

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Wohngebiet Kröpeliner Straße“

gelegen im Ortsbereich Satow-Oberhagen, begrenzt durch die Kröpeliner Straße
im Westen, durch Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke
mit Wohnbebauung im Norden und Süden

Begründung

Satzungsbeschluss

14.05.2020

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33
der Gemeinde Satow „Wohngebiet Kröpeliner Straße“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	2
1.2 Planverfahren, Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung.....	13
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	14
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation.....	17
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	17
4. Immissionsschutz	18
5. Umweltbelange	21
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	21
5.2 Charakterisierung des Plangebietes	21
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	21
5.4 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	27
5.5 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen.....	31
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	32
7. Sonstiges	32



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Der Geltungsbereich bezieht sich auf einen ehemals gewerblich genutzten Hof, dessen Freiflächen insbesondere im rückwärtigen Bereich als Lagerflächen dienten.

Das neue Wohngebiet soll durch die Gebäudegestaltung in Anlehnung an traditionelle Bauformen einen eigenen und einheitlichen Quartierscharakter erhalten. Dabei sollen hier als Alternative zum „normalen“ Einfamilienhausbau einheitlich gestaltete, kleine Einfamilienhauseinheiten auf kleinen Grundstücken angeboten werden.

Die Erschließung der etwa 90 m tiefen Fläche ist über eine neue Privatstraße mit einer Wendemöglichkeit, die von der Kröpeliner Straße abzweigt, vorgesehen. Die insgesamt zwölf Wohngebäude werden in Anlehnung an einen Gutshof angeordnet. Die gesamte Realisierung des geplanten Vorhabens einschließlich der Errichtung der Hochbauten ist durch den Vorhabenträger auf der Basis eines konkreten Projektes beabsichtigt, daher wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genutzt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einem kombinierten Verfahren nach § 13a und § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der Ortslage Satow und eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden (Innenbereichsflächen).

Darüber hinaus wurden brachliegenden Flächen, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen, sich aber direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, in den Geltungsbereich für eine ergänzende Wohnbebauung einbezogen.

Es ist die Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und damit gleichzeitig die städtebauliche Aufwertung und Wiederbelebung des Gebietes vorgesehen.

1.2 Planverfahren, Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 25.10.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet „Wohngebiet Kröpeliner Straße“ beschlossen.

Der etwa 0,65 ha große Geltungsbereich liegt im Ortsbereich Satow-Oberhagen und wird begrenzt durch die Kröpeliner Straße im Westen, durch Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Wohnbebauung im Norden und Süden. Er umfasst die Flurstücke 123/4 (teilw.) sowie 46 (teilw.), 156/7 (teilw.), 156/9 (teilw.) und 156/10 (teilw.) (Kröpeliner Straße), der Flur 1 in der Gemarkung Satow-Oberhagen.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan (im Höhensystem SNN76), erstellt durch das Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, Stand: April 2016, ergänzt September 2018, die digitale topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2019, sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum einen im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB für Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Zum anderen findet das Verfahren nach § 13b BauGB für Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB Anwendung. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Schaffung von Wohnraum auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Gliederung des Plangebietes in Außenbereichs- und Innenbereichsflächen ergibt sich durch die Grenze der Innenbereichssatzung. Die Gliederung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet, die ehemals gewerblich genutzt wurden. Vorhandene bauliche Anlagen, wie Gebäude und versiegelte Flächen, wurden bereits zurückgebaut.

Mit der Realisierung der Planung werden darüber hinaus Brachflächen, die ursprünglich als Lagerflächen dienten und zum Zeitpunkt der Planaufstellung dem Außenbereich zugeordnet werden, nutzbar gemacht und für eine Wohnbebauung herangezogen. Nördlich sowie südlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung an.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sowie von 10.000 m² gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Bei Anwendung des § 13b gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens erfüllt. Im beschleunigten

Verfahren wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.

