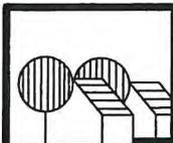
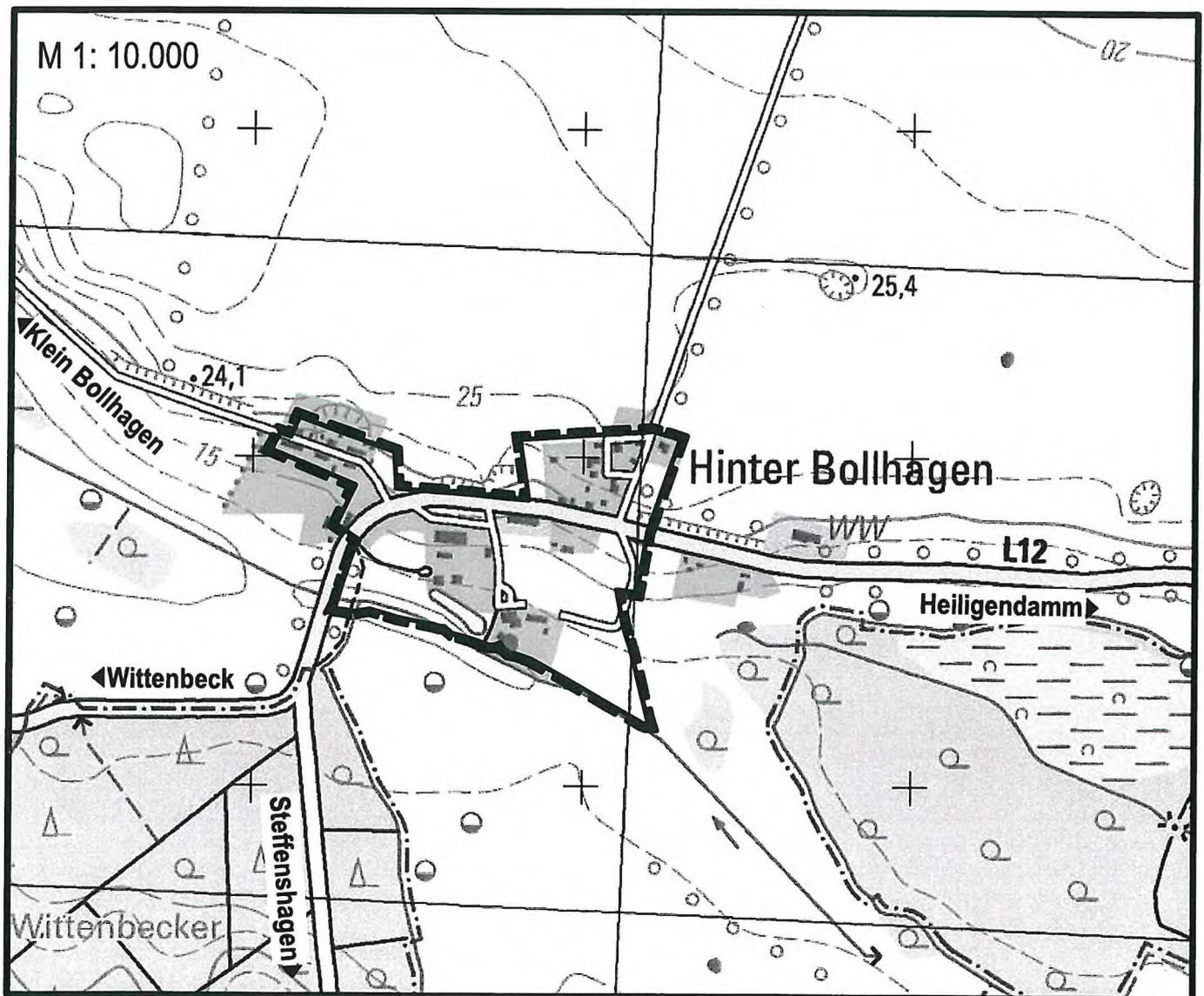


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE HINTER BOLLHAGEN DER GEMEINDE WITTENBECK



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen der Gemeinde Wittenbeck

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2. Anlass und Ziele der Änderung der Innenbereichssatzung	4
3. Auswirkungen der Änderung der Innenbereichssatzung	5
4. Plandaten	10
5. Hinweise	10
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	13
7. Arbeitsvermerke	21
8. Beschluss über die Begründung	21

**Anlagen: Innenbereichssatzung der Gemeinde Wittenbeck für die
Ortslage Hinter Bollhagen
Städtebauliches Konzept für die Ortslage Hinter Bollhagen**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 02.09.1993 die Aufstellung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen beschlossen. Die Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen erlangte am 1.12.1994 Rechtskraft.

Die Gemeinde hat durch die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt sowie einzelne Außenbereichsflächen in die in Zusammenhang bebaute Ortsteile einbezogen.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird begrenzt durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen um die Ortslage Hinter Bollhagen.

Die Gesamtfläche der Innenbereichssatzung beträgt ca. 9,89 ha.

Hinter Bollhagen ist ein Ortsteil von Wittenbeck und liegt im Osten der Gemeinde, etwa zwei Kilometer südlich der Ostseeküste.

