



Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rövershagen im Bereich Oberhäger Straße beginnend an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund bis zum Abzweig der Straße Ausbau

Rövershagen, März 2016




Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rövershagen im Bereich Oberhäger Straße beginnend an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund bis zum Abzweig der Straße Ausbau gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	7
IV. Inhalte der Satzung	8
V. Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz	9
VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	12

Verfasser
Satzung:



TÜV NORD Umweltschutz GmbH &
Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

Tel.: (0381) 7703 446
Fax: (0381) 7703 450
E-Mail:
wschulze@tuev-nord.de

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83
E-Mail: LA@laemmel.de

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Die Gemeinde Rövershagen verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den östlichen Teilbereich der Ortslage Rövershagen in Richtung Oberhagen derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dar.

Ausgelöst durch private Baubegehren soll nun mit den Mitteln einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB eine weitere planungsrechtliche Möglichkeit ausgeschöpft werden, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Oberhäger Straße des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rövershagen der Gemeinde geordnet zu steuern.

Der gesamte Ortsteil Rövershagen einschließlich des östlichen Teils in Richtung Oberhagen stellt sich nach aktueller Überprüfung überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar.

Auch der von der Bahnlinie Rostock-Stralsund bis zum Abzweig der Straße Ausbau liegende Bereich stellt sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar.

Am Abzweig der Straße Ausbau endet der Bebauungszusammenhang. Die dort liegenden Grundstücke sind derzeit weiter dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Auf diese Gegebenheiten und die örtliche Situation gestützt, soll die vorliegende Satzung aufgestellt werden.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen neben einer Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsflächen) auch eine bauliche Entwicklung auf der Ergänzungsfläche für Wohngebäude zu schaffen.

Dabei soll der Klarstellungsbereich, der bereits jetzt dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind.

Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet.

So soll erreicht werden, dass im östlichen Teilbereich der Ortslage Rövershagen Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden. Dies gilt sowohl für die Klarstellungs- als auch für die Ergänzungsflächen.

Damit wird auf bisherigen Außenbereichsflächen eine Bebauung wesentlich erleichtert. Ohne die relativ aufwendige Form eines Bauleitplans heranzuziehen, kann so eine Bebauung ohne negative städtebauliche Auswirkungen ermöglicht werden.

Durch die Festlegung und Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen.

Auswirkungen der Satzung

Die Klarstellungssatzung für den Bereich der Flurstücke, die in der Karte der Satzung nicht schraffiert sind, hat lediglich deklaratorischen Charakter. Hier sind Bauvorhaben bereits jetzt nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beurteilt. Die Satzung stellt dies lediglich klar und erleichtert damit der Gemeinde und der Bauordnungsbehörde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Die Ergänzung des klargestellten Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt auf einer bisher unbebauten Fläche (Flurstück 115/37).

Neben der Anwendung des § 34 BauGB auf den bereits bebauten Bereich (Klarstellungsfläche) wird nach Erlass der vorliegenden Satzung auch auf bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen) nach den Maßgaben des § 34 BauGB über Vorhaben zu entscheiden sein.

D.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daneben sind die Festsetzungen der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,15 auf der Ergänzungsfläche wird einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht. Der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wird damit entsprochen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur eine Bebauung in einer straßenbegleitenden "einreihigen Bebauung" auf dem durch die Ergänzung begünstigten Flurstück entlang der Straße Ausbau erfolgen soll und kann.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst.

Die mit der Bebauung auf der Ergänzungsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den in der Satzung festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung einer 10 m breiten Feldhecke entlang des Nordrandes des Baugrundstückes vorgesehen.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen ist im Satzungsgebiet grundsätzlich auf die Prägung aus dem Bestand abzustellen. Hier sind insbesondere die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranzuziehen.

Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung wird sie allein maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Auswirkungen auf Gebiete außerhalb der Satzung werden nicht erwartet.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall werden also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB somit auch auf bebauten und unbebauten Flächen des Ortsteils innerhalb der Satzung gesichert.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für den betreffenden Bereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht diesem aufgrund des gegebenen Zusammenhangs, des Gewichts und der vorhandenen Prägung nicht entgegen.
Für die Ergänzungsfläche wird aufgrund ihrer Lage keinerlei Widerspruch gesehen. Daher wird neben den Ausgleichsfestsetzungen und geringen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bedachung auch keine Notwendigkeit für ergänzende Festsetzungen festgestellt. Sowohl die in der Öffentlichkeits- als auch in der Behördenbeteiligung ermittelten Belange wurden vor Erlass der Satzung einer entsprechenden Abwägung unterzogen und berücksichtigt.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.
3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.
Der Gemeinde Rövershagen sind keine solchen Gebiete im vorliegenden Bereich bekannt bzw. keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ordnungsbedarfs (§ 1 Abs. 3 BauGB), sowie der prägenden Merkmale des bebauten Bereichs, werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Da die Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 zur Folge hat, muss der Bereich in einer Weise bebaut sein, dass er die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägt. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (§ 34 Abs. 1 BauGB), oder die Voraussetzung für die Anwendung der Baunutzungsverordnung besteht (§ 34 Abs. 2 BauGB), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der Vorschriften über den nicht beplanen Innenbereich überhaupt gegeben.

Neben der gesetzlich gegebenen Möglichkeit der Klarstellung des bebauten Bereichs als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist dessen Ergänzung im vorliegenden Fall

möglich, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Bei ihrer Aufstellung sind entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vorliegenden Fall wurde

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, die ohnehin nicht in § 34 Abs. 6 BauGB als Verfahrensteil vorgesehen ist,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2015 bis zum 21.12.2015 durchgeführt (dabei wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können),
- von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2015 etwa zeitgleich eingeholt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Diese Bestandteile einer Bauleitplanung sind für eine Satzung auch nicht vorgesehen.

Neben den Festsetzungen der Satzung bleiben die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise wirksam.

Die Bestimmungen des § 62 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rövershagen im Bereich Oberhäger Straße beginnend an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund bis zum Abzweig der Straße Ausbau gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Rövershagen wird durch die Bundesstraße B 105 sowie die Bahnlinie Rostock-Stralsund tangiert, wobei die kleineren östlich davon liegenden Teile etwas abgeschnitten werden.

Die Bebauungsstruktur in der Ortslage ist dementsprechend aufgeteilt.

Im Bereich der Oberhäger Straße ist die Struktur eines Straßendorfes klar erkennbar. So ist eine einreihige Bebauung mit rückwärtigen Grundstücken und Nebenanlagen (Schuppen, Ställen, Garagen) maßgebend.

Auch der historisch gewachsene Bereich der Oberhäger Straße des Ortsteils Rövershagen weist ein ausreichendes Gewicht auf und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die traditionelle dörfliche Struktur von Rövershagen soll erhalten werden.

Der Geltungsbereich der Satzung erfasst den bebauten Bereich beidseitig der Oberhäger Straße bis zum Abzweig der Straße Ausbau sowie die Ergänzungsfläche dem Abzweig dieser Straße nördlich folgend.

Westlich wird der Geltungsbereich durch die Bahnlinie Rostock-Stralsund begrenzt, östlich erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur Gemarkungsgrenze nach Oberdorf.

Die Fläche der Ergänzungsfläche befindet sich westlich der Straße Ausbau, am östlichen Ende der Oberdorfer Straße. Die Ergänzungsfläche bindet direkt an die vorhandene Bebauung an der Oberdorfer Straße an. Die vorhandene Bebauung direkt gegenüber, südlich an der Oberhäger Straße, gibt die Ergänzung geradezu vor.

Der klargestellte Bereich nimmt dabei einen Anteil von ca. 54.159 m² Fläche ein.

Die Ergänzungsfläche nimmt ca. 1.974 m² Fläche ein.

Die Satzung umfasst somit Flächen im Umfang von insgesamt ca. 56.133 m².