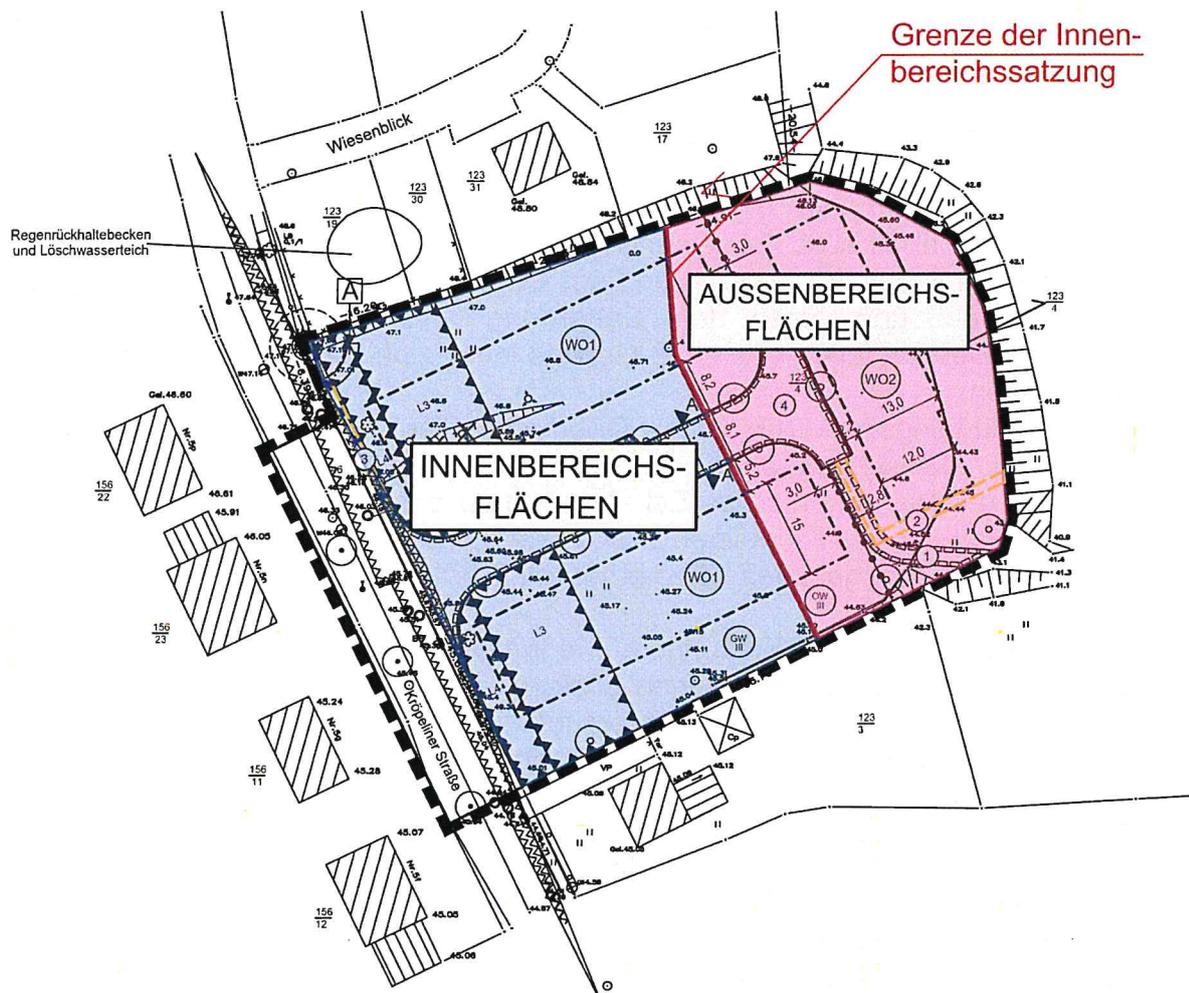


Abbildung 1: planungsrechtliche Gliederung des Plangebietes zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der Ortsteil Satow-Oberhagen grenzt im Westen an das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemalige Bezeichnung: FFH) Nr. 1936-302 „Kleingewässer-Landschaft südlich Kröpelin“ an. Aufgrund der Örtlichkeit, der benachbarten, bereits vorhandenen Bebauung und der Entfernung des Plangebietes zu ggf. schutzwürdigen Bestandteilen des GGB-Gebiets kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Westlich der Siedlungslage von Satow-Oberhagen liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen mit Umsetzung der Planung auf das Schutzgebiet zu erwarten, da durch die bereits vorhandene Bebauung, die Kröpeliner Straße und die Entfernung zu schutzwürdigen Bestandteilen des Schutzgebietes keine erhöhten Stöbelastungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind im RREP Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen (südlich von Satow, westlich von Hohen Luckow, südlich von Heiligenhagen sowie südöstlich von Konow), die landesweit untersucht und definiert worden sind.

Westlich von Lüningshagen befindet sich außerdem eine Fläche für den Kiesabbau.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 sind nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Dies wurde mit den Schreiben vom 17.12.2018 sowie vom 27.05.2019 durch das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mitgeteilt. Die beabsichtigte Planung erfüllt die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf Satow in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV usw.). Die Realisierung der Planung dient der Stärkung des Grundzentrums und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Mit der Planung erfolgt eine sinnvolle Flächenarrondierungen mit dem Ziel, im Gemeindehauptort nachfragegerecht neue Wohnstandorte zu entwickeln. Der Innenentwicklung wird Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt und somit wird das entsprechende Ziel der Raumordnung gemäß 4.1 (3) RREP beachtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Gemeindegebiet Neubaufächen für die bauliche Entwicklung ausgewiesen. Aufgrund der großen Nachfrage aktiviert die Gemeinde diese Flächenpotentiale durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit der vorliegenden Planung wird hier ein ehemals bebauter Standort wieder nutzbar gemacht und es erfolgt eine Nachverdichtung. Das geplante städtebauliche Konzept unterscheidet sich durch die Anlehnung an einen Gutshof von den sonst üblichen, klassischen Einfamilienhausgebieten. Durch eine verdichtete Bebauung werden kleinere Wohngrundstücke für eine Bebauung vorbereitet. Es stellt somit eine nachgefragte Alternative dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Plangebietes als Gemischte Baufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung wurde das Grundstück im Plangebiet noch gewerblich genutzt, so dass hier seitens der Gemeinde eine Gemischte Baufläche dargestellt wurde. Der Betrieb wurde aufgegeben und die Gemeinde unterstützt mit der Planung die Ziele des Vorhabenträgers, die Flächen städtebaulich aufzuwerten. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bzw. gemäß § 13b i.V.m § 13a BauGB angepasst. Es erfolgt künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemals landwirtschaftlich und später gewerblich genutzten Hofes westlich angrenzend an die Kröpeliner Straße (Kreisstraße K 5).

