

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

## **SATZUNG DER GEMEINDE SATOW**

### über den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Büngerhof"

umfassend den ehemaligen Bauernhof westlich der Ahornallee mit den Flurstücken 98 und 35 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Groß Bolkow

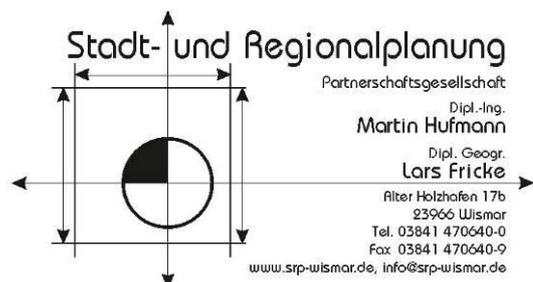
Satzungsbeschluss

Begründung

24.11.2016

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	2
1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich .....	2
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 ...	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	11
2.4 Verkehrserschließung.....	13
2.5 Flächenbilanz .....	14
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	14
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	14
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	15
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation .....	16
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten.....	17
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>19</b>
5.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	19
5.2 Erfassung der Biotoptypen .....	21
5.3 Erfassung des Baumbestandes.....	23
5.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung .....	25
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	25
5.6 Berücksichtigung grünordnerischer Belange .....	31
<b>6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>33</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>33</b>



## **1. Einleitung**

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

Die Fläche eines ehemaligen Bauernhofes östlich der Ahornallee in Groß Bölkow in der Gemeinde Satow liegt brach. Die vorhandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Dreiseithofes sind dem Verfall ausgeliefert. Nun soll die Entwicklung eines Eigenheimgebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel ist eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden in Groß Bölkow. Die Gemeinde Satow berücksichtigt somit die landesplanerischen Ziele, wonach insbesondere baulich vorbelastete Flächen im Innenbereich für eine weitere Bebauung herangezogen werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO westlich der Ahornallee in Groß Bölkow auf den Flächen eines bebauten, ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöftes erbracht. Es wird ein Angebot zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Groß Bölkow geschaffen und dadurch der Zuzug ermöglicht. Gleichzeitig werden mit der Planung ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht. Dem Verfall preisgegebene Gebäude werden abgerissen und somit ein städtebaulicher Missstand behoben. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke wird über eine neu zu bauende Ringstraße erfolgen, die von der Ahornallee abzweigt.

Im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit der Aufstellung eines formalen Umweltberichts, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Trotzdem sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen.

Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind Bestandteil der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Bölkow, allerdings sind sie nicht, wie nunmehr beabsichtigt, nach § 34 BauGB bebaubar. Eine Erschließung für die gesamte Plangebietstiefe ist nicht vorhanden. Daher war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst mit der Bezeichnung Nr. 28 „An der Ahornallee“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 28.07.2016 wurde die Bezeichnung in Bebauungsplan Nr. 30 mit der Gebietsbezeichnung „Am Bürgerhof“ korrigiert bzw. geändert.

Der etwa 2,1 ha große Geltungsbereich liegt im Zentrum von Groß Bölkow an der Ahornallee (Landesstraße L 131). Er umfasst die Flurstücke 98 und 35 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Groß Bölkow.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock im Mai 2016, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V, sowie eigene Erhebungen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die ehemals durch einen Bauernhof genutzt wurden. Die vorhandenen, dem Verfall ausgelieferten Gebäude und versiegelte Flächen werden zurückgebaut.

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>. Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom August 2011 verankert.

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 L 10 erstreckt. Die Siedlungsachsen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch Schwerpunkte der baulichen Entwicklung.

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

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

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

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

Groß Bölkow ist eine ehemals selbständige Gemeinde innerhalb der heutigen amtsfreien Großgemeinde Satow, die sich 2003 aus sechs amtsangehörigen Gemeinden bildete. Die ehemaligen Hauptorte wie Groß Bölkow erfüllen in der Großgemeinde auch heute noch z.T. zentralörtliche Funktionen (Sitz der Feuerwehr, Gemeindehaus, Gaststätte, Handels- und Gewerbebetriebe, Sportanlagen). Nach den Abstimmungen zu den raumordnerischen Zielen im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanung der Großgemeinde sollen diesen ehemaligen Hauptorten, wie auch Heiligenhagen oder Hanstorf, neben dem Grundzentrum Satow noch gewisse Entwicklungsspielräume hinsichtlich der Wohnbauentwicklung gegeben werden, um die Einwohnerzah-

len stabilisieren zu können und einen Zuzug bzw. die Errichtung von Einfamilienhäusern für ansässige Bürger zu ermöglichen. Groß Bölkow verfügt mit der nahe gelegenen Autobahnabfahrt Bad Doberan der A 20 und der L 13 und L 131 über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock sieht die vorgelegte Planung nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischer Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar:

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

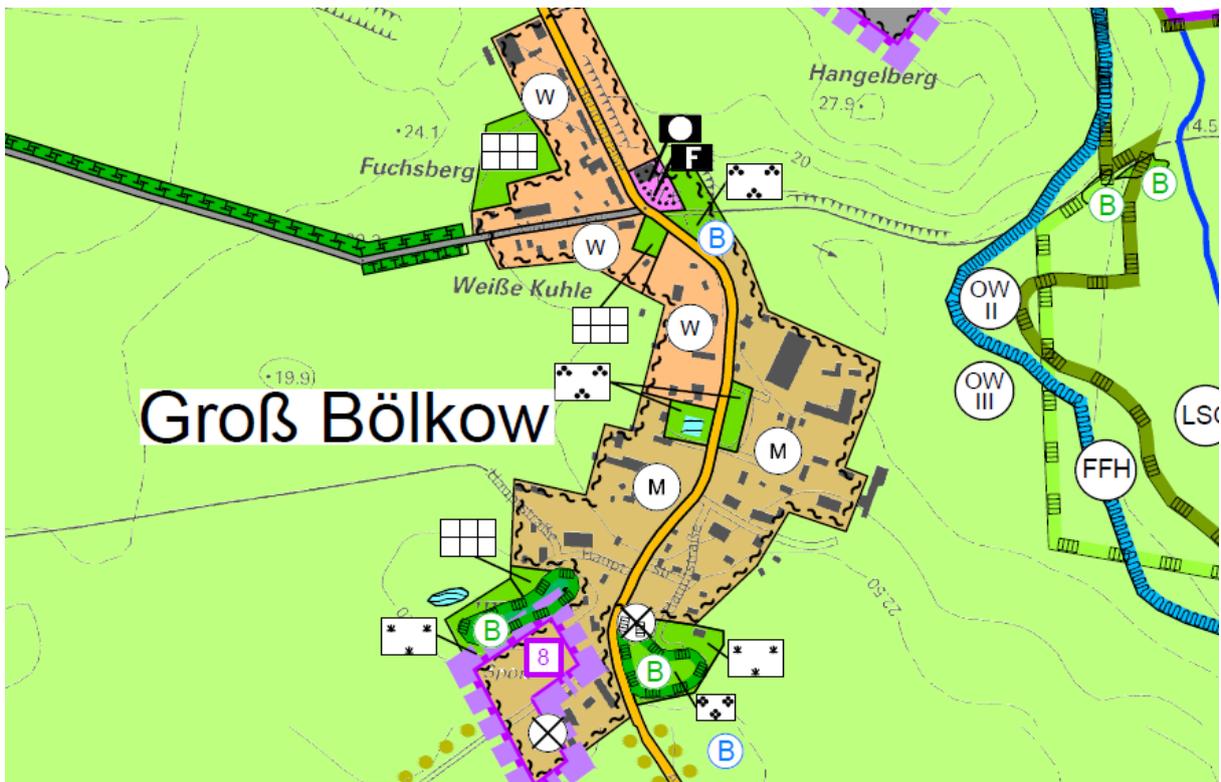
Aus Sicht der Raumordnung besitzt Groß Bölkow als Hauptort einer ehemals selbständigen Gemeinde aufgrund der vorhandenen Siedlungs-/Infrastruktur ein gewisses Gewicht und ist somit im planerischen Sinn als vollwertiger Ortsteil zu charakterisieren. Insofern wird dem Ort eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung, überwiegend im Rahmen des Eigenbedarfs, zugestanden. Diese sollte jedoch aufgrund der Größe und Einwohnerzahl von Groß Bölkow 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 (3) (Z) entsprochen und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Nach dem Flächennutzungsplan (Entwurf vom 09.10.2015 bzw. geänderter Entwurf vom 23.06.2016) 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.

