzeit vorkommender Gebäudebrüter/Nutzung Winterquartier.
- A-AFB 2: Anbringung von insgesamt 6 Nischenbrüterkästen/Halbhöhlen am Gehölz- und geplanten Gebäudebestand des Plangebietes.
- A-AFB 3: Anbringung von sechs Nisthilfen (drei Kunstnester, drei Schnalbenbretter) für Rauchschnalben am geplanten Gebäudebestand (Ausgleichsverhältnis 1:2).

Durch eine Bauzeitenregelung, die Anbringung von sechs Nisthilfen für Rauchschnalben und sechs unterschiedliche Nistkästen für Nischenbrüter innerhalb des Plangebietes können Beeinträchtigungen der Gebäude- und Nischenbrüter vermieden werden.

Mit Einhaltung einer Bau-/Fällzeitenregelung (V-AFB1 bis V-AFB3) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Verluste von Niststätten der Gebäude-, Höhlen- und Nischenbrüter können durch die Anbringung von Nistkästen zielgerichtet gemindert werden (A-AFB2, A-AFB3).

Das Plangebiet bietet nach geplanter Bebauung mit entsprechender Grundstücksbegrünung weiterhin geeignete Brutmöglichkeiten.

Vorkommende Brutvogelarten finden nach Baufertigstellung entsprechende Nistmöglichkeiten, da wichtige Randstrukturen dauerhaft als Brutlebensraum erhalten bleiben und neue Gehölzstrukturen geschaffen werden.

## **5.6 Berücksichtigung grünordnerischer Belange**

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen geschaffen bzw. erhalten. Dazu werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Bewertungen sind im Punkt 5.5 dargestellt.

### **Festsetzungen**

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Teichrand“ ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandgrün“ ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen

Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen dürfen einen max. Flächenanteil von 25 % der Grünfläche einnehmen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m herzustellen.

Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen vorhandenen Bäumen und Sträucher können in die Gestaltung einbezogen werden.

Das innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „geschütztes Biotop“ vorhandene nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop einschließlich zweier Weiden ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschnitte und auf Kopf setzen der Weiden sind zulässig.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Als Ausgleich des Verlustes von Quartieren der Artengruppe Fledermäuse/Säugetiere sind innerhalb des Plangebietes am geplanten Gebäudebestand drei Feldermausspaltkästen anzubringen.

Als Ausgleich der Habitatverluste von Gebäudebrütern sind sechs Nisthilfen (drei Kunstnester, drei Schwalbenbretter) für Rauchschnalben sowie insgesamt sechs Nischenbrüterkästen/Halbhöhlen für alle weiteren Gebäude- und Nischenbrüter am Gehölz- und geplanten Gebäudebestand des Plangebietes anzubringen.

## **6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Der Bereich im Plangebiet, der für eine Neubebauung vorgesehen ist, befindet sich in Privatbesitz. Lediglich die vorhandene öffentliche Straße steht im Eigentum der Gemeinde. Die Sicherung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer.

## 7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemeinde Satow, den ..... 15. NOV. 2017



*Matthias [Signature]*  
Bürgermeister