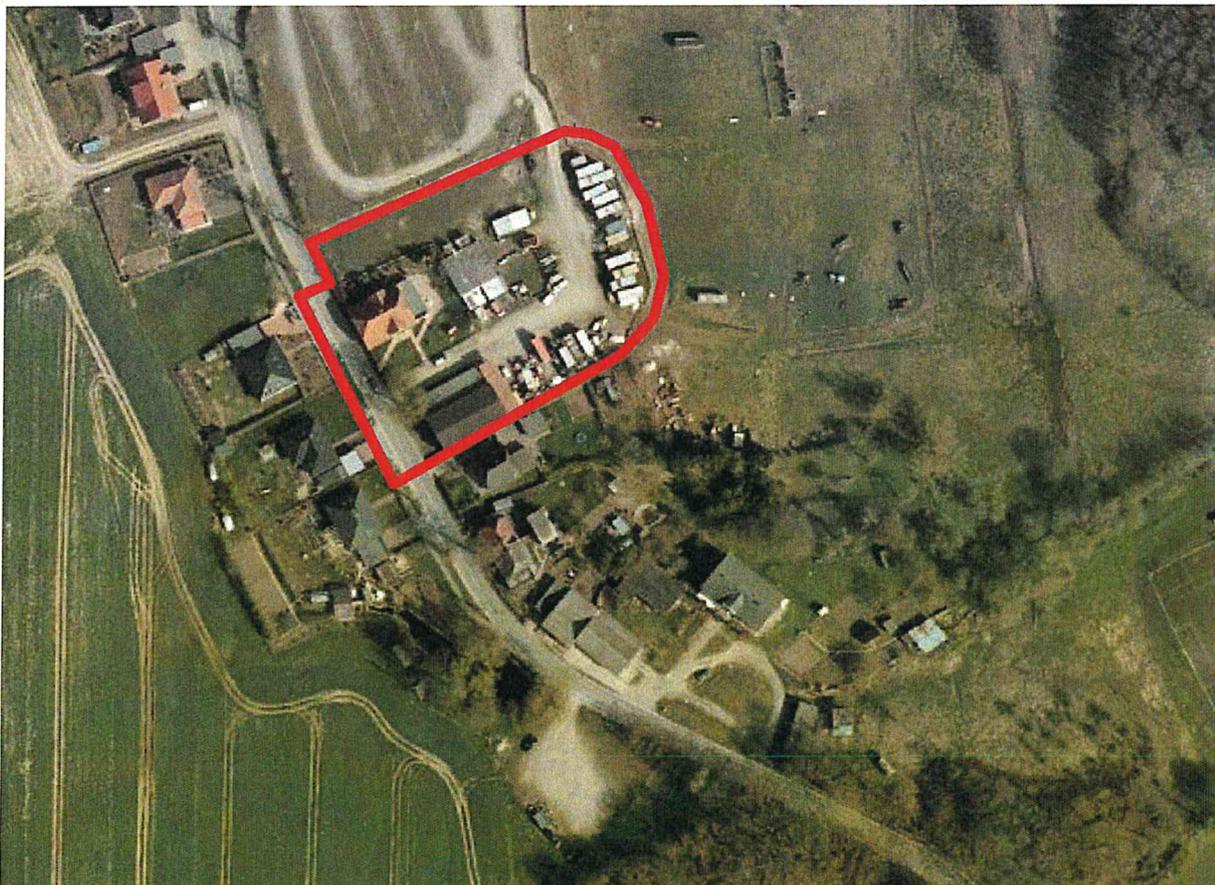


Abbildung 2: Bestandssituation im Jahr 2010 (Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2012)

Städtebaulich geprägt wurde dieser Bereich durch ein Wohnhaus mit Anbau, Schuppen sowie einer Scheune in unmittelbarer Nähe zur Kröpeliner Straße, die seit Februar 2019 zurückgebaut wurden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen dienen als Lager- und Stellplatzflächen, u.a. für Container.

Ebenfalls in Nähe der Kröpeliner Straße standen zwei Kastanien, die die ursprüngliche Hofeinfahrt rahmten. Eine der beiden Kastanien wurde aufgrund akuter Bruchgefahr gefällt. Eine Linde, die zur nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee gehört, steht direkt nordwestlich, angrenzend an den Geltungsbereich, unmittelbar an der Kröpeliner Straße.



Abbildung 3: Gebäudebestand (wurde bereits abgerissen) innerhalb des Plangebietes im Januar 2019

Das Gelände des Plangebietes neigt sich von Nordwesten mit etwa 47,0 m ü. HN (SNN76) nach Südosten mit etwa 44,0 m ü. HN (SNN76). Bei dem anstehenden Untergrund, insbesondere im Osten, handelt es sich um Geländeaufschüttungen, die durch eine ausgeprägte Böschung außerhalb des Plangebietes mit einem Höhenunterschied von etwa 1,70 m bis 2,90 m abgefangen werden. Hier bietet sich ein Blick über eine breite Niederung in die reizvolle, hügelige Grundmoränenlandschaft.

Der Übergang zum nördlich angrenzenden, etwas höher gelegenen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 27) wird ebenfalls durch eine Böschung gebildet. Nordwestlich liegt ein Regenwasserrückhaltebecken, das gleichzeitig als Löschwasserentnahmestelle dient.

Entlang der Kröpeliner Straße auf der westlichen Seite prägt eine Baumreihe aus Linden, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist, das Straßenbild. Auf dieser westlichen Straßenseite ist ein Gehweg vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes entlang der Kröpeliner Straße stehen straßenbegleitend eingeschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser und Nebengebäude in aufgelockerter Bauweise. Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gestaltet. Westlich an diese Grundstücke mit Wohnbebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes östlich der Kröpeliner Straße in Satow-Oberhagen geschaffen.

Zur Realisierung der Planung für die Entwicklung des Wohngebietes wurden die alten Gebäude und Anlagen seit Februar 2019 zurückgebaut. Durch die Neubebauung wird dieser Bereich städtebaulich aufgewertet.

Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes, das sich städtebaulich an den Charakter eines Gutshofes anlehnt. Durch eine einheitliche Gestaltung der Gebäude sowie die festgesetzte Alleebepflanzung soll dieser Charakter unterstrichen werden.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichert die Gemeinde die tatsächliche Umsetzung des Konzeptes, da sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen inklusive der Hochbauten im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde abgesichert werden. Mit der Aufstellung eines „normalen“ Angebots-Bebauungsplanes kann eine so detaillierte Umsetzung nicht gesichert werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit der Errichtung von zwölf Wohngebäuden und dazugehörigen Garagen. Da die Gemeinde im Geltungsbereich auch Außenbereichsflächen für eine Bebauung einbezieht, für die als Besonderheit ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist, wäre die Festsetzung von Reinen Wohngebieten folgerichtig. Das Umfeld des Plangebietes stellt sich jedoch nicht als reine Wohnnutzungen dar, so dass aus Sicht der Gemeinde auch für das Plangebiet kein Charakter eines reinen Wohngebietes entstehen kann.

Die Gemeinde nutzt daher die Möglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO abzuweichen. Anstelle von Allgemeinen Wohngebieten oder Reinen Wohngebieten wird ein Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ ausgewiesen. Bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung stellt die Gemeinde auf die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ab.

Im Gebiet WO 1 sollen Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach errichtet werden. Jeweils zwei Wohngebäude sollen durch die Errichtung von Garagen miteinander verbunden werden.

Am Kopf der zentralen Erschließungsachse ist im Gebiet WO 2 eine Gebäudegruppe im Gutshauscharakter mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. An den mittleren Gebäudeteil mit Satteldach sollen jeweils Garagen angebaut werden. Daran wiederum schließen sich Anbauten der Wohngebäude, die mit Walmdach gestaltet werden sollen, an.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept (Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn; Pohl Architektur, Berlin, September 2018)

Die festgesetzte östliche Bebauungsgrenze orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich des Plangebietes.

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Ausweisung eines Gebietes mit der Bezeichnung „Wohnen“. In den Gebieten mit der Bezeichnung „Wohnen“ (WO-Gebiete) sind zwölf Wohngebäude mit dazugehörigen Garagen zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. Innerhalb des Plangebietes können Einzelhäuser in den Gebieten WO 1 und Hausgruppen im Gebiet WO 2 errichtet werden.

In den WO-Gebieten ist je Einzelhaus bzw. je Gebäudeteil der Hausgruppe maximal eine Wohneinheit zulässig. Insgesamt können zwölf Wohneinheiten errichtet werden.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugebiete wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ziel ist eine positive Straßenraumgestaltung, die durch die Gestaltung von Vorgärten unterstützt wird. Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist daher im Vorgartenbereich unzulässig. Darüber hinaus werden Einzelbäume auf den Baugrundstücken als Allee angepflanzt. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Planstraße definiert. Im Gebiet WO 2 bezieht sich der Vorgarten auch auf den Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Grenze zum Gebiet WO 1.