Neben dieser Innenverdichtung sind - außer einer langfristig in eine gemischte Baufläche umzuwidmenden Sportplatzfläche am südlichen Ortsrand in einer Größe von 0,8 ha (mit Restriktion Gehölzflächen) bzw. 1,3 ha mit dem Bereich südlich der Ahornallee - keine weiteren Neubauf Flächen in Groß Bölkow ausgewiesen.

Die ehemalige Gemeinde Groß Bölkow verfügte nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der geänderte Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes angepasst. Es erfolgt künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Damit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 30 aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).



Auszug aus dem aktuellen, geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 23.06.2016 mit der Wohnbaufläche analog zum Bebauungsplan Nr. 30

## 2. Bestand und geplante Entwicklung

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Bauernhofes westlich bzw. südwestlich der Ahornallee (Landesstraße L 131) in Groß Bolkow. Südlich an das Plangebiet grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung an. Im Westen wird das Plangebiet durch Gärten und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen prägen Gehölze (Hecke und Apfelbaum) den Plangebietsrand.

Östlich der Ahornallee befinden sich ebenfalls eine straßenbegleitende Wohnbebauung sowie dahinter ein Landtechnikbetrieb.

Die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Plangebietes ist durch die Wohnbebauung und die Bauernhöfe entlang der Ahornallee geprägt. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Einzel- und Doppelhäuser, auch auf rückwärtigen Flächen. Die eingeschossigen Wohngebäude sind mit anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dächern eingedeckt. An der Ahornallee überwiegen die Gebäude mit steilgeneigten Krüppelwalmdächern. Im Süden hingegen sind die jüngeren Wohngebäude im Bungalowstil mit Walmdächern errichtet worden.

Das südlich gelegene Gelände mit der vorhandenen Wohnbebauung liegt im Vergleich zum Plangebiet niedriger. Der Geländeunterschied wird durch Stützmauern abgefangen.

Entlang der Ahornallee prägt eine lückige Allee aus Ahorn, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist, das Straßenbild. Ein einseitiger Gehweg verläuft entlang der Ahornallee, zunächst im Norden durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt auf der westlichen Seite der Ahornallee und dann auf der östlichen Seite direkt neben der Fahrbahn. In einem Randbereich der Ahornallee befindet sich ein Trafostandort/ Verteilerkasten.

Das Gelände des ehemaligen Bauernhofes liegt in Teilbereichen erhöht zur Ahornallee. Es treten teilweise Höhenunterschiede bis zu 1,50 m mit entsprechenden Böschungen auf. Insgesamt steigt das Gelände von Nord nach Süd an und fällt dann in Höhe der vorhandenen Hofgebäude zur Ahornallee ab.

Die Struktur des ehemaligen Dreiseithofes ist durch die verfallenden Gebäude geprägt. Zwischen den Scheunen- bzw. Stallgebäuden steht vor Kopf das ehemalige Wohnhaus. Die gepflasterte Zufahrt ist überwuchert. Vor dem nördlichen Stall befindet sich eine betonierte ehemalige Silagefläche. Außerdem befinden sich weitere Nebengebäude auf dem Gelände.

Im Bereich des Hofes ist eine Esche prägend. Die Gebäude werden von Gehölz- und Wiesenflächen eingebettet.

Im Nordosten des Plangebietes werden Flächen als Gartenflächen mit Kleintierhaltung genutzt. Daran grenzt eine Grünfläche mit einem Teich und nördlich ein Gaststättengebäude an.



verfallender Bauernhof



Blick aus südlicher Richtung: Ahornallee mit vorhandenen Wohngebäuden sowie Stallgebäude



Blick aus südlicher Richtung: Ahornallee mit lückiger Allee



vorhandene Wohngebäude im südlichen Anschluss an das Plangebiet



Nutzgartenflächen im Norden



Grünfläche mit Teich im Norden



vorhandene Hecke am Plangebietsrand



Ahornallee mit einseitigem Gehweg

Nordöstlich der Ahornallee liegen der Stützpunkt der Gemeindefeuerwehr und das Gemeindezentrum. Unbebaute Flächen nordöstlich der Ahornallee sind als Wiesenflächen mit Gehölzen ausgebildet.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern westlich der Ahornallee in Groß Bölkow geschaffen.

Zur Realisierung der Planungsziele für die Entwicklung des Wohngebietes werden die alten Gebäude und Anlagen, wie Wege, eine ehemalige Silagefläche usw., zurückgebaut. Durch die Neubebauung wird dieser Bereich städtebaulich aufgewertet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die an die Ahornallee anbindet.

Konform mit den Zielen und der Grenze der bestehenden Innenbereichssatzung von Groß Bölkow werden die Baugebiete festgesetzt. Rückwärtig liegende Flächen sollen weiterhin als private Hausgärten genutzt werden können. Eine attraktive Gestaltung erfährt das Plangebiet durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen. Eine zentral gelegene große Esche wird erhalten und in das Baugebiet integriert.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die mögliche störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Dadurch soll eine zu große Verdichtung vermieden werden. Die Grundstücke sollen dabei für Einzelhäuser mindestens 550 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> groß sein. Bei der Berechnung der Baugrundstücksgröße ist neben der Wohngebietsfläche auch die zum Grundstück dazugehörige, festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ einzubeziehen.

Damit berücksichtigt die Gemeinde den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Als Grenze zur Festsetzung der Wohngebietsflächen dient die Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung. Über diese Grenze hinaus werden Grünflächen als Hausgarten festgesetzt, die jedoch den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden und damit in die Gesamtfläche der künftigen Grundstücke einbezogen werden können.