Zur Darstellung der Festsetzungen der Satzung wurden die Angaben des Katasteramtes des Landkreises Rostock verwendet. Diese Unterlagen wurden durch örtliche Aufnahme und Luftbildangaben im August 2015 ergänzt.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen sowie andere städtebauliche Funktionsflächen von der Satzung erfasst.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden bebauten Bereiche mit ihren überwiegend durch Wohnen geprägten Merkmalen sowie des erheblichen Gewichts der sonstigen Bereiche des Ortsteils ist es aus Sicht der Gemeinde Rövershagen nunmehr überfällig und auch entsprechend begründet, hier eine bescheidene bauliche Weiterentwicklung zu sichern.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist eindeutig baulich geprägt. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Ergänzung konsequent entsprochen. Unter Berücksichtigung der Lage der klargestellten im Zusammenhang bebauten Bereiche und der Vornutzung der Ergänzungsfläche ergibt sich eine zwar kleinteilige aber eindeutige Abrundung, die fast überfällig erscheint.

IV. Inhalte der Satzung

Neben der klarstellenden Festlegung der bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnenden Flächen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der auch einzelne Baulücken umfasst, werden mit der vorliegenden Satzung auch einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Dabei werden zwei Bereiche, die bei lediglich auf die bauliche Eignung abgestellter Betrachtung, ebenso geeignet, und für eine Ergänzung geeignet erscheinen, nicht mit berücksichtigt.

Für diese nördlich der Oberhäger Straße liegenden Bereiche (Flurstücke 116/6 und 124/13) bestehen naturräumliche Gesichtspunkte, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen.

Beide Bereiche sind direkt oder tangierend durch gesetzlich geschützte Biotope (Ifd. Nr. DBR 04853, permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht und Ifd. Nr. DBR 04874 permanentes Kleingewässer) nicht ohne weiteres einer Bebauung zugänglich.

Auch unter dem Aspekt, dass die Gemeinde die weitere Ausweisung von Wohngebieten plant und gegebenenfalls die hier entstehenden überbaubaren Flächen dann mit den verbleibenden Potenzialen ins Verhältnis gesetzt werden, ist eine Einbeziehung dieser Flächen nach Auffassung der Gemeinde Rövershagen nicht sinnvoll.

Daneben besteht derzeit kein Interesse seitens der Eigentümer für eine bauliche Nutzung dieser Flächen.

Für die Ergänzungsfläche besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen.

§ 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden. Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) bei der Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Solche oder ähnliche Regelungen für den Klarstellungsbereich zu treffen, entzieht sich naturgemäß dem Ermächtigungsrahmen der vorliegenden Satzung. Dies würde eine Überplanung des Bestandes mittels einer verbindlichen Bauleitplanung voraussetzen, wofür keinerlei Anlass besteht.

Da bei der einbezogenen Ergänzungsfläche ein gewisser Regelungsbedarf für das Maß der baulichen Nutzung besteht, wurden einige Festsetzungen dazu getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch auf den Ergänzungsflächen keine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind innerhalb der Ergänzungsfläche die überbaubaren Grundstücksflächen konkret bestimmt. Hiermit ist einerseits die städtebauliche Ordnung gewahrt und andererseits vermieden, dass Gebäude in „2. Reihe“ zur Straße errichtet werden. Dies widerspräche der im Ort vorhandenen Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (siehe Klarstellungsteil).

Als örtliche Bauvorschrift ist als Dachmaterial für die Hauptgebäude eine harte Bedachung vorgesehen. Damit soll gesichert werden, dass die im Ortsteil untypischen Reet- oder Schilfdächern nicht angewendet werden.

Gleichzeitig wird damit auch die potenzielle Brandlast reduziert.

Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, gesetzlich geschützte Biotop- und Baumreihen, das vorhandene Denkmal (Gedenkstein), und Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksteilen getroffen und im folgenden Kapitel erläutert und begründet.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu sichern und die entsprechende Genehmigung einzuholen.

V. Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können. Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

Kurzbeschreibung des Eingriffs

Die Satzung stellt klar, in welchen Bereichen eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Die Satzung setzt aber auch einen Ergänzungsbereich an der Straße "Ausbau" im östlichen Bereich des Geltungsbereiches der Satzung fest. Mit der damit möglichen Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und die Umnutzung von Flächen. Die Ergänzungsfläche umfasst 1.974 m². Die GRZ wird auf 0,15 festgesetzt.

Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotoptypwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
13.7.4	Aufgelassener Kleingarten im nördlichen Bereich, ehemaliger Garten mit Schuppen, Obstbäumen als Halbstamm, verwilderten Gartenstauden, Brennnessel, aber auch Ablagerungen, strukturreich, aber bedingt naturfern	1	1,5	Lage am Ortsrand	0,75
13.8.3	Nutzgarten in Hausnähe im südlichen Bereich, relativ intensive Pflege, mit Schuppen	0	0,7	Lage am Ortsrand	0,75
13.9.6	Ferienhaus (Biotoptyp) als Wochenendhaus genutzter, umbauter Caravan, verbleibende Fläche intensiv gepflegt, zusätzlichen Lagerflächen	0	0,5	Lage am Ortsrand	0,75
14.5.7	Dörfliche Hof-/ Lagerfläche un- und teilbefestigte, teilweise vegetationslose Fläche mit Schuppen, Holzlager und weiteren Ablagerungen, intensiv genutzt	0	0,6	Lage am Ortsrand	0,75

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotoptypnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs			1.974 m ² Baufläche				1.278	
Ergänzungsfläche		GRZ	0,15				1.278	
Aufgelassener Kleingarten	13.7.4	334						
Biotopverlust durch Versiegelung		75	1	1,5	0,5	0,75	1,5	113
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		259	1	1,5	0	0,75	1,125	291
Nutzgarten	13.8.3	180						
Biotopverlust durch Versiegelung		41	0	0,7	0,5	0,75	0,9	37
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		139	0	0,7	0	0,75	0,525	73
Ferienhaus (Biotoptyp)	13.9.6	230						
Biotopverlust durch Versiegelung		52	0	0,5	0,5	0,75	0,75	39
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		178	0	0,5	0	0,75	0,375	67
Dörfliche Hof-/Lagerfläche	14.5.7	1.230						
Biotopverlust durch Versiegelung		277	0	0,6	0,5	0,75	0,825	229
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		953	0	0,6	0	0,75	0,45	429

Bei dem Biotopverlust durch Versiegelung wird die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% berücksichtigt.

Biotopbeeinträchtigung

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind im nahen Umfeld nicht vorhanden.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung						852
Anpflanzung einer Feldhecke am Nordrand des Baugrundstückes mit einer Breite von 10 m	426	2	2,5	0,8	2,00	852
Gesamtumfang der Kompensationen						852

Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent Biotopverluste	1.278 m ²
Flächenäquivalent Biotopbeeinträchtigungen	852 m ²
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfs beträgt:	-426 m²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Maßnahme für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung einer Feldhecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Dazu sind heimische, standortgerechte Sträucher in 6 Reihen mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch einen Zaun auf der Südseite für die Dauer von 5 Jahren vor einer Nutzung zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren soll die Entwicklung der Pflanzung sichern.

Die Gemeinde Rövershagen geht bei der positiven Wirkung der beabsichtigten baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche hinsichtlich der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Verbesserung des Ortsbildes von einem angemessenen Umgang mit der Eingriffsregelung aus.

Artenschutz

Auf Grundlage einer Potenzialanalyse wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die potenziellen Auswirkungen der Planung auf geschützte Pflanzen und Tierarten untersucht.

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Nach Relevanzprüfung können das Vorkommen geschützter Amphibien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Lagerfläche mit Holz- und anderen Haufen ist potenziell als Lebensraum der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geeignet. Bei der Begehung konnten trotz sonnigem Wetters keine beobachtet werden. Da die Haufen aber regelmäßig bewegt werden, kann nicht

von einer festen Quartiernutzung ausgegangen werden. Zur Sicherheit sollte vor der endgültigen Beräumung im nördlichen Randbereich des Grundstückes ein Totholzhaufen mit einer Mindestgröße von 1 x 2 m angelegt werden.