Ein Teil der Ortslage Hinter Bollhagen befindet sich im nordöstlichen Randbereich der ausgewiesenen Schutzzone II der bedeutenden Wasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan.

Durch die Ortslage führt als Hauptverkehrsachse die Landesstraße L 12 "Am Wasserwerk". Über die L12 erreicht man in nordöstlicher Richtung Heiligendamm, sowie in westlicher Richtung die Ortslage Wittenbeck.

In der Ortslage Wittenbeck findet man vorrangig kleinteilige Wohnbebauung, darüber hinaus gewerbliche Nutzung. Südlich der Straße "Am Wasserwerk" befindet sich das alte Gutshaus, welches über die Hofstraße zu erreichen ist. Auf Basis der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wurden weitere Bauflächen für Wohnbebauung "Am Hillerweg" erschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hatte in einer Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufhebung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen beschlossen. Ebenso ist die Aufstellung einer Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hinter Bollhagen beschlossen worden. Über diese Planungsinstrumente sollte für den heutigen Kenntnisstand eine planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Bebauung im ehemaligen Gutsbereich geschaffen werden. Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass über diese Instrumentarien unter Berücksichtigung von bisherigen Ergänzungsflächen in der bisherigen Innenbereichssatzung eine planungsrechtliche Regelung nicht möglich ist, ohne dass für einzelne Grundstücke, insbesondere im Bereich der Flurstücke 56 und 57 die derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten verloren gehen.

Deshalb beschloss die Gemeinde nunmehr das Verfahren zur Änderung der Innenbereichssatzung, um für die Ergänzungsgrundstücke keine Schlechterstellung zuzulassen. Die bisherige Rechtsposition soll erhalten bleiben. Deshalb werden auch die Verfahren zur Aufstellung der Klarstellungssatzung und zur Aufhebung der Innenbereichssatzung nicht mehr fortgeführt.

Die Gemeinde Wittenbeck verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für die Ortslage Hinter Bollhagen sind hier folgende Darstellungen getroffen:

- Unter Würdigung des Bestandes und der vorgesehenen Entwicklung werden in der Ortslage Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), Gemischte Bauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.
- Weiterhin sind Flächen für die Landwirtschaft Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche, die der Landwirtschaft dient, dargestellt.

Insgesamt ist die 1. Änderung der Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Innerhalb der 1. Änderung der Innenbereichssatzung sollen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert.

sowie sonstige planungsrelevante, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültige Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlage diente die Flurkarte, Gemarkung Hinter Bollhagen, im M 1: 2000.

Die Gemeinde Wittenbeck befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich der Hansestadt Rostock (ca. 25 km entfernt) und gehört administrativ zum Landkreis Rostock (Kreisstadt Güstrow) und zum Amt Bad Doberan-Land (Sitz Bad Doberan ca. 9 km entfernt).

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (v. 30. Mai 2005 (LEP M-V)) trifft für die Gemeinde Wittenbeck folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Doberan und des Oberzentrums Rostock.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus im Küstenraum.
Große Gemeindeteile befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Im südlichen Teil der Gemeinde ist ein FFH-Gebiet mit dem Namen „Kühlung“ (NR.: DE 1836-302) ausgewiesen.
- Ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erstreckt sich über das Gemeindegebiet.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RROP MM/R) von 1994.

Als Ziel für die Entwicklung des küstennahen Raumes, wozu auch die Gemeinde Wittenbeck zählt, wird die sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – benannt.

Der gesamte Raum der Gemeinde Wittenbeck ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum Wittenbeck, ausgewiesen.

Die Gemeinde Wittenbeck liegt im Küstenbereich zwischen der Halbinsel Wustrow und der Hansestadt Rostock einschließlich der Kühlung, dieser Landschaftsraum hat nach dem RREP MM/R eine besondere Bedeutung für die Erholung: Dieser Raum für die landschaftsgebundene Erholung soll so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.

Die Gemeinde Wittenbeck liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Teile der Gemeinde Wittenbeck befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Unter Beachtung der raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Wittenbeck davon aus, dass die vorliegende Planung in der Ortslage Hinter Bollhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 10. Juli 2012 mitgeteilt, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

2. Anlass und Ziele der Änderung der Innenbereichssatzung

Ziel der rechtskräftigen Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die Ortslage Hinter Bollhagen war die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen. Es wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles klargestellt und bisher planungsrechtlich im Außenbereich liegende Flächen ergänzend in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

Somit wird die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt und der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Unabhängig von ihrem Verbleib im Bereich der Innenbereichssatzung ist für die Flurstücke 56 und 57 nördlich der Landesstraße die Berücksichtigung innerhalb eines Bebauungsplanes gefasst. Die Gemeinde Wittenbeck hat Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Bereiche nördlich und südlich der Landesstraße gefasst. Unter Berücksichtigung von Abstimmungen im Stellungnahmeverfahren mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und unter Berücksichtigung von gutachterlichen Überprüfungen ergibt sich, dass ein Bebauungsplan südlich der Landesstraße nicht zwingend notwendig ist. Für den Bereich nördlich der Landesstraße soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiter verfolgt werden.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung sind in gesonderten Verfahren durchzuführen.