Es sind mindestens zwei KfZ-Stellplätze je Wohngebäude zu errichten. Der zweite Kfz-Stellplatz kann auch im Bereich der Zufahrt zu Carport/Garage liegen bzw. es können zwei offene Kfz-Stellplätze hintereinander errichtet werden. Offene Stellplätze, d.h. ohne Überdachung, können auch in der Grundstücks-/Garagen/Carporteinfahrt eingeordnet und damit im o.g. Vorgartenbereich errichtet werden. Auch wenn mit möglicherweise hintereinanderliegenden Stellplätzen bzw. Stellplätzen in der Garagen-/Carportzufahrt eine erhöhte Fahrzeugbewegung erforderlich wird, wird diese Anordnung als praktikabel angesehen. Somit können die übrigen unbebauten Flächen einer Grüngestaltung zu geführt werden.

Um die Möglichkeiten der Freiflächennutzung zu erhöhen, dürfen Terrassen die festgesetzten Baugrenzen über die gesamte Gebäudelänge um maximal 2,0 m überschreiten.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb der Gebiete WO 1 sind nur eingeschossige und im Gebiet WO 2 maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 30° bis 50° in den Gebieten WO 1 und 25° bis 50° im Gebiet WO 2. Für Hauptgebäude in den Gebieten WO 1 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Im Gebiet WO 2 sind Hauptgebäude mit Sattel- und Walmdach zulässig. Abweichend davon können Garagen sowie An- und Zwischenbauten, die zum Hauptgebäude gehören, mit abweichenden Dachneigungen und -formen errichtet werden.

Die maximale Firsthöhe liegt bei 9,00 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen gilt die Höhenlage von 46,70 m ü.HN (SNN76).

Innerhalb der WO-Gebiete sind Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig, um Geländeunterschiede innerhalb der einzelnen Baugrundstücke ausgleichen zu können.

Darüber hinaus sind innerhalb der WO-Gebiete Geländeauffüllungen zur Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude bis zu einer Höhenlage von 46,7 m ü. HN (SNN76) zulässig. Insbesondere für die östlichen Bereiche werden ggf. im Zuge der Errichtung von Gebäuden Geländeauffüllungen notwendig, die jedoch höhenmäßig begrenzt werden sollen. Die anstehenden Geländehöhen sollen im Wesentlichen erhalten werden, großflächige Geländeauffüllungen sind nicht vorgesehen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass Aufschüttungen sowie Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m keine eigenen Abstandsflächen erzeugen. Damit wird auf die Auswirkungen von möglichen Geländeänderungen eingegangen.

Änderungen vom Entwurf zum erneuten Entwurf:

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 28.03.2019 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich Änderungen für den nun vorliegenden, erneuten Entwurf des Bebauungsplanes ergeben. Nachfolgende Inhalte wurden in den Planunterlagen für den erneuten Entwurf berücksichtigt:

- Die Gemeinde stellt das Planverfahren von § 13a BauGB auf ein kombiniertes Verfahren der §§ 13a/13b BauGB um. Die östlichen Flächen des Plangebietes werden eher dem Außenbereich zugeordnet, somit kann nicht ausschließlich ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (für Innenbereichsflächen) angewendet werden.

- Der Geltungsbereich wird um die ursprünglich festgesetzten Grünflächen im östlichen Böschungsbereich verkleinert. Damit können Eingriffe in die Böschungs- und Feuchtwiesenbereiche vermieden werden und detaillierte artenschutzfachliche Betrachtungen sowie eine FFH-Vorprüfung werden nicht erforderlich.
- Gemäß der fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurden die Planstraße in einer Breite von 8,10 m festgesetzt sowie der Bereich der Wendeanlage und die Festsetzungen zu den Höhenangaben (Geländeauffüllungen und Bezugspunkt) angepasst.
- Durch den vorzeitigen Abriss der Gebäude sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht mehr realisierbar. Ein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde, einschließlich angepasster artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gestellt.
- Eine gutachterliche Untersuchung des vorhandenen geschützten Baumbestandes während des Planverfahrens erfolgte mit dem Ergebnis, dass eine Kastanie abgängig ist und Handlungsbedarf hinsichtlich einer Fällung besteht. Der Baum wurde mittlerweile gefällt. Der Baumbestand wurde in der Planzeichnung angepasst.
- Um Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der nördlich angrenzenden Sommer-Linde auszuschließen, wurde die Stellfläche für Abfallbehälter verkleinert und außerhalb des Wurzelschutzbereiches verlegt. Der Zugang zum Müllbehältersammelplatz wird als privater Fußweg festgesetzt.

Die Änderungen erforderten eine erneute Beteiligung von betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, hier sowie der Öffentlichkeit.

Änderungen vom erneuten Entwurf zum Satzungsbeschluss:

Mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes, der in der Sitzung am 24.10.2019 gebilligt wurde, wurden im Dezember 2019/ Januar 2020 parallel die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Als betroffene Behörde wurde der Landkreis Rostock beteiligt. Nachfolgende Inhalte wurden in den Planunterlagen für die Satzung berücksichtigt:

- Die Gemeinde nutzt die Möglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO abzuweichen, um die künftigen Nutzungen eindeutig zu definieren.
 - Anstelle von Allgemeinen Wohngebieten wird ein Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ ausgewiesen.
 - Auf die Angaben zur Mindestgrundstücksgröße und die Darstellung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen kann verzichtet werden.
- Im Ergebnis der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Terrassen der Gebäude direkt an der Kröpeliner Straße durch lärmindernde Maßnahmen (z.B. Verglasungen) zu schützen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Ziel innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung eines Gesamtensembles mit einer einheitlichen Gebäudegestaltung. Zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der

baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden.

Die Dächer, Fassaden, Fenster und Türen der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen, um den einheitlichen Charakter zu erzielen. Die im Gebiet WO 1 ausschließlich zulässigen Satteldächer sind mit Dachneigungen zwischen 30° bis 50° auszuführen. Im Gebiet WO 2 sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 50° zulässig. Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur unglasierte Tonziegel oder Betonpfannen in einheitlich rotem oder hellgrauem Farbton zulässig. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig. Somit sind diese Anlagen als Flachkonstruktion oder in die Dächer eingelassen auszuführen.

Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich Klinker in einem einheitlichen, hellen Farbton in sandgelb oder in rot zulässig. Fensterrahmen und -flügel sind jeweils farblich einheitlich in graublau bis friesisch blau zu gestalten. Die Verwendung von aufgesetzten Sprossen ist unzulässig.



Abbildung 5: Beabsichtigte Gestaltung der Wohngebäude (Planungsgruppe Gieseke, Kühlungsborn; Pohl Architektur, Berlin, September 2018)

Die Verwendung von Drahtzäunen als Einfriedung ist generell unzulässig. Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraße und der Kröpeliner Straße sind als maximal 1,20 m hohe Hainbuchenhecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Mauer mit einer maximalen Höhe von 0,80 m in gleichem Material wie das Hauptgebäude zu gestalten. Als Einfriedung zwischen den Baugrundstücken sind Hainbuchenhecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zu verwenden.

Bei Herstellung der Einfriedungen parallel der Kröpeliner Straße ist im Bereich des Sichtdreieckes zu beachten, dass Einfriedungen nur eine Höhe von 0,80 m aufweisen dürfen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist zum Schutz des Ortsbildes unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Dies dient ebenfalls dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

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

2.4 Verkehrserschließung

Der Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke im Baugebiet ist mit der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße) mit Anbindung an die Kröpeliner Straße (Kreisstraße K 5) gegeben. Der Baulastträger der Kreisstraße K 5 ist der Landkreis Rostock.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zum Bestand veränderte Zufahrt vor, um eine optimierte Erschließung zu ermöglichen. Für die Herstellung der Zufahrt ist diese gesondert beim Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock zu beantragen. Dem Antrag ist ein Plan beizufügen, aus dem die technischen Parameter der Zufahrt (Breite, Tiefe, Aufbau, Entwässerung, Radien) hervorgehen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für die Kröpeliner Straße erfolgt gemäß dem Bestand. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke zur Gewährung der Einsicht bei Ausfahrt von der Planstraße auf die Kröpeliner Straße sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

Die Planstraße soll als private, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Am Ende des Stichweges ist eine ausreichende Wendmöglichkeit, z.B. für Rettungsfahrzeuge beachtet. Zur Abfallentsorgung durch Müllfahrzeuge wird ein Stellplatz für Abfallbehälter (zur Nutzung am Tage der Entsorgung) an der Kröpeliner Straße vorgesehen, so dass ein Befahren des Plangebietes nicht zwingend erforderlich wird. Parallel der Kröpeliner Straße dient ein Fußweg mit festgesetztem Geh- und Leitungsrecht den Anliegern als Zuwegung zum Stellplatz der Abfallbehälter sowie den Ver- und Entsorgern zur Leitungsverlegung.

Für die Planstraße ist eine Verkehrsfläche von insgesamt 8,10 m Breite und im Bereich mit Besucherstellplätzen von 12,30 m Breite festgesetzt. Der Ausbau der Planstraße ist mit einer Fläche von 6,0 m für Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer sowie beidseitigen Bankettbereichen von jeweils 1,05 m vorgesehen. Innerhalb der Bankettbereiche ist die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen beabsichtigt.

Die Besucherstellplätze in einer Breite von 2,60 m sollen neben der Mischverkehrsfläche eingeordnet werden. Zur Aufwertung des Straßenraumes sind im Vorgartenbereich der jeweiligen Baugrundstücke im Gebiet WO 1 Einzelbäume so anzupflanzen, so dass eine Allee entsteht.

Die festgesetzte, private Verkehrsfläche wird gleichzeitig als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Im Süden des Gebietes WO 2 dient das Geh- und Fahrrecht der Zufahrt zum Flurstück 123/4, Flur 1 in der Gemarkung Satow-Oberhagen.

Die privatrechtliche Sicherung der oben beschriebenen festgesetzten Rechte ist durch die Eintragung von Baulasten vorgesehen.

Die Ausformung der Privatstraße als Mischverkehrsfläche sowie der Fußweg in Richtung Norden bieten Aufstellflächen für Fußgänger zur Überquerung der Kröpeliner Straße und damit eine Anbindung an den dort verlaufenden Gehweg.

Die künftigen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes sollen alle direkt über die Planstraße verkehrlich erschlossen werden. Einzelne Grundstückszufahrten von der Kröpeliner Straße sind nicht vorgesehen. Es werden daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Kröpeliner Straße festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Wohngrundstück herzustellen sind. Damit soll gesichert werden, dass Anwohner auf ihren Grundstücken parken und der Straßenraum nicht durch parkende Fahrzeuge beansprucht wird.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 beträgt rund 0,65 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundete Werte)
Wohnen	5 080
Verkehrsfläche	720
- Planstraße 700 m ²	
- Fußweg 20 m ²	
Straßenverkehrsfläche	730
- Kröpeliner Straße	
Fläche für Ver- und Entsorgung	15
- Standort für Abfallsammelbehälter	
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	6 545

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

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

Seitens des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) wurde mitgeteilt, dass dem Erschließungsträger ein Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB angeboten wird. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des Plangebietes zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen sind. Nach Fertigstellung der Anlagen im öffentlichen Bauraum werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Für Erschließungsanlagen außerhalb von öffentlichen Straßen bzw. Wegen, ist eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten des Zweckverbandes notwendig.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Der zuständige Zweckverband hat mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich ist. Das Plangebiet wird zur Versorgung mit Trinkwasser an die in der Kröpeliner Straße bestehende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC angebunden. Es ist eine neue Versorgungsleitung innerhalb der Planstraße vorgesehen. Abzweigend von dieser Leitung werden die erforderlichen Hauanschlüsse hergestellt. Sofern der vorhandene Trinkwasseranschluss DN 40 nicht mehr benötigt wird, ist dieser zurückzubauen und fachgerecht zu verschließen.