Für 2 Fledermausarten stellt das Untersuchungsgebiet einen potenziellen Nahrungsraum dar. Der Flächenverlust ist hier aber nur gering sodass eine Gefährdung der Populationen nicht zu erwarten ist.

Die Schuppen und Nebengebäude sind bedingt als Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse geeignet. Der Abriss ist nicht terminiert und die Bebauung ist auch ohne Beseitigung der Schuppen möglich. Vor einem Abriss sind die Gebäude von einem Experten auf das Vorhandensein von Quartieren zu überprüfen. Bei positiven Befunden sind Ersatzquartiere durch Fledermauskästen in den angrenzenden Bäumen sowie dem neuen Gebäude zu schaffen.

Potenziell sind keine streng geschützten bzw. gefährdeten Vogelarten im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Es können aber Brutstätten von europäischen Vogelarten vorhanden sein.

Möglichen Beeinträchtigungen für Gebäudebrüter können insgesamt als gering eingeschätzt werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Auch für die das Untersuchungsgebiet nutzenden Gehölzbrüter sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen nur gering. Eine Gefährdung der Populationen dieser Arten ist nicht zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erreicht.

Folgende textliche Festsetzung wurde aus artenschutzrechtlicher Sicht aufgenommen.

“Vor Durchführung der Baufeldberäumung und Abrissarbeiten auf der Ergänzungsfläche ist das Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen durch einen Fachspezialisten zu erfassen. Kann ein Vorkommen bestätigt werden, sind geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen mit der für den gesetzlichen Artenschutz zuständigen Behörde abzustimmen. Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung sowie die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“

VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass im östlichen Bereich der Satzung nach derzeitigem Kenntnisstand ein flächendeckendes Bodendenkmal (Standort eines ehemaligen Außenlagers des KZ Barth) bekannt ist.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für die hier vorliegenden Bodendenkmale kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, 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 die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 13.11.1997, die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 04.07.2002, die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 14.11.2002 sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan vom 16.10.2006 außer Kraft. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen. Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und sie müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10, 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen **in Haushalten anfallenden Abfälle** sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen.

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

Hinweise zur **Elektroenergieversorgung**

Der vorhandene Anlagenbestand der E.DIS AG ist zu sichern und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 sind einzuhalten. Der Anlagenbestand darf grundsätzlich nicht freigelegt bzw. überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung vorzunehmen.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, sind die Antragsunterlagen mit Darstellung der Baugrenzen rechtzeitig einzureichen.

Im Bereich Oberhäger Straße befinden sich **gesetzlich geschützte Festpunkte** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“). Vermessungsmarken sind nach § 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.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

- Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Im Satzungsgebiet befindlichen sich **Niederdruckgasleitungen** sowie Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseWerk AG.

Daher sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Die Ortslage Rövershagen ist mit **Trink- und Schmutzwasser** erschlossen.

Die Ergänzungsfläche kann über die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen in der Oberhäger Straße ver- und entsorgt werden.

Eine Erweiterung des öffentlichen Netzes ist ggf. erforderlich. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der EURAWASSER Nord GmbH für die Wasserversorgung von Tarifkunden im Verbandsgebiet des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes sind zu beachten.

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Rövershagen abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

Im Bereich Oberhäger Straße besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende **Niederschlagswasser** ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes und DWA 138 DWA 138 auf dem Grundstück zu versickern.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für **Trink- und Brauchwasser** sind über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

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

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

Hinweise der **Deutsche Bahn AG**

Die Deutsche Bahn AG ist bei Baugenehmigungsverfahren im Nährungsbereich der Bahnstrecke (6322) Rostock-Stralsund zu beteiligen.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen in unmittelbaren Nährungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanung erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1 : 1.000 und entsprechenden Erläuterungsbericht an die DB AG, DB Immobilien Region Ost in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei den Planungen zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.