Über das Änderungsverfahren der Innenbereichssatzung sollen bisherige Defizite in Bezug auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone und fehlende Begründungen für Zulässigkeit von Bebauung und die fehlende Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt werden. Die Gemeinde Wittenbeck führt das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durch. Die Änderung der Innenbereichssatzung führt nicht zu einer Änderung der städtebaulichen Struktur. Es erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf.

Bei der Durchführung des Änderungsverfahrens als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Auswirkungen der Änderung der Innenbereichssatzung

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung umfasst nahezu die Flächen der bisherigen Innenbereichssatzung (bis auf eine kleine Fläche nördlich der Straße "Am Wasserwerk") und bezieht darüber hinaus Flächen in die Satzung zur Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange sowie zur Regelung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein (südlich der Straße "Am Wasserwerk" bis hin zum Bach).

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen bisherige Defizite in Bezug auf die Regelung einer Bebauung in der Trinkwasserschutzzone und in Bezug auf die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange und deren Zuordnung auf Eingriffsgrundstücke behandelt werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzbelange sind auf Grund einer geplanten Änderung der Flächennutzung südlich der Dorfstraße entsprechend zu regeln, welches mit der Aufstellung der Satzung über die Änderung der

Innenbereichssatzung in der Ortslage Hinter Bollhagen Berücksichtigung finden soll.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Entwurf vorgenommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsbeschlusses behandelt.

Städtebauliches Konzept

Die Bebauung in der Ortslage Hinter Bollhagen soll ergänzt werden.

Das städtebauliche Konzept an der Zufahrt zum Gutshaus orientiert sich an ursprünglich historischen Gegebenheiten. Eine Verdichtung im rückwärtigen Bereich erfolgt für ein Grundstück, das direkt von der Landesstraße über ein vorhandenes Wegeflurstück erschlossen werden kann.

Während des Planverfahrens änderten sich die Planungsabsichten und nunmehr werden 5 anstelle von ursprünglich 3 geplanten Gebäude favorisiert (sh. Anlage städtebauliches Konzept).

Das geologische/ hydrogeologische Gutachten wurde während des Planverfahrens aus diesem Grunde ergänzt.

Des Weiteren ist eine bauliche Ergänzung südlich der Landesstraße im östlichen Bereich (zwischen dem Grundstück „Am Wasserwerk Nr. 7“ und der Zufahrt zu den südlichen Wiesen- und Ackerflächen); ebenso auf Flächen östliche der Straße „Am Hillerweg“ sowie nördlich der Straße „Am Wasserwerk“

Ausgleichs- und Ersatzbelange

Die Ausgleichs- und Ersatzbelange werden derart geregelt, dass anstelle der bisher festgesetzten Fläche südlich der Straße "Am Wasserwerk" für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine adäquate Fläche im südlichen Bereich der Satzung, am Fulgenbach, dauerhaft für Ausgleichs- und Ersatzzwecke gesichert wird. Diese Fläche berücksichtigt weiterhin einen zusätzlichen Eingriff für ein Grundstück straßenbegleitend an der Landesstraße.

In der bisherigen rechtskräftigen Satzung wurde keine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen; somit wird mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung eine Neuregelung vorgenommen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden den Ergänzungsflächen entsprechend zugeordnet (sh. Satzungstext § 2 Ziffer 8). Die Umsetzung der Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung mit ②, ③ und ④ gekennzeichneten Flächen hat zeitnah mit dem jeweils zugeordneten Eingriff zu erfolgen (sh. „Hinweise“, ebenso vertragliche Regelungen).

Ein Pflanzplan wird im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erarbeitet. Die Bepflanzung ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Maßnahmen (Ausführungsplanung) abzustimmen und festzulegen. Hierbei ist auf die Gewährleistung der Gewässerunterhaltung zu achten (insbesondere Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband).

Gewässerschutzbelange/ Bodenschutzrechtliche Belange

In der Ortslage Hinter Bollhagen ist südlich der Straße "Am Wasserwerk" die Trinkwasserschutzzone II der bedeutenden Wasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan ausgewiesen, nördlich davon die Trinkwasserschutzzone III (Schutzzone II: Kühlungsborn, MV_WSG_1836_02, Nummer Beschluss:

25/VIII-4/84; Schutzzone III: Bastorfer Holm, MV_WSG_1836_01, Nummer Beschluss: 88/VI-13/76). Es gelten die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes "Technische Regeln Arbeitsblatt W 101 – Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - Teil I Schutzgebiete für Grundwasser". Hiernach ist in der engeren Schutzzone (Zone II) das Errichten und/oder Erweitern von baulichen Anlagen nur ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Innerhalb der 1. Änderung der Innenbereichssatzung befinden sich östlich der Hofstraße Flächen, die eine schädliche Bodenveränderung darstellen (Verfahrensweise sh. nachfolgend). Weiterhin werden Missstände in der Umgebung durch Beseitigung von organischem Abfall und Müll behoben.