Die zulässige maximale Grundfläche (GR) für Wohngebäude beträgt für Einzelhäuser 150 m<sup>2</sup> sowie je Doppelhaushälfte 100 m<sup>2</sup> und soll damit eine aufgelockerte Bebauung in der ländlich geprägten Umgebung sichern. Eine Überschreitung der festgesetzten GR ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein bis zu 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 zulässig.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugebiete wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In der Regel wird von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,00 m sowie zu öffentlichen Grünflächen und angrenzenden privaten Nachbargrundstücken ein Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m eingehalten.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Planstraße sowie der Ahornallee definiert. Damit soll die Errichtung dieser Nebengebäude in einem geringen Abstand zur Planstraße und zur Ahornallee vermieden werden. Eine Vorgartengestaltung wirkt sich positiv auf das städtebauliche Gesamtbild aus.

Hinsichtlich der Kubatur der Gebäude wird das Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert.

Innerhalb des Gebietes WA 1, welches sich auf die erste Baureihe von der Ahornallee aus gesehen bezieht, sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Da die künftige Bebauung innerhalb des Gebietes WA 1 z.T. deutlich höher als die Ahornallee liegt, sollen hier lediglich eingeschossige Gebäude entstehen, um das Straßenbild zu schützen und eine eher massiv wirkende Bebauung oberhalb der Böschung auszuschießen. Die Gebäude können dabei mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei

zulässigen Dachneigungen von 22° bis 45° gebaut werden. Die maximale Firsthöhe darf dabei 8,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

In den übrigen Bereichen, innerhalb des Gebietes WA 2, kann sich die Gemeinde Satow auch ein Nebeneinander verschiedener, auch zeitgenössischer Gebäudetypen vorstellen. Es werden daher maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die maximale Firsthöhe mit 8,50 m über dem Bezugspunkt für ein- sowie zweigeschossige Gebäude einheitlich bestimmt wird. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen: bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 22° und 45° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 0° und 25° zulässig. Durch die Festsetzung der Dachneigungen sowie der maximalen Firsthöhen werden zu große Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden vermieden und damit bei der Vielfalt zulässiger Gebäudetypen doch eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit erzielt. Ein zusätzlicher Dachgeschossausbau bei zweigeschossigen Gebäuden ist zu vermeiden.

Im gesamten Plangebiet gilt für das Erdgeschoss eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt der im Bebauungsplan festgesetzte, grundstücksbezogene Bezugspunkt.

Aufgrund der anstehenden unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet, wird auch künftig ein welliges Relief vorhanden sein. Zur Berücksichtigung der Topografie werden die Bezugspunkte daher für die in Aussicht genommenen Grundstücke grundstücksbezogen festgesetzt. Es handelt sich dabei um gemittelte Bestandshöhen im Bereich der festgesetzten Baugrenzen.

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig, um Geländeunterschiede innerhalb der einzelnen Baugrundstücke ausgleichen zu können.

Der im Norden gelegene, vorhandene Teich dient künftig der Regenwasserrückhaltung. Eine Ausbaggerung des Teiches ist unter der Beachtung der Bestimmungen des Artenschutzes durchzuführen. Die Maßnahme trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für Amphibien bei.

Die prägende Esche wird innerhalb einer Grünfläche, in der auch Spielgeräte angeordnet werden sollen, zum Erhalt festgesetzt. Ebenso sind die Bäume der lückigen Ahornallee zu erhalten.

Der vorhandene Trafostandort/ Verteilerkasten wird als Standort zur Versorgung mit Elektrizität innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Ei-

genverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Aus den abgegebenen Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf resultieren keine wesentlichen Änderungen. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Es ergeben sich nachfolgende Änderungen für die Satzung im Vergleich zum Entwurf:

- Zur eindeutigen Definition des Bezugspunktes für die zulässige Firsthöhe wird dieser nunmehr grundstücksbezogen festgesetzt.
- Für die Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange werden die Sichtdreiecke für den südlichen Anschluss der Planstraße A an die Ahornallee in die Planzeichnung aufgenommen.
- Ebenfalls zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit sind Grundstückseinfriedungen an der Planstraße A mit einer maximalen Höhe von 0,80 m anstelle von 1,25 m zulässig.
- Die Ergebnisse des nunmehr vorliegenden Artenschutzgutachtens mit Stand vom 20.10.2016 („Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“) werden in den Festsetzungen bzw. Hinweisen berücksichtigt.
- Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhält aufgrund der artenschutzrechtlichen Belange nunmehr die Zweckbestimmung „Teichrand“.
- Für die erforderlichen Baumfällungen liegt die Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 23.09.2016 vor. Innerhalb des Gemeindegebietes sind vier Ausgleichsbäume anzupflanzen.
- Am ehemaligen Gutshaus ist ein Höhenfestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagennetzes vorhanden. Vor Abbruch des Gebäudes ist ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zustellen.
- Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Leitungsbestand wird im Rahmen der Erschließungsplanung teilweise zurückgebaut bzw. umverlegt. Ein Teil der vorhandenen Leitungen ist weiterhin im Bestand zu sichern und innerhalb von Leitungsrechten zugunsten der Versorger in der Planzeichnung berücksichtigt.
- Die Ausführungen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers wurden aufgrund des aktuellen Standes der Erschließungsplanung überarbeitet.

### **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 Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dachformen und –neigungen sollen die Ansprüche an das moderne Bauen berücksichtigen und sich dennoch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Daher sind für Dächer der Hauptgebäude innerhalb des Gebietes WA 1 an die Ahornallee angrenzend nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 22° und 45° zulässig.

Für die Bebauung in dem Gebiet WA 2, die in weiterer Entfernung zur Ahornallee liegt, sind neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auch Gebäude in zeitgenössischer Architektur mit Staffelgeschossen, Flachdächern oder flach geneigten Dächern vorstellbar. Flache eingeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollen jedoch ausgeschlossen werden, um die Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden zu begrenzen. Daher wird festgesetzt, dass für Hauptgebäude bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen von 0° bis 25° sowie bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig sind.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig, da sie hier als untypisch angesehen wird. Aus gestalterischen Gründen ist auch die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.

Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraße A maximal 0,80 m und an der Ahornallee maximal 1,25 m. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe von 0,80 m an der Planstraße werden ausreichende Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken berücksichtigt. Die Festlegung von maximal 1,25 m für Einfriedungen an der Ahornallee trägt zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei.

Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehälter ist als ortsbildstörendes Element unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur orts- und landschaftsgerechten Einbindung geschaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 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. Dadurch sollen störende Einflüsse vermieden werden.

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

## 2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke im Baugebiet ist mit der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Ahornallee (Landesstraße L 131) gegeben.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für die Ahornallee erfolgt gemäß dem Bestand. Änderungen sind nicht vorgesehen. Auch der vorhandene Gehweg im Norden des Plangebietes bleibt im Bestand erhalten und ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Mit der weiterführenden Erschließungsplanung werden ausreichende Sichtbeziehungen für Fußgänger an den Querungsstellen berücksichtigt.

Die neue Planstraße soll als Einbahnstraße gewidmet sowie als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Einfahrt ist im Norden und die Ausfahrt im Süden des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes beabsichtigt. Dazu wurde bereits eine Erschließungsplanung erstellt.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m. Die Festsetzung des Sichtdreieckes erfolgt in der Planzeichnung.

Für die Planstraße ist eine durchgängige Fahrbahnbreite von 3,55 m vorgesehen. Zur Sicherung der Durchfahrtsbreiten ist die Fahrbahn in den Kurven entsprechend erweitert. Neben der Fahrbahn sind Bankettbereiche mit 0,70 m bzw. 0,75 m innerhalb der Verkehrsfläche berücksichtigt. In Parallelaufstellung sind insgesamt vier öffentliche Parkplätze neben der Fahrbahn eingeordnet.

Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Gehweg auf der östlichen Seite der Ahornallee soll durch eine Fußgängerquerung in Form eines abgesenkten Gehweges berücksichtigt werden.

Die künftigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen alle über die Planstraße verkehrlich erschlossen werden. Einzelne Grundstückszufahrten von der Ahornallee sind nicht vorgesehen. Es werden daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Ahornallee festgesetzt. Mögliche Grundstücke in zweiter Reihe im Gebiet WA 2 werden über private Stichwege erschlossen, die als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind und künftig privatrechtlich durch die Eintragung von Baulasten gesichert werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken zu errichten. Es wird festgesetzt, dass je Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen sind. Damit soll gesichert werden, dass Anwohner auf ihren Grundstücken parken und der öffentliche Raum nicht durch parkende Fahrzeuge beansprucht wird.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt rund 2,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> (gerundete Werte)</b>
Allgemeines Wohngebiet	10.510
Grünfläche	
- Hausgarten, privat	5.300
- Teichrand, öffentlich	860
- Spielplatz, öffentlich	500
Wasserfläche	200
Verkehrsfläche	
- Ahornallee	2.790
- Planstraße	1.060
<b>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</b>	<b>21.220</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 und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

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

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.

Die Ortslage Groß Bölkow wird durch das Wasserwerk Hohen Luckow mit Trinkwasser versorgt. Laut Auskunft des zuständigen Zweckverbandes verläuft parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 98 eine Trinkwasserleitung PVC DN 100. Diese vorhandene Leitung ist teilweise durch den Erschließungsträger in die Planstraße um zu verlegen. Die Grundstücksanschlüsse sind abgehend von der künftigen Leitung innerhalb der Planstraße herzustellen. Ein bestehender Abschnitt der Versorgungsleitung im Südosten des festgesetzten Wohngebietes ist in ihrem

Bestand zu sichern, da über diese Leitung die Hausanschlüsse für die östlich gelegene Wohnbebauung gesichert werden. Die Sicherung dieser Leitung im Bereich des festgesetzten Wohngebietes erfolgt durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger in der Planzeichnung.

Für Neubau, Erweiterung oder Reparatur von Trinkwasserleitungen ist vor der öffentlichen Inbetriebnahme der mikrobiologische Reinheitsnachweis einzuholen.

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

Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über den Teich südlich des Plangebietes, der sich in einer Entfernung von rund 250 m zum nördlichen Plangebietsrand befindet und als Löschwasserteich ausgewiesen ist.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des in Groß Bölkow anfallenden Schmutzwassers erfolgt für einen kleinen Teilbereich des Ortes über eine zentrale Anlage. Diese wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung betrieben, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Groß Bölkow in der Straße zum Mühlenberg mit einer Kapazität für 50 Einwohner.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser soll über eine neue Leitung, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anbindet, zentral in die Kläranlage in der Straße zum Mühlenberg, nördlich des Plangebietes, abgeleitet werden. Laut Auskunft des zuständigen Zweckverbandes besteht bei Anbindung des Plangebietes an die Kläranlage Groß Bölkow die Notwendigkeit der Anlagenerweiterung. Der für die Anlagenerweiterung notwendige Aufwand wird durch den Zweckverband getragen.

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist innerhalb der Planstraße ein neuer Hauptkanal mit den erforderlichen Grundstücksanschlüssen herzustellen. Durch den Erschließungsträger sind darüber hinaus die gegebenenfalls erforderlichen Pumpwerke sowie Druckrohrleitungen bis zur Kläranlage zu errichten.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraße soll vorzugsweise über den nördlich im Plangebiet gelegenen Teich in den nordöstlich der Ahornallee gelegenen Teich eingeleitet werden. Dazu ist der derzeit trocken gefallene Teich im Plangebiet auszubaggern. Im Rahmen der Flurneueordnung ist bereits geplant, den Teich mit einem neuen Überlauf in den nordöstlich der Ahornallee gelegenen Teich auszustatten. Von dort aus erfolgt die Überleitung in den Vorflutgraben. Die beiden Teiche dienen der Rückhaltung. Eine technische Ausformung des Teiches im Plangebiet ist aus Gründen des Artenschutzes nicht vorgesehen.

Nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung ist es, wie oben beschrieben, das Ziel, den Teich innerhalb des Plangebietes auszubaggern, um diesen dann zur Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die Zuständigkeit (Eigentum und Unterhaltungslast) für den Teich im Plangebiet wird künftig bei der Gemeinde liegen. Von diesem Teich erfolgt die Überleitung des Regenwassers über eine neue Ableitung in den Teich nordöstlich der Ahornallee und dann weiter in den Vorflutgraben. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgte eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenver-

band. Dieser hat mitgeteilt, dass nach Fertigstellung der neuen Leitungen diese in die Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes übernommen werden. Die Zuständigkeit des Zweckverbandes endet somit an dem Einleitpunkt des Regenwassers in den Teich im Plangebiet.

Alternativ wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, ob eine, ggf. auch teilweise, Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den südlich des Plangebietes gelegenen Löschwasserteich erfolgen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der zentralen Ableitung in die Vorflut möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

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

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Strom- bzw. Gasversorgung wird über Kabel der e.dis AG bzw. Leitungen der Stadtwerke Rostock AG gewährleistet, die ebenso wie Telefon-/ TV-Kabel parallel der Ahornallee 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.

Niederstromkabel der e.dis AG verlaufen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Ahornallee. Zwei Hausanschlussleitungen zur Versorgung des bisherigen baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes sind im Zuge der Erschließung zurückzubauen.

Eine weitere Hausanschlussleitung zur Versorgung der südlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung berührt das festgesetzte Wohngebiet im Südosten. Diese Leitung ist zu erhalten und wird innerhalb eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorger in der Planzeichnung beachtet. Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine Leitungsumverlegung möglich ist.

Versorgungsleitungen für Telekommunikation sind beidseitig der Ahornallee überwiegend im öffentlichen Raum der Ahornallee vorhanden. Ein Teilabschnitt liegt im Böschungsbereich, der als Wohngebiet festgesetzt ist. Dieser Leitungsabschnitt ist zu sichern und wird daher innerhalb eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorger beachtet. Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine Leitungsumverlegung möglich ist, um keine Baulasten für die privaten Grundstücke und damit Einschränkungen für die Gestaltung der Einfriedungen zu erzeugen.

Weitere, querende Hausanschlussleitungen von künftig entfallenden Gebäuden sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes zurückzubauen bzw. umzuverlegen.

Parallel, östlich der Ahornallee verlaufen Mitteldruckleitungen für die Gasversorgung im Bestand. Im Norden des Plangebietes liegen weitere Mitteldruckleitungen östlich der Ahornallee. Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich im öffentlichen Raum, innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und ist grundsätzlich im Bestand zu sichern.

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 Planstraße mit Anbindung an die Ahornallee gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Planstraße bereitzustellen. Auch für die von der Planstraße rückwärtig gelegenen Grundstücke gilt, dass die Müllbehälter im Bereich der privaten Zufahrt an der Planstraße bzw. am festgesetzten Abfallbehältersammelplatz, im Bereich der südlich gelegenen, öffentlichen Grünfläche, abzustellen sind.