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

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

Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken, das sich nördlich des Plangebietes befindet. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde im Rahmen der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes hergestellt. Es so dimensioniert, dass es mindestens 96 m³ Wasser fassen kann. Es ist ständig eine Wassermenge von 96 m³ (Löschwasser von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) bereitzustellen. Am Rande des Beckens wurde eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen und ein Saugschacht errichtet.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des in Satow anfallenden Schmutzwassers erfolgt über zentrale Anlagen. Diese werden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung betrieben, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4

LWaG M-V wahrnimmt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Satow.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass eine Erschließung mit Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über neue Leitungen, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 Stz in der Kröpeliner Straße anbinden, zentral in die Kläranlage Satow abgeleitet. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist innerhalb der Planstraße ein neuer Hauptkanal mit den erforderlichen Grundstücksanschlüssen herzustellen. Sofern der vorhandene Hausanschluss nicht mehr benötigt wird, ist dieser zurückzubauen und fachgerecht zu verschließen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der am Standort dominierenden Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Dies wurde im Ergebnis des Geotechnischer Berichtes vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Februar 2019 festgestellt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Baugrundstücken sowie der Planstraße soll daher zentral in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal DN 300 B innerhalb der Kröpeliner Straße eingeleitet werden. Da die Kapazität des Regenwasserkanals für die gesamte Ableitung nicht ausreichend bemessen ist, soll das Regenwasser auch in die östliche Wiesenfläche dezentral abgeleitet werden. Diese Vorgehensweise ist das Ergebnis der parallelen Erschließungsplanung. Für die dafür erforderliche künftige Regenwasserleitung ist ein Leitungsrecht in der Planzeichnung aufgenommen.

Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises wurde folgende Hinweise gegeben: Für die angedachte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die östliche Wiesenfläche ist privatrechtlich dauerhaft sicherzustellen, dass die Nutzung dieses Grundstückes gestattet ist. Für diese Ableitung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Da die Erschließungsanlage, der Regenwasserkanal innerhalb der Privatstraße nicht durch den Zweckverband Kühlung übernommen wird, ist das Wasserrecht anteilig auf die angeschlossenen Grundstücke aufzusplitten. Daraus ergeben sich ebenfalls anteilig Rechte und Pflichten. Dies ist bereits bei den Grundstücksverkäufen zu berücksichtigen.

Die teilweise rückwärtige Niederschlagswasserableitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Die Funktionalität dieser Anlage muss dauerhaft gewährleistet sein. Des Weiteren ist die untere Wasserbehörde als zuständige Behörde hinsichtlich dieser Ableitung zu beteiligen.

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

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Kabel der edis Netz GmbH gewährleistet, die ebenso wie Telefon-/ TV-Kabel in der Kröpeliner Straße verlegt sind. Leitungen der Deutschen Telekom verlaufen im westlichen Bereich ebenso wie Versorgungsleitungen der e.dis (Mittel- und Niederstromleitungen) im östlichen Bereich parallel der Kröpeliner Straße. An diese vorhandenen Anlagen sind die neuen Leitungen zur Versorgung anzubinden. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Gegebenenfalls ist der vorhandene Hausanschluss zurückzubauen.

Im westlichen Bereich der Kröpeliner Straße verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 100 PE der Stadtwerke Rostock AG. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind ggf. die Anschlussbedingungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der vorhandene Leitungsbestand mit erforderlichen Schutzabständen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Innerhalb des privaten Grundstückes verläuft eine außer Betrieb gesetzte Gasleitung (DN25). Im Zuge der Erschließung ist diese ordnungsgemäß zurückzubauen.

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

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

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Kröpeliner Straße gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Kröpeliner Straße am festgesetzten Standort für Abfallsammelbehälter bereitzustellen. Dieser Sammelplatz für Abfallbehälter ist über einen privaten Fußweg, der auch mit Gehrechten belastet ist, erreichbar. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen, wie Gebäude, Flächenbefestigungen, Lampen, Zäune sowie eine Klärgrube wurden zwischenzeitlich vollständig zurückgebaut. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

Durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, den 06.02.2019, wurde ein „Geotechnischer Bericht über die Bau- und Gründungsverhältnisse“ erstellt.

Hinweis: Im Geotechnischen Bericht vermutet der Verfasser DHHN als Höhenbezug. Es wird als Grundlage der Lage- und Höhenplan, der auch als Grundlage des Bebauungsplanes dient, genutzt. Dem Lage- und Höhenplan liegt jedoch der Höhenbezug SNN76 zu Grunde.

Für drei Bodenproben im östlichen Plangebiet wurde eine Mischprobe labortechnisch untersucht. Aufgrund der Überschreitung des Parameters TOC (total organic carbon) im Feststoff der Bodenmischprobe wird diese in den Zuordnungswert Z1 eingeordnet. Bei der Verwertung des Bodens ist eine Einzelfallprüfung von einem Sachverständigen für Altlasten und Gutachten bzw. der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Ohne Berücksichtigung des Parameters TOC wäre der Zuordnungswert Z0.

Seitens des Gutachters wird festgestellt, dass sofern dieser Boden durch ein Gründungspolster ersetzt wird, bzw. in diesem Boden Aushubarbeiten vorgenommen werden, eine fachtechnische Begleitung durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen und -gutachten erforderlich ist. Dies ist im Rahmen der Erschließung/ Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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

Sofern im Zuge von Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.

4. Immissionsschutz

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

Die Gemeinde Satow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der Kröpeliner Straße (Kreisstraße 5) als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken kann.

Die Betrachtungen zu den Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Kröpeliner Straße (Kreisstraße K 5) gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die ggf. auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße K 5 eher niedrig, da sich die Hauptverkehre in der Region auf den Landesstraßen L 10, L 11 und L 13 bewegen. Es ist jedoch ein

überdurchschnittlicher Lkw-Verkehr aufgrund von Kiestransporten eines Kieswerks zu verzeichnen.

Am 26.6.2008 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Rederank eine Verkehrszählung u.a. an der Kröpeliner Straße durchgeführt. Belastungszahlen lagen bei Straßenverkehrsbehörden oder bei der Gemeinde nicht vor. Als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) wurden in der Kröpeliner Straße 471 Kfz/Tag ermittelt.

Nach Auskunft des Amtes für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Bad Doberan im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 im Dezember 2012 lagen keine Verkehrszahlen für die Kreisstraße K 5 vor. Es sei jedoch mit Verkehrsmengen (DTV) zwischen 800 bis 1.000 Kfz/ Tag bei einem Lkw-Anteil von 20 % auszugehen. Aufgrund der Erkenntnisse aus früheren Planungen ist die Gemeinde im Jahr 2012 von einer Verkehrsmenge von 800 Kfz/ Tag ausgegangen. Für den Prognosezeitraum bis 2025 wurde mit 900 Kfz/ Tag gerechnet.

Auch im März 2019 liegen dem Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Bad Doberan keine Verkehrszahlen vor, daher greift die Gemeinde auf die Annahmen der früheren Planungen zurück.

Durch das Büro Lärmschutz Seeburg (Rostock, 05.02.2019) wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Die Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2030 erfolgte mit den Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, so dass mit einer Zunahme des Verkehrs (PKW und LKW) von 1 % pro Jahr ab 2015 auszugehen ist. Für den Prognosehorizont 2030 wird von 950 Kfz/24 h ausgegangen.