Im Rahmen der geplanten Bebauung südlich der Straße "Am Wasserwerk" ist eine Einschätzung der potentiellen Beeinflussung des Grundwassers durch den vorgesehenen Eingriff auf Grundlage einer geologischen/hydrogeologischen Bewertung des Standortbereiches zwingend erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Hierzu wurde eine "Geologische/ Hydrogeologische Standortbewertung" für die Teilbebauung im Bereich des ehemaligen Gutshauses in 18209 Hinter Bollhagen (vom 7.11.2011) vom Ingenieurbüro H.S.W. Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Gerhart-Hauptmann-Straße 19, 18055 Rostock, vorgenommen. Diese Standortbewertung wurde durch die "Zusätzliche geologische/ hydrogeologische Stellungnahme" vom 26. Juli 2012 ergänzt (sh. unten).

Es wurden neben der geologischen/ hydrogeologischen Bewertung des Standortes hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Bebauung die darauf basierende Ausarbeitung einer Empfehlung/ Begründung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vorgenommen. Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden am Standort dargestellt; ebenso wurden Gründungsempfehlungen gegeben.

Weiterhin wurden erforderliche Schutzmaßnahmen zur Reduzierung bzw. dem Ausschluss einer Gefährdung des Grundwassers festgelegt.

Im Ergebnis wird die Aussage getroffen, dass aus hydrogeologischer Sicht einer Ausnahmegenehmigung für die geplante Bebauung zugestimmt werden kann. Es wird neben den o.g. Aussagen seitens des Ingenieurbüros die Empfehlung zur Einrichtung einer Vorwarnmessstelle für regelmäßige Kontrollen gegeben.

Da sich während des Planverfahrens für den Bereich südlich der Straße „Am Wasserwerk“ das städtebauliche Konzept änderte (nunmehr 5 anstelle von 3 geplanten Gebäuden), wurde in einer weiteren geologischen/hydrogeologischen Stellungnahme ("Zusätzliche geologische/hydrogeologische Stellungnahme" vom 26. Juli 2012) eine Untersuchung und Beurteilung hinsichtlich des Einflusses auf das Schutzziel der Grundwasserneubildung vorgenommen. Ebenso wird der Umgang mit belasteten Aufschüttungen in diesem Bereich behandelt.

Die vorhandene belastete Aufschüttung südlich der Straße "Am Wasserwerk" östlich der Hofstraße soll vollständig aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden. Ersatz erfolgt durch entsprechendes Material. Die Aushubarbeiten sollen zwecks fachgerechter Bodendecklaration und fachgerechte Entsorgung durch einen Baugrundsachverständigen bzw. Altlastenexperten begleitet werden.

Die Beseitigung der belasteten Aufschüttung bildet die Basis für die geplante Bebauung und soll vor dem Bauantragsverfahren der geplanten Gebäude vorgenommen werden.

Mit einer ergänzenden Stellungnahme stimmte der Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hinter Bollhagen zu. Einer Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen der Schutzzonenordnung für die Errichtung der geplanten Gebäude wird von der unteren Wasserbehörde aus hydrogeologischer Sicht zugestimmt.

Der Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, hat in seiner Stellungnahme die ordnungsgemäße Aufnahme und Entsorgung als Basis für eine Bebaubarkeit gefordert. Dieses Vorgehen ist entsprechend vorgesehen.

Eine Festsetzung der Fläche mit belasteten Aufschüttungen in der Planzeichnung ist seitens des Baugesetzbuches nicht rechtlich gedeckt. Jedoch wird ein entsprechender Verweis unter "Hinweise" aufgenommen. Damit enthält die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hinter Bollhagen den Verweis auf die erforderliche Berücksichtigung der vorhandenen Bodenbelastung, auch im Hinblick auf die nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren).

Innerorts wird darauf geachtet, dass eine ortstypische Bebauung erfolgt und keine Einträge in den Boden erfolgen.

Zusätzlich ist zu betrachten, dass Entsiegelungen außerhalb des Satzungsgebietes erfolgen. Der östlich von Hinter Bollhagen vorhandene Weg wird entsiegelt. Dies betrifft die Entfernung der Betonoberfläche – bis auf den Einmündungsbereich auf die Landesstraße L12. Der Weg befindet sich nicht auf einem Wegeflurstück. Die Erreichbarkeit der südlichen Wiesen- und Ackerflächen wird jedoch weiterhin gewährleistet, ggf. durch Einbringen einer wasserdurchlässigen Tragschicht. Die Wegeflächen südlich des Flurstückes 50 sind nicht weiter als solche notwendig, so dass in diesem Bereich künftig auf den Weg verzichtet werden soll.

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Bachlauf („Fulgenbach“), welcher ein Gewässer II. Ordnung ist. Der Wasser- und Bodenverband teilt in seiner Stellungnahme vom 17.07.2012 mit, dass die geplanten Maßnahmen beidseits des Baches (mit ②, ③ und ④ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) aus Gründen des Gewässerschutzes begrüßt werden. Der Fulgenbach wird durch den Wasser- und Bodenverband von der Südseite aus unterhalten. Aus diesem Grund wurde vom Wasser- und Bodenverband südlich der Böschungsoberkante ein Unterhaltungstreifen von 5m gefordert, welcher von Anpflanzungen dauerhaft freigehalten werden soll. Die Bepflanzung des nördlichen Randstreifens ist auch Sicht des Wasser- und Bodenverbandes möglich. Die Pflanzmaßnahmen sind aus diesem Grund mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, damit die Gewässerunterhaltung auch weiterhin gewährleistet ist. Weiterhin wird gemäß § 38

Wasserhaushaltsgesetz der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5m beidseits des Grabens nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Abfallwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der weiterführenden Planungen und der Realisierung der Baumaßnahmen ist die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für alle bewohnten, gewerblichen oder anders genutzten Grundstücke entsprechend der Abfallsatzung für den Landkreis Rostock, für den Teil des ehemaligen Landkreises Bad Doberan, zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung der zukünftigen Grundstücke ist grundstücksbezogen zu gewährleisten. Die zur Abfallentsorgung genutzten Straßen müssen öffentlich sein; die Tragfähigkeit, die Straßenbreiten sowie an Stichstraßen vorhandene Wendeanlagen müssen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen geplant und realisiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stichstraßen ohne Wendeanlagen sowie Privatstraßen nicht befahren werden.