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

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

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

Nach Auskunft des Landkreises Rostock sind für das Plangebiet weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

#### 4. Immissionsschutz

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

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

Aus Sicht der Gemeinde sind insbesondere die Immissionen durch den Verkehrslärm, verursacht durch den Verkehr auf der Autobahn BAB 20 und der Landesstraße L 131, 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.

Für den südlich in einer Entfernung von etwa 660 m gelegenen Abschnitt der Bundesautobahn BAB 20 ist aus der Lärmkarte für den Tagzeitraum ersichtlich, dass im südöstlichen Bereich des Plangebietes Werte zwischen 55 und 60 dB(A) auftreten. Für den Nachtzeitraum liegt das Plangebiet vollständig in einem Bereich mit Werten zwischen 45 und 50 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) werden auf südlich gelegenen und nachts von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Betrachtungen zu den Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Ahornallee (Landesstraße L 131) gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die ggf. auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße L 131 niedriger, da sich die Hauptverkehre in der Region auf den Landesstraßen L 10, L 11 und L 13 bewegen

Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte 2010 des Landes Mecklenburg Vorpommern liegt die Verkehrsmenge auf der L 131: DTV bei 1.281 Kfz/Tag und DTV-Schwerverkehr bei 85 Kfz. Damit ergibt sich ein Schwerlastanteil von etwa 7 %.

Eine überschlägige Straßenverkehrslärberechnung (mit Hilfe der Online-Lärberechnung von Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010, © Reimer Paulsen 2001-2008) unter Berücksichtigung einer Verkehrsmenge (DTV) von 1.281 Kfz/ Tag und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB(A) und tags von 55 dB(A) an den östlich gelegenen Baugrenzen überschritten werden.

Eine Summierung der überschlägig ermittelten Pegel der BAB 20 und der L 131 begründet für das Plangebiet entsprechend der Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in den Lärmpegelbereich III.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse wird für das Plangebiet aufgrund der überschlägigen Berechnung der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Die erforderliche Schalldämmung wurde entsprechend dem Lärmpegelbereich zugeordnet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Dauerhafte Belastungen oder Beschwerden durch den Betrieb für Landtechnik, der von vorhandener Wohnbebauung abgeschirmt wird, sind der Gemeinde 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. 30 „Am Bürgerhof“ die bebauete 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 einen ehemaligen Bauernhof westlich der Ahornallee in Groß Bölkow. Grünstrukturen wie ein Kleingewässer oder teilweise geschützter Baumbestand bleiben erhalten. Es werden außerdem große Bereiche als Hausgarten festgesetzt. Der Alleebestand in der Ahornallee wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es erfolgt die Nutzung von Flächen innerhalb des besiedelten Bereiches von Groß Bölkow. 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 und Groß Bölkow durch die L 131 an das überregionale Straßennetz angebunden.

## 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 Groß Bölkow und die angrenzenden Bereiche getroffen:

- Groß Bölkow 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).
- Östlich der Ortslage sind Bereiche mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Arten und Lebensräume dargestellt (Karte 3). Diese Bereiche haben eine mittlere bis hohe Bedeutung bezüglich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (Karte 8) sowie eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit für Grund- und Oberflächenwasser (Karte 6) und eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4).
- Im Umfeld von Groß Bölkow wird die Schutzwürdigkeit des Bodens generell mit mittel bis hoch eingestuft (Karte 4).
- In Bezug auf die Klimaverhältnisse ist die Gemeinde als niederschlagsnormal dargestellt (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) wird für die Siedlungslage mit einer geringen Schutzwürdigkeit (Stufe 1) und für die nördlich und westlich gelegene Bereiche mit einer mittleren Schutzwürdigkeit (Stufe 2) bewertet (Karte 9).
- Östlich von Groß Bölkow befindet sich das FFH-Gebiet DE 2037-301 (Karte 10) sowie das Landschaftsschutzgebiet L 101 (Karte 11).
- Ebenso sind die Bereiche östlich von Groß Bölkow teilweise als Bereiche mit besonderer Bedeutung oder Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der Vorrangfunktion des Naturhaushaltschutzes ausgewiesen (Karte 13).
- An der Hauptverkehrsachse durch die Ortslage ist ein Alleebestand dargestellt (Karte 16).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Satow befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Groß Bölkow. Die naturschutzfachlich bedeutsamen Landschaftsteile befinden sich östlich 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.

Östlich des Plangebietes in etwa 400 m Entfernung befinden sich die folgenden Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet (DE 2037-301) „Beketal mit Zuflüssen“,
- Landschaftsschutzgebiet (L101) „Waidbach und Fahrenholzer Holz“.

Aufgrund der Lage und Ausgestaltung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen der benannten Schutzgebiete zu erwarten.

### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des hier betrachteten Bebauungsplanes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

### Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Eines der obersten Instrumente des Gewässerschutzes der EU-Ebene ist u.a. die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Ziel ist ein guter ökologischer Zustand der Grund- und Oberflächengewässer. Der geforderte „gute Zustand“ der Gewässer beinhaltet sowohl die chemische als auch die ökologische Komponente.

In Mecklenburg-Vorpommern wurde entsprechend dieser europäischen Richtlinie das Landeswassergesetz mehrfach erneuert. Ziel ist immer die Sicherung (Verschlechterungsverbot) und die Verbesserung der ökologischen Qualität der Gewässer. Darüber hinaus sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts und die Vermeidung des Eintrages prioritärer und gefährlicher prioritärer Stoffe im Mittelpunkt der Bemühungen.

Der nach WRRL berichtspflichtige Waidbach, ein Gewässer 2. Ordnung, dient als Vorflut.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde geregelt, dass das Abwasser aus dem Plangebiet in die Kläranlage Groß Bölkow abgeleitet wird. Bei Anschluss des Plangebietes an die Kläranlage wird eine Anlagenerweiterung notwendig. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass der dafür notwendige Aufwand durch diesen getragen wird.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Anlage im Betrieb des Zweckverbandes Kühlung alle technischen Anforderungen erfüllt und somit eine Schadstoffbelastung des abzuleitenden, gereinigten Abwassers ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geht die Gemeinde ebenfalls davon aus, dass eine Beeinträchtigung des Waidbaches ausgeschlossen werden kann. Gemäß der Anforderung an den Gewässerschutz darf nur unbelastetes Niederschlagswasser abgeleitet werden.

Daraus ableitend wird ein Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot der WRRL ausgeschlossen.

## **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 in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Groß Bölkow. Nordöstlich der Ahornallee sind der Stützpunkt der Feuerwehr sowie das Gemeindezentrum gelegen. Nordöstlich und östlich der Ahornallee befinden sich neben einem Kleingewässer und landwirtschaftlichen Nutzflächen auch Wohnbebauung und ein Betrieb für Landtechnik. Direkt südlich des Plangebietes sind in der näheren Vergangenheit Einfamilienhäuser als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung entstan-

den. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen sowie Flächen mit Wohn- und Gartennutzung.