Im Ergebnis der Berechnung können die Lärmpegelbereiche (LPB) für das Plangebiet bestimmt werden. Die Entfernung ab der Straßenmitte, bei denen die Lärmpegelbereiche beginnen, beträgt für :

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV
bei 950 Kfz/24 h	ab 49 m	ab 25 m	ab 11 m	ab 4 m

Die Lärmpegelbereiche sind entsprechend in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt und mit L 3 bzw. L 4 bezeichnet.

Die gutachterlichen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen sind in die Planung eingeflossen:

- ”
1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV [Bereiche L 3 und L 4] so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
 2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen für Wohnräume gemäß DIN

4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III [Bereich L 3] mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV [Bereich L 4] mindestens 40 dB.

Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

3. Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden ist.
4. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
5. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 1 und 2 aufgeführt [als in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen], dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.“

Insbesondere für die künftigen Grundstücke, die direkt an der Kröpeliner Straße liegen, ist eine starke Belastung durch Verkehrslärm vorhanden. Mit der Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Aufenthalts- und Wohnbereiche hinreichend geschützt werden.

Die Gemeinde hat sich mit dem Schutz der Außenwohnbereiche für diese stärker verlärmten Bereiche auseinandergesetzt. Die Errichtung einer zur Kröpeliner Straße parallelen Lärmschutzwand wird zum Schutz des Ortsbildes aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Mit der Erhöhung des Abstandes der Bebauung zur Kröpeliner Straße wäre die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes mit einer bewusst verdichteten Bebauung nicht möglich.

Der Schutz der Terrassen kann jedoch durch lärm mindernde Maßnahmen im Nahbereich dieser Außenwohnbereiche erfolgen. Die Gemeinde stellt dabei auf die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ab.

Ziel ist daher der Schutz der Außenwohnbereiche für die Grundstücke innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV, festgesetzte Bereiche L3 und L4, für die im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) schallmindernde Maßnahmen, z.B. Verglasungen, die eine Pegelminderung auf 55 dB(A) bewirken, zum Schutz vor Verkehrslärm der Kröpeliner Straße umzusetzen sind. Diese Festsetzung ist anstelle der gutachterlichen Empfehlung unter Punkt 3. Bestandteil des Bebauungsplanes, um die Außenwohnbereiche vor zu starker Verlärmung zu schützen und eine Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Mit der Realisierung der im Teil B - Text getroffenen Festsetzungen können unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästi-

gungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² bzw. 10.000 m² beträgt, entfällt auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach der Anlage 2 des BauGB zu prüfen und darzustellen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Die Fläche des künftigen Wohngebietes stellt sich als Zierrasenfläche sowie teilweise als Offenbodenfläche, aufgrund der kürzlich erfolgten Abbrucharbeiten, dar. Ursprünglich befand sich auf dieser Fläche ein schon länger leerstehendes Hof-Ensemble aus Wohnhaus, Scheune und Schuppen. Die Flächen wurden seinerzeit gewerblich genutzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen dienten als Lager- und Stellplatzflächen. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches steht eine ältere gesetzlich geschützte Ross-Kastanie und nördlich davon wachsen zwei Linden mit Stammumfängen unter 1,0 m. Nördlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an, so dass sich die geplante Bebauung in die bestehende Siedlungslage von Satow-Oberhagen einfügt. Östlich am Plangebiet liegt eine abschüssige Böschung, die zu einer Feuchtwiese mit Feldgehölzen führt.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Kröpeliner Straße mit westlich daran anschließender einzeiliger Wohnbebauung.

Die Umweltbelange werden hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Die beanspruchten Flächen liegen innerhalb des besiedelten Bereiches und auf ehemals versiegelten bzw. intensiv genutzten Flächen. Mit dem Vorhaben werden folglich Flächen wieder nutzbar gemacht bzw. nachverdichtet. Es werden keine großflächigen Gebiete außerhalb der bebauten Ortslage in Anspruch genommen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine dichte Wohnbebauung im Gutshofcharakter zu entwickeln. Eine ausführliche Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes ist unter Punkt 2.2 der Begründung enthalten.

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Folgende übergeordnete Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes werden für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (Stand: April 2007) formuliert. Für das Plangebiet selbst werden keine Ziele genannt.

- Auf den Äckern westlich der Ortslage von Satow-Oberhagen befindet sich ein Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung, die gleichzeitig Teil des europäischen Vogelschutzgebietes „Kariner Land“ sind. Die Feuchtwiese und Feldgehölze östlich des Plangebietes sind Teil eines stark entwässerten und degradierten Moores (Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume).

- Für die zuvor genannten Moorflächen ist die Regeneration entwässerter Moore vorgesehen (Karte III: Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen) und werden als Bereiche mit einer besonderen Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen herausgestellt (Karte IV: Ziele der Raumentwicklung).

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden für das Plangebiet keine Ziele benannt.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen, da das Vorhaben voraussichtlich keine Auswirkungen auf die genannten Schutzziele in der Umgebung hat.

Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Die Ortslage Satow-Oberhagen grenzt im Westen an das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemalige Bezeichnung: FFH) Nr. 1936-302 „Kleingewässer-Landschaft südlich Kröpelin“ an. Als geschützte Leitarten werden hier die Große Moosjungfer, der Kammmolch und die Rotbauchunke aufgeführt. Als Lebensraumtypen werden Seen und Flüsse, naturnahe Kalktrockenrasen, Waldmeisterbuchenwald, Stieleichenwald, Moor- und Auenwälder genannt. Bei einer Ortsbegehung wurden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das GGB begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass nicht von einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzziele des GGB ausgegangen werden kann. Aufgrund der Örtlichkeit, der benachbarten, bereits vorhandenen Bebauung und der Entfernung zu ggf. schutzwürdigen Bestandteilen des GGB kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Westlich der Siedlungslage von Satow-Oberhagen liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“. Das Vogelschutzgebiet (VSG) ist landschaftlich geprägt von kuppiger Endmoräne, strukturreicher Landschaft mit vielen Kleingewässern, Zwischenmooren, Hecken und Laubwäldern. Schutzerfordernisse sind unter anderem die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen, die Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern sowie Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen (GRLP MM/R).

Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Flächen sind Acker und Grünland, die als Landrastflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für Rastvögel haben (Geoport M-V).

Auch hier sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet zu erwarten, da durch die bereits vorhandene Bebauung, die Kröpeliner Straße und die Entfernung zu schutzwürdigen Bestandteilen des Schutzgebietes keine erhöhten Störbelastungen zu erwarten sind.