Bei der Behebung von Missständen sind die aufgefundenen Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/ Beseitigung) zuzuführen. Die Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Ver- und Entsorgung

Trink-, Schmutzwasser: Der Zweckverband Kühlung teilte in seiner Stellungnahme vom 4. Juli 2012 mit, dass die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser für die geplante Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Versorgung mit Trinkwasser/ Entsorgung des Schmutzwassers ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen mit dem Zweckverband abzustimmen.

Brandschutz/ Löschwasser: Die Sicherung des Löschwasserbedarfes wird über Hydranten abgedeckt. Der Landkreis Rostock, SG Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz, hat in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 18. Juli 2012 mitgeteilt, dass der 1. Änderung der Innenbereichssatzung nach Vorlage der Löschwasserversorgung zugestimmt wird.

In der Ortslage Hinter Bollhagen befinden sich die Hydrantenstandorte 2 bis 8.

Energie: Die Stromversorgung erfolgt durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, was eine rechtzeitige Abstimmung mit der E.ON edis AG erfordert. Die E.ON edis AG teilte in ihrer Stellungnahme vom 13. Juni 2012 mit, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Der aktuelle Anlagenbestand wurde mitgeteilt und in die Planunterlagen übernommen.

Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Rostock. In ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2012 teilen die Stadtwerke Rostock mit, dass gegen die vorliegende Planung keine Einwände bestehen.

Der aktuelle Anlagenbestand wurde mitgeteilt und in die Planunterlagen übernommen.

Die Sicherung der Telekommunikation innerhalb des Plangebietes erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom AG. Diese teilt in ihrer Stellungnahme vom 26. Juni 2012 mit, dass weder Einwände noch Bedenken zur vorliegenden Planung bestehen. Eine Neuverlegung der Telekommunikationslinien ist zur Zeit nicht geplant.

Die Gemeinde trifft gemäß § 34 Abs. 5 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB gemäß ihrer zuvor formulierten Zielstellungen.

4. Plandaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10 ha.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
▪ Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (inkl. Verkehrsflächen)	68.922 m ²
▪ Ergänzungsflächen	12.026 m ²
▪ Grünfläche "Parkanlage", öffentlich	4.565 m ²
▪ Wasserfläche	440 m ²
▪ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	52.787 m ²
▪ Fläche 1	(13.407 m ² ohne Grünfläche Parkanlage) * 14.480 m ²
▪ Fläche 2	* 5.161 m ²
▪ Fläche 3	* 2.738 m ²
▪ Fläche 4	* 419 m ²
▪ Fläche 5	* 31.061 m ²
▪ LSG "Kühlung" (anteilig im Plangebiet)	* 33.615 m ²
▪ sonstige	872 m ²
▪ Gesamtfläche Satzung	139.612 m²

5. Hinweise

Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt, welche nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wurden.

Es handelt sich um Bodendenkmale Bd, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation

dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an der Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Munitionsfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz LPBK M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung vom LPBK empfohlen.

Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Festpunkte wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind gemäß § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Falls Festpunkte durch Baumaßnahmen gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen) vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin, zu stellen.

Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März eines jeden Jahres durchgeführt werden. Beseitigungen von Gehölzen außerhalb dieser Zeit sind zulässig, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde vorzulegen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III (Schutzzone II: Kühlungsborn, MV_WSG_1836_02, Nummer Beschluss: 25/VIII-4/84; Schutzzone III: Bastorfer Holm, MV_WSG_1836_01, Nummer Beschluss: 88/VI-13/76).

Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Hiernach ist in der engeren Schutzzone (Zone II) das Errichten und/ oder Erweitern von baulichen Anlagen nur ausnahmsweise genehmigungsfähig (sh. auch "Geologische/ Hydrogeologische Standortbewertung" für die Teilbebauung im Bereich des ehemaligen Gutshauses in 18209 Hinter Bollhagen vom 7.11.2011 vom Ingenieurbüro H.S.W. Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Gerhart-Hauptmann-Straße 19, 18055 Rostock).

Landesstraße L12

Durch den Geltungsbereich verläuft die Landesstraße L 12. Es gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV).

Die Stationen der festgesetzten Ortsdurchfahrt wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ebenso die Anbauverbotszone. Das Plangebiet befindet sich hiernach in Teilbereichen bereits außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gemäß § 31 Abs. 1 StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).