### Plangebiet

Das Plangebiet kann generell als Bestandteil des besiedelten Raumes der Ortslage Groß Bölkow betrachtet werden. An der nord-/ nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Ahornallee. Das Plangebiet selbst wird geprägt durch den ehemaligen Bauernhof. Es sind ruderales grasartige Strukturen und Gehölzaufwuchs sowie ein Teich und Gartenbereiche im Norden des Plangebietes vorhanden. Im Süden sind Grünlandbereiche vorzufinden ebenso wie Gehölzstrukturen. Nachfolgend sind die aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen beschrieben:

#### 2.3.1 Strauchhecke (BHF)

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Hecke. Dominierend sind heimische Laubgehölze. Es sind Überhälter (z.B. Esche, Ahorn) vorhanden.

#### 2.5.3 Lückige Allee (BAL)

Abschnittsweise sind an der Landesstraße (L 131- Ahornallee) Alleebestände vorhanden. Es handelt sich dabei um Spitzahorn.

#### 2.7.1 Ältere Einzelbäume (BBA)

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelbäume vorhanden, welche einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen. Diese werden als ältere Einzelbäume aufgenommen. Dazu zählen heimische Laubgehölze wie Esche oder Kastanie.

#### 5.6.4 Zierteich (SYZ)

Im Nordwesten befindet sich ein Kleingewässer mit Schilfbereichen. Zum Zeitpunkt der Kartierarbeiten im Sommer 2016 war der Wasserstand sehr niedrig bzw. kaum Wasser vorhanden. Es ist ein zeitweises Trockenfallen des Gewässers anzunehmen. Es sind um das Gewässer teilweise standortgerechte Gehölze wie Weiden vorhanden. Zum Teil sind auch standortfremde Gehölze wie Koniferen (Lebensbäume) und Nadelgehölze wie Fichten gepflanzt worden.

#### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Grünlandbereiche. Diese erscheinen regelmäßig gemäht.

#### 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Angrenzend an die Gebäude des ehemaligen Dreiseithofes befindet sich eine Gehölzfläche. Neben einzelnen älteren Einzelbäumen dominieren heimische Laubgehölze. Aufgrund des langen Brachliegens haben sukzessive Prozesse eingesetzt.

#### 13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Im Nordwesten des Plangebietes sind Gartenbereiche vorhanden. Diese sind geprägt durch wenige Gehölze. Auf dem Gelände werden Kleintiere, wie Enten und Gänse, gehalten. Ebenso befindet sich auf dem Gelände ein ehemaliges, kleineres Stallgebäude.

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

Durch das Plangebiet verläuft eine Fahrspur zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Diese ist in der ansonsten grasartigen Vegetation zu erkennen und unversiegelt.

### 14.7.5 Straße (OVL)

Die nördliche und östliche Plangebietsgrenze bildet die Landesstraße L 131 (Ahornallee).

### 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Der größte Anteil des Plangebietes ist geprägt durch seine ehemalige Nutzung als Bauernhof. Es sind Gebäude eines Dreiseithofes im ruinösen Zustand vorhanden. Teilweise hat sich um die seit einiger Zeit leerstehenden Gebäude Jungaufwuchs von Gehölzen entwickelt, wie Esche und Ahorn. Teilweise sind Brombeergebüsche vorhanden. Der überwiegende Teil der Brachflächen wird von grasartigen Ruderalstrukturen geprägt. Es sind teilversiegelte Flächen vorhanden sowie Bereiche, in denen Rückstände eines Lagerfeuers ersichtlich sind.

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

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp	Wertstufe
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3
2.5.3	BAL	Lückige Allee	3
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	4*
5.6.4	SYZ	Zierteich	-
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
14.7.5	OVL	Straße	-
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1

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

\*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 für das Plangebiet aufgenommen worden.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl sukzessiv aufgewachsene Jungbäume als auch gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden.

Der Alleebaumbestand entlang der Ahornallee wird hier nicht gesondert aufgeführt. Es sind keine Eingriffe in diesen Baumbestand vorgesehen. Es erfolgt ein Hinweis auf die Einhaltung der Wurzelschutzbereiche.

Im Zuge der Umsetzung der Planungsziele lassen sich nicht alle geschützten Einzelbäume sinnvoll erhalten. In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume aufgeführt.

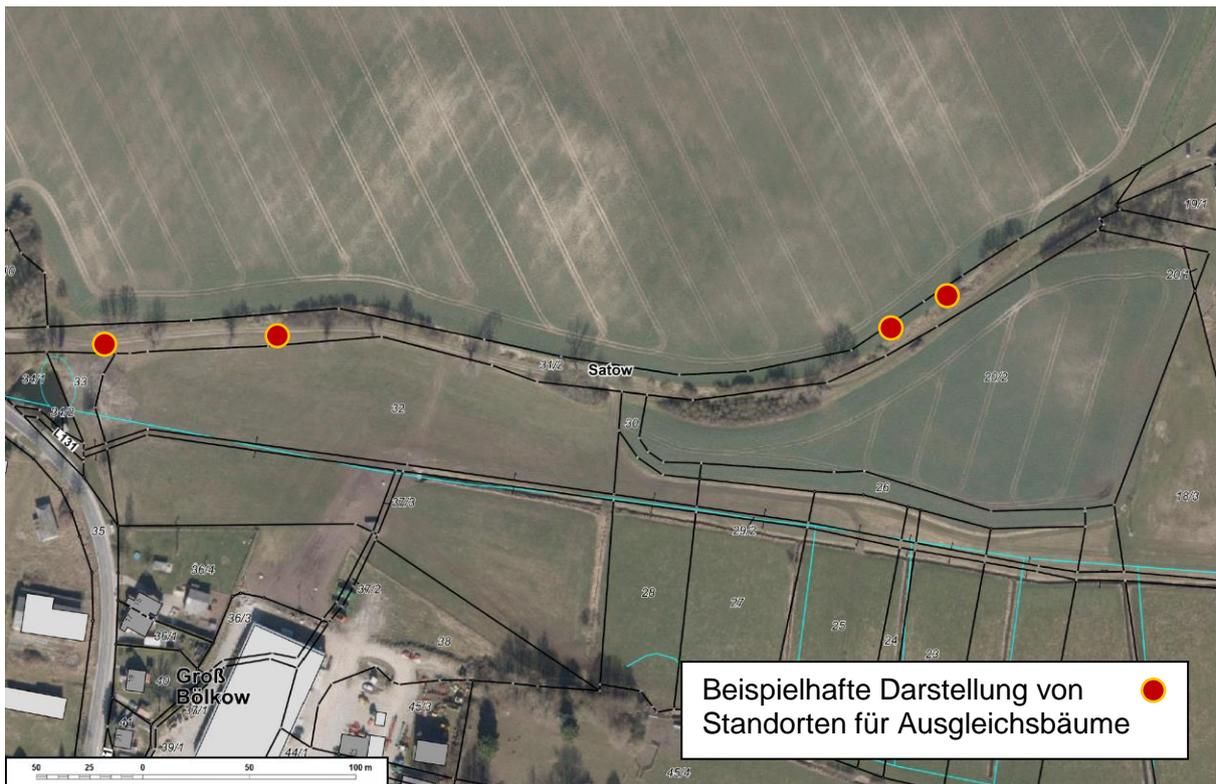
Baum Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Anmerkungen
1	Fichte ( <i>Abies picea</i> )	105	Fällung
2	Birke ( <i>Betula pendula</i> )	115	Fällung
3	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	375	Erhalt
4	Fichte ( <i>Abies picea</i> )	110	Fällung
5	Kastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	130	Fällung- Schädigung
6	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	120	Erhalt

**Tabelle 2:** naturschutzrechtlich geschützter Baumbestand

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Antrag für die Fällungen bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Es liegt eine Genehmigung vom 23.09.2016 für die Fällung der in der Tabelle 2 aufgeführten Bäume vor.