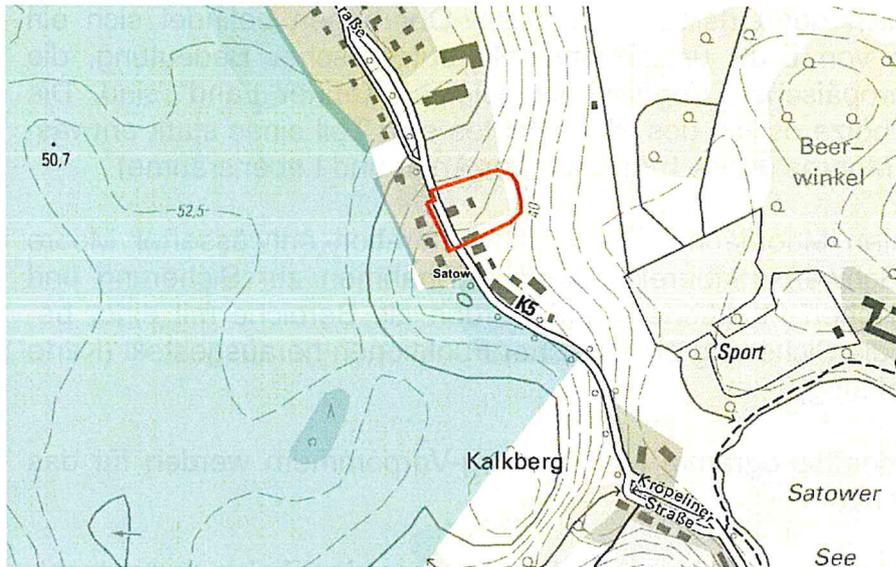


Abbildung 6: Lage des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (blau) und des Plangeltungsgebietes (rot); digitale topografische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

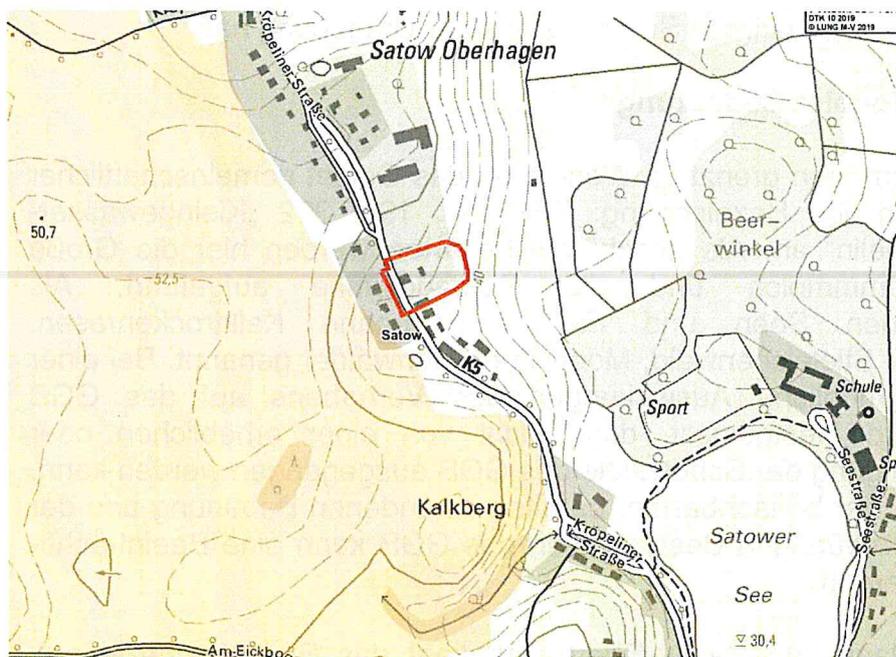


Abbildung 7: Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes (braun) und des Plangeltungsgebietes (rot); Digitale topografische Karte © GeoBasis DE/M-V 2019

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

In der Umgebung (200 m – Radius) befinden sich folgende im Geoportal M-V vermerkte gesetzlich geschützte Biotope:

- DBR11066: Naturnahe Feldhecke
- DBR11068: Naturnahes Feldgehölz
- DBR11049: Baumgruppe als naturnahes Feldgehölz
- DBR11051: Baumgruppe als naturnahes Feldgehölz

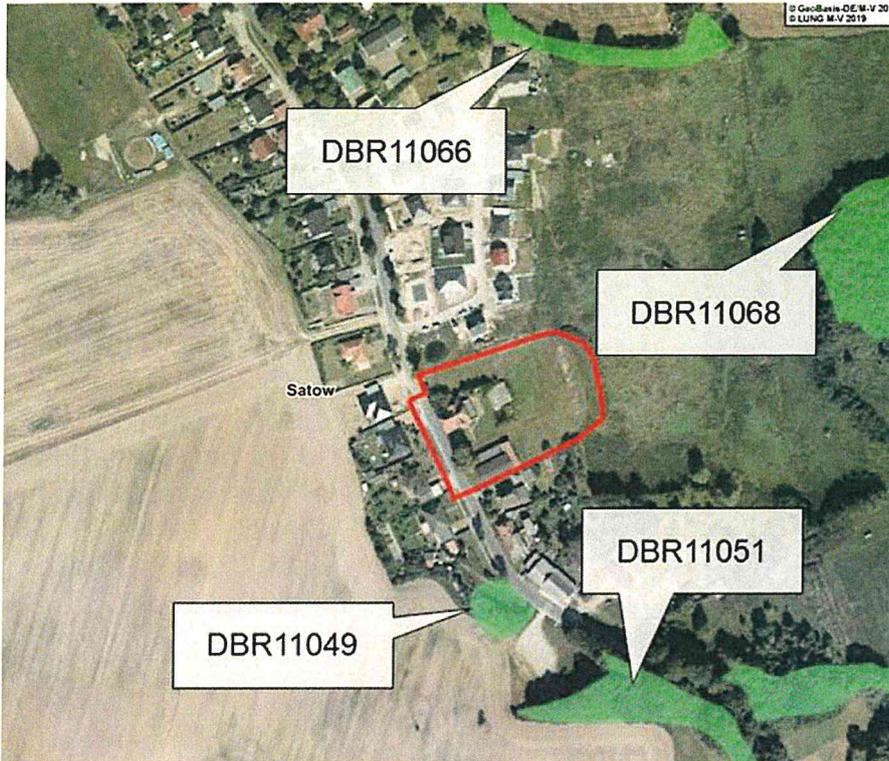