Die gesetzlichen Bestimmungen des StrWG – MV sind einzuhalten.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird kein Pflanzplan erarbeitet. Die Bepflanzung ist in der weiterführenden Planung und Durchführung der Maßnahmen (Ausführungsplanung) abzustimmen und festzulegen. Die Gewässerunterhaltung (Wasser- und Bodenverband) ist zu beachten und zu gewährleisten.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung mit ②, ③ und ④ gekennzeichneten Flächen hat zeitnah mit dem jeweils zugeordneten Eingriff zu erfolgen.

Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung befinden sich östlich der Hofstraße im Bereich der ehemaligen Bebauung Aufschüttungen, die eine schädliche Bodenveränderung darstellen. Dies wurde in der "Geologischen/ Hydrogeologischen Standortbewertung" vom 7.11.2011 untersucht; eine "Zusätzliche geologische/ hydrogeologische Stellungnahme" vom 26.07.2012 wurde erarbeitet.

Die vorhandenen belasteten Aufschüttungen östlich der Hofstraße sollen gemäß der "Zusätzlichen Geologischen/ Hydrogeologischen Stellungnahme" vollständig aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden. Ersatz erfolgt durch entsprechendes Material. Die Aushubarbeiten sollen zwecks fachgerechter Bodendeklaration und fachgerechter Entsorgung durch einen Baugrundsachverständigen bzw. Altlastenexperten begleitet werden. Die Beseitigung der belasteten Aufschüttungen bildet die Basis für die geplante Bebauung und ist vor dem Bauantragsverfahren der geplanten Gebäude vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Landrat des Landkreises Rostock, untere Bodenschutzbehörde zuständig ist für die Anordnung von Maßnahmen zur Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS- RL verstoßen wird.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Innenbereichssatzung werden die Flächen der bisher gültigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen bis auf eine kleine Fläche nördlich der Straße „Am Wasserwerk“ überplant. Somit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Für die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind artenschutzrechtliche Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu behandeln. Entsprechende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.

Die Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB), welche in der Planzeichnung grau unterlegt sind, werden für eine Bebauung ausgewiesen. Diese Flächen sind Gegenstand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 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. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010). Die nachfolgenden Angaben wurden diesen Unterlagen entnommen:

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein:

- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein:

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden 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.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“[Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010]]

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Für die Einschätzung der möglichen, vorkommenden Arten werden die bestehenden Biotopstrukturen der in der Planzeichnung grau hinterlegten Flächen herangezogen. Die Flächen werden als Acker (Flurstücke 56, 57), Zierrasen (Flurstücke 52/1, 135/1) oder Intensivgrünland (Flurstück 31/4) intensiv genutzt. Teilflächen sind versiegelt (Flurstück 33/1). Zum Teil sind Siedlungsgehölze vorhanden. Gebäude sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorhanden.

Die Flächen sind anthropogen vorgeprägt. Die Flächen befinden sich am Siedlungsrand. Es grenzen Bebauung oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im südlichen Bereich der Satzung verläuft der Fulgenbach. Andere Gewässer sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass die benannten Bauflächen nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweisen. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

I alle wildlebenden Vogelarten

Innerhalb der künftigen Bauflächen sind zum Teil Gehölze vorhanden, welche als Brutstätte für Brutvögel dienen könnten.

Die Freiflächen dienen als potentiell Nahrungshabitat, insbesondere für ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur

(LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten- Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt. Darlegungen hierzu wurden vornehmlich den „Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie“ [www.lung.mv-regierung.de/] entnommen.

Da im Bereich der betrachteten Bauflächen, welche in der Planzeichnung grau hinterlegt sind und dessen Umgebung keine Gewässer vorkommen, kann ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit entsprechender Artengruppen/ Arten ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage am Rand des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Apium repens	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	-
	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	-
	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	-
	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	-
	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	-
	Sympetma paedisca	Sibirische Winterlibelle	-
	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	-
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine Eichenbestände vorhanden sind ist das

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Vorkommen ausgeschlossen.
	Dytiscus latissimus	Breitrand	-
	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	-
	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Bevorzugte Baumarten sind entsprechende Altbäume der Arten: Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Eine Betroffenheit entsprechender Gehölze ist nicht gegeben. Weiterhin sind Vorkommen in der Region nicht bekannt.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	-
	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	-
	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien stellen die betrachteten Bauflächen keinen optimalen Lebensraum dar. Infolge des weiter südlich verlaufenden Fulgenbaches kann eine untergeordnete Bedeutung der Flächen als Wanderkorridor oder Sommerlebensraum nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten der Amphibien und Reptilien kann jedoch ausgeschlossen werden.
	Bufo calamita	Kreuzkröte	
	Bufo viridis	Wechselkröte	
	Hyla arborea	Laubfrosch	
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
	Rana arvalis	Moorfrosch	
	Rana dalmatina	Springfrosch	
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Triturus cristatus	Kammolch		
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Entsprechende Biotopstrukturen, die Voraussetzung für ein Vorkommen wären, sind nicht vorhanden.
	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	-
	Lacerta agilis	Zauneidechse	Geeignete Biotopstrukturen,