Die Fällgenehmigung wird erst mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksam.

Als Ausgleichspflanzungen für die Fällung von vier Einzelbäumen sind vier einheimische, standortgerechte Bäume entlang des Landweges von Groß Bolkow nach Fahrenholz, Gemarkung Groß Bolkow, Flur 1, Flurstück 31/2 zu erbringen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der erteilten Fällgenehmigung ist folgende Mindestpflanzqualität festgelegt: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm in 1,00 m Höhe, Pflanzgrube 1x1x1 m, Tiefenlockerung zusätzlich 0,20 m, Dreibocksystem mit Verseilung zur Gewährleistung der Standsicherheit.



Darstellung der Standorte für die Ausgleichspflanzungen (Luftbild - Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016)

Im Bereich des Baumes Nr. 3 ist die Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen. Generell sind innerhalb von Wurzelschutzbereichen geschützter Bäume keine Beeinträchtigungen zulässig. Sollten Beeinträchtigungen unvermeidbar sein, empfiehlt es sich zur Positionierung von Punktfundamenten Suchgrabungen zur Vermeidung von Wurzelschädigungen durchzuführen.

Für ggf. notwendige Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als unzulässig eingestuft wurden.

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

Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend anthropogen überformte Biotop- und Nutzungstypen vorzufinden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Groß Bolkow. Mit Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele erfolgen keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die Strauchhecke und der Alleebestand bleiben erhalten. Bei der Entwicklung des Konzeptes für die geplanten Wohnbauflächen wurde der vorhandene ältere Baumbestand berücksichtigt. So wird beispielsweise eine markante Esche zum Erhalt festgesetzt.

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

Die versiegelten, überbauten sowie gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich intensiv genutzten Freiflächen sind für den Arten- und Biotopschutz als vorbelastete Flächen zu bewerten und somit von untergeordneter Bedeutung.

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

##### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit dem Entwurf des hier betrachteten Bebauungsplanes wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Daraus ließ sich eine potentielle artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien ableiten.

Es liegt nun ein Gutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer (Stand: 20.10.2016) vor. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung und aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden die Aussagen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung präzisiert.

Es konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten, insbesondere die Zauneidechse, nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatansprüche kann ein Vorkommen der Artengruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere und Pflanzen ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen bilden die Grundlage für die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Bewertungen.

## Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

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

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

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

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

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

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

## **Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

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

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

## **Relevante Projektwirkungen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

### ➤ Gebäudeabbruch/ sonstige Abbruchmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Gebäude vorhanden, welche mit der Umsetzung des hier betrachteten Vorhabens abgerissen werden sollen. Da das Gelände seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird, befinden sich die Gebäude im Zustand des Verfalls. Potentiell bieten diese Gebäude Habitate für Brutvögel und/oder Fledermäuse.

### Brutvögel

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Hausrotschwanz, Bachstelze und Rauchschwalbe.

Zum Ausgleich der Habitatverluste sind Erstquartiere bereitzustellen. Diese Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben. Alle Nisthilfen sind bis zum 15. März 2017 funktionsgerecht herzustellen.

Das Tötungsverbot für alle Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

### Fledermäuse

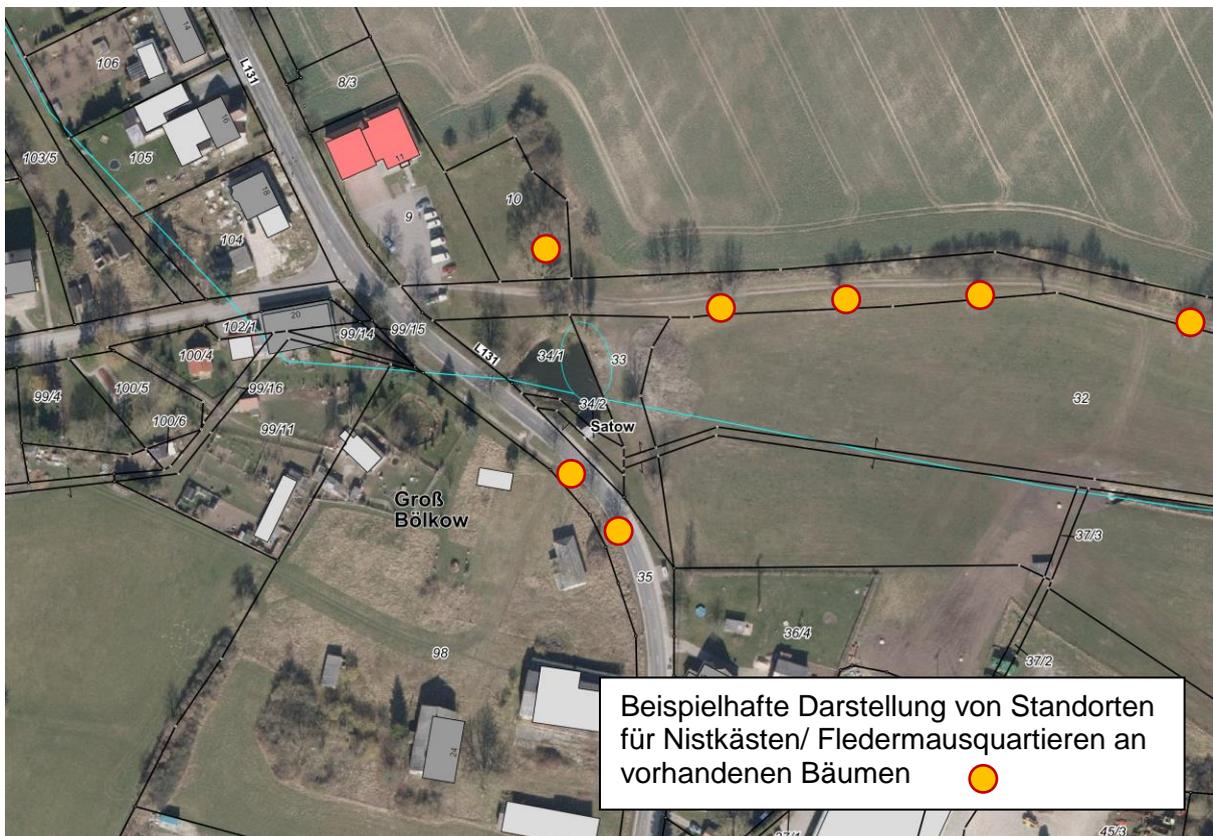
Gemäß den Aussagen des Artenschutzgutachtens konnten im Plangebiet keine Sommer- oder Winterquartiere von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Es besteht eine nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier.

Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Zielführend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen direkten Umfeld am Gebäude- bzw. Baumbestand.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs des Gebäudes und Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### Maßnahmen

Für die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze sind insgesamt vier Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U-Oval (30/45), Starenhöhle (STH), und für die Artengruppe Fledermäuse sind vier Fledermausspaltenkästen (FSPK) oder zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) an geeigneten Bäumen innerhalb der Flurstücke 31/2, 10 oder 35 der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow anzubringen. Bei Nutzung von Bäumen entlang der Landesstraße (Ahornallee) sind die Nistkästen auf der fahrbahnabgewandten Seite anzubringen.



Darstellung der Standorte für Nisthilfen (Vögel/ Fledermäuse)  
(Luftbild - Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016)

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Nester der Rauchschnalbe sind fünf Nisthilfen am Gebäude der Feuerwehr/ Gemeindehaus in Groß Bölkow auf dem Flurstück 9 der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow oder einem anderen geeigneten Gebäude innerhalb des Gemeindegebietes anzubringen.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet stellt eine Bauernhofanlage dar, die seit Jahren ungenutzt ist. Ein Großteil des Plangebietes ist als grasbestimmte Brache zu charakterisieren. Des Weiteren hat sich um die ungenutzten Gebäude sowie auf der Brachfläche ein Gehölzaufwuchs entwickelt. Ebenso sind im noch genutzten Gartenbereich Bäume und Sträucher vorhanden. Diese beschriebenen Gehölze bzw. Gehölzstrukturen werden mit der Umsetzung des Vorhabens entfernt. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Heckenstruktur. Diese Heckenstruktur wird erhalten.

Brutvögel

Im Rahmen der Baufeldberäumung im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude kommt es zumindest teilweise zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszu-schließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Fledermäuse

Laut Artenschutzgutachten wurden keine Indizien vorgefunden, die auf eine Nutzung des Baumbestandes durch Fledermäuse schließen lassen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse durch Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Amphibien

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Zum Zeitpunkt der artenschutzfachlichen Untersuchungen war das Gewässer nahezu ausgetrocknet. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich ein weiteres Kleingewässer. Es ist von Wechselbeziehungen zwischen den beiden Gewässern auszugehen. Allerdings bestehen Beeinträchtigungen durch die dazwischen befindliche Landesstraße L 131. In beiden Gewässern konnte der artenschutzrechtlich relevante Europäische Laubfrosch vorgefunden werden.

Im Jahr 2016 fand im trockengefallenen Kleingewässer keine Reproduktion statt. Das Gewässer in unmittelbarer Umgebung führt permanent Wasser und es gelang ein Reproduktionsnachweis.

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien. Das Kleingewässer im Norden des Plangeltungsbereiches besitzt jedoch eine Bedeutung, unter anderem für den artenschutzrechtlich relevanten Laubfrosch. Diese Habitatfunktion ist zu erhalten bzw. zu optimieren.

Dazu ist das Gewässer amphibiengerecht zu sanieren. Die Maßnahme beinhaltet die Neugestaltung des Gewässerkörpers mit einer Entschlammung der Teichsohle, der amphibiengerechten Ufergestaltung mit flachen Böschungen sowie einer Verbesserung des Teichumfeldes. Die bestehenden nicht standortgerechten Gehölze sollten entfernt werden. Auf eine Bepflanzung des direkten Gewässerumfeldes mit Gehölzen ist aufgrund der geringen Größe des Gewässers (Verschattung, Nährstoffeintrag) zu verzichten. Weiterhin ist ein Lesesteinhaufen als Winterquartier anzulegen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme zu betrachten.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, wurden im Rahmen des beauftragten Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Artenschutz wider.

➤ Lärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Raumes. Es ist hauptsächlich von temporären lärmbedingten Beeinträchtigungen während der Bauphase auszugehen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Aufgrund der Aussagen des Artenschutzgutachtens werden Festsetzungen bzw. Hinweise getroffen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Diese sind unter nachfolgendem Punkt 5.7 aufgeführt.

Es ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

### **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## **5.6 Berücksichtigung grünordnerischer Belange**

### **Festsetzungen**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung, ein Gewächshaus und Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte öffentliche 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 Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Artengruppe der Amphibien ist die Sohle des vorhandenen Teiches zu entschlammen und amphibiengerecht zu sanieren. Die Uferbereiche sind flach auszuformen, dabei sind Flachwasserbereiche zu entwickeln. Weiterhin ist ein Lesesteinhaufen als Winterquartier anzulegen. Die bestehenden standortfremden Gehölze wie Koniferen sind zu entfernen. Auf eine Bepflanzung mit Gehölzen im direkten Umfeld des Teiches ist zu verzichten. Die Sanierung des Gewässerkörpers und dessen Umfeldes ist als CEF-Maßnahme für die Artengruppe Amphibien umzusetzen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Spielfläche für Kleinkinder zu gestalten. Das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und –materialien sowie Aufenthaltsbereiche sind zulässig. Dabei ist der Wurzelschutzbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5m) des vorhandenen gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes zu beachten.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzel- bzw. Alleebäume 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.

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

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

Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen direkten Umfeld sind am Gebäude- bzw. Baumbestand vier Fledermausspalkkästen (FSPK) oder zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand anzubringen.

Für die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze sind insgesamt vier Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle: Nischenbrütheröhle (NBH), Nisthöhle U-Oval (30/45), Starenhöhle (STH), und für die Artengruppe Fledermäuse sind vier Fledermausspaltenkästen (FSPK) oder zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) an geeigneten Bäumen innerhalb der Flurstücke 31/2, 10 oder 35 der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow anzubringen. Bei Nutzung von Bäumen entlang der Landesstraße (Ahornallee) sind die Nistkästen auf der fahrbahnabgewandten Seite anzubringen.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Nester der Rauchschwalbe sind fünf Nisthilfen am Gebäude der Feuerwehr/ Gemeindehaus in Groß Bölkow auf dem Flurstück 9 der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow oder einem anderen geeigneten Gebäude innerhalb des Gemeindegebietes anzubringen.

Alle Nisthilfen sind bis zum 15. März 2017 anzubringen.

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

Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 1. September bis 15. März, durchzuführen. Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse sind die Baufeldberäumungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zulässig. Damit werden Beeinträchtigungen eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### **Hinweise**

Als Ausgleichspflanzungen für die Fällung von vier Einzelbäumen sind vier einheimische, standortgerechte Bäume entlang des Landweges von Groß Bölkow nach Fahrenholz, Gemarkung Groß Bölkow, Flur 1, Flurstück 31/2 zu erbringen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der erteilten Fällgenehmigung ist folgende Mindestpflanzqualität festgelegt: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm in 1,00 m Höhe, Pflanzgrube 1x1x1 m, Tiefenlockerung zusätzlich 0,20 m, Dreibocksystem mit Verseilung zur Gewährleistung der Standsicherheit.

## 6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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

Der Straßenbaulastträger der Landesstraße L 131 (Ahornallee) ist das Land Mecklenburg-Vorpommern.

## 7. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes ist ein gesetzlich geschützter Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Dieser Höhenfestpunkt in Form eines Mauerbolzens am vorhandenen ehemaligen Gutshaus ist nachrichtlich, als künftig entfallend in der Planzeichnung dargestellt. Vor Abriss des Gebäudes ist ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen durch den Eigentümer/ Erschließungsträger zu stellen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung bzw. Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

Gemeinde Satow, den ..... 25. NOV. 2016 .....



.....  
Bürgermeister