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			die auf ein Vorkommen schließen lassen sind nicht vorhanden.
Meeres-säuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fleder-mäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Die Freiflächen können eine Bedeutung als Jagdhabitat einnehmen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe kann ausgeschlossen werden.
	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	
	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
	Myotis myotis	Großes Mausohr	
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
	Nyctalus noctula	Abendsegler	
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaut-fledermaus	
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Plecotus austriacus	Graues Langohr		
Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus		
Land-säuger	Castor fiber	Biber	
	Canis lupus	Wolf	kein Habitat, Vorkommen ausgeschlossen
	Lutra lutra	Fischotter	-
	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Geeignete Biotopstrukturen befinden sich nicht im Bereich der Bauflächen, daher ist ein Vorkommen ausgeschlossen.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Verluste von Brutplätzen von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen

kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt sind keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
<p>I alle wildlebenden Vogelarten Arten, deren potentielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann</p>	<p>Die potentiell vorkommenden Arten sind häufige Arten des Siedlungsraumes. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch KFZ getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.</p> <p>Baubedingte Verlärmungen sind zeitlich bedingt und werden voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen.</p> <p>Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wären bei Rodungen von Gehölzen, welche als Nistplatz dienen während der Brutzeit gegeben. Um artenschutzrechtliche Belange zu würdigen, darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Beseitigungen von Gehölzen außerhalb dieser Zeit sind zulässig, wenn durch den Bauherren/</p>

Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde vorzulegen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV
Eine Betroffenheit ist im Ergebnis der Relevanzprüfung nicht erkennbar.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.
- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Um erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen potentiell vorkommenden, heimischen Brutvögel des Siedlungsraumes zu vermeiden, wird der nachfolgende Hinweis in die Satzung aufgenommen:

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Beseitigungen von Gehölzen außerhalb dieser Zeit sind zulässig, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde vorzulegen.

Der Verlust un bebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

7. Arbeitsvermerke

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Rahmen der Satzung neu geregelt. Die für die Vorhaben erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Plan festgesetzt und neu zugeordnet.

Vor Beschluss über die Satzung, spätestens zum Abwägungsbeschluss sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die in der Satzung festgesetzt und zugeordnet sind, durch Baulast bzw. Grunddienstbarkeit zu sichern. Gleichermaßen sind die Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzzahlungen zu sichern, so dass die Maßnahmen auch durchgeführt werden können. Die konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf abzustimmen.

8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen der Gemeinde Wittenbeck wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Wittenbeck, den

(Siegel)

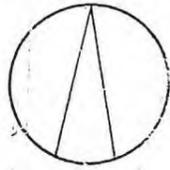
Fink
Bürgermeisterin

Aufgestellt für die Gemeinde Wittenbeck durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

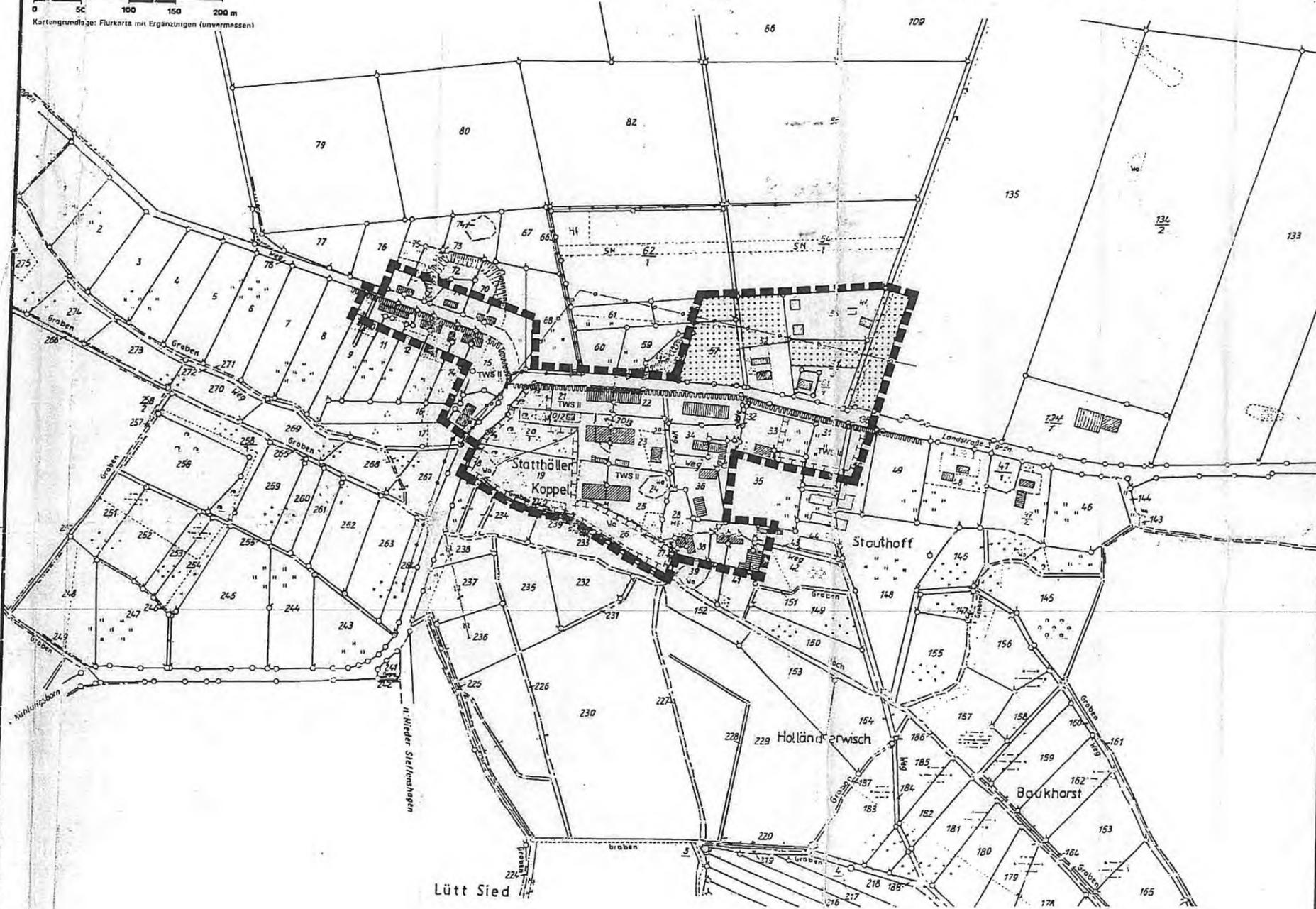
SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBECK

(ABRUNDUNGSSATZUNG) FÜR DIE ORTSLAGE HINTER BOLLHAGEN nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG



Maßstab 1:2000

Kartunggrundlage: Flurkarte mit Ergänzungen (unvermassen)



SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBECK

für die Ortslage HINTER BOLLHAGEN über

1. die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) sowie
2. die Abrundung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 Abs. 2a des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.08.1994 und mit Genehmigung der Genehmigungsbehörde folgende Satzung für die Ortslage Hinter Bollhagen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 3 werden folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen getroffen:

1. Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig. Gewerbe ist nur in Räumen innerhalb dieser Bausituation zulässig.
2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
3. Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.
4. Für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG von den Verursachern in den für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe des Eingriffs durchzuführen.

§ 3 Inkrafttreten

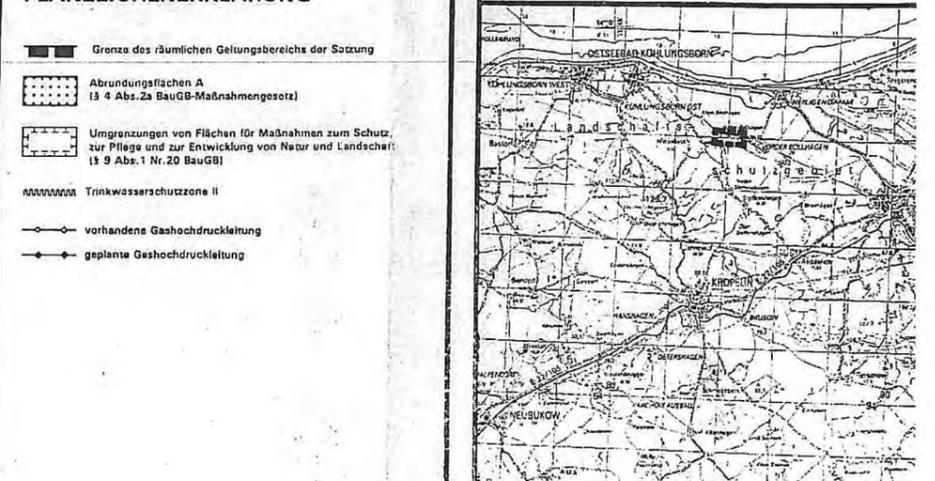
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg - Vorpommern in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Abrundungsflächen A (§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz)
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Trinkwasserschutzzone II
- vorhandene Gashochdruckleitung
- geplante Gashochdruckleitung

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Ausschussbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1994. Die ersuchte Bekanntmachung der Satzung vom 28.08.1994 bis zum 28.08.1994 erfolgt.
2. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 28.08.1994 bis zum 01.09.1994 öffentlich ausliegen.
3. Die berufenen Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 28.08.1994 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Beschränkungen und Ansetzungen der Außenbereichsgrundstücke der Träger öffentlicher Belange am 28.08.1994 geprüft. Das Ergebnis ist im Anhang zu sehen.
5. Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abrundung der Gebiete (§ 34 Abs. 4) wurde am 28.08.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen.
6. Die Genehmigung dieser Satzung wurde durch den Landesrat des Landes Mecklenburg - Vorpommern am 28.08.1994 erteilt.
7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.08.1994 erfüllt. Die Nebenbestimmungen sind beachtet.
8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
9. Die Erstellung der Genehmigung der Satzung sowie die Siegel, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 28.08.1994 bis zum 01.09.1994 durch Ausübung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.08.1994 in Kraft getreten.



GEMEINDE WITTENBECK
 Kreis Bad Doberan
 Land Mecklenburg-Vorpommern
INNENBEREICHSSATZUNG
 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
 für die
ORTSLAGE HINTER BOLLHAGEN
 Wittenbeck, 28.08.1994
 Lau
 Bürgermeister

Planverfasser: APR
 Bauleitplanung: APR
 Genehmigungsbehörde: Kreis Bad Doberan
 Amt für Raumordnung, 18119 Bad Doberan
 Telefon: 0384 200-111, Telefax: 0384 200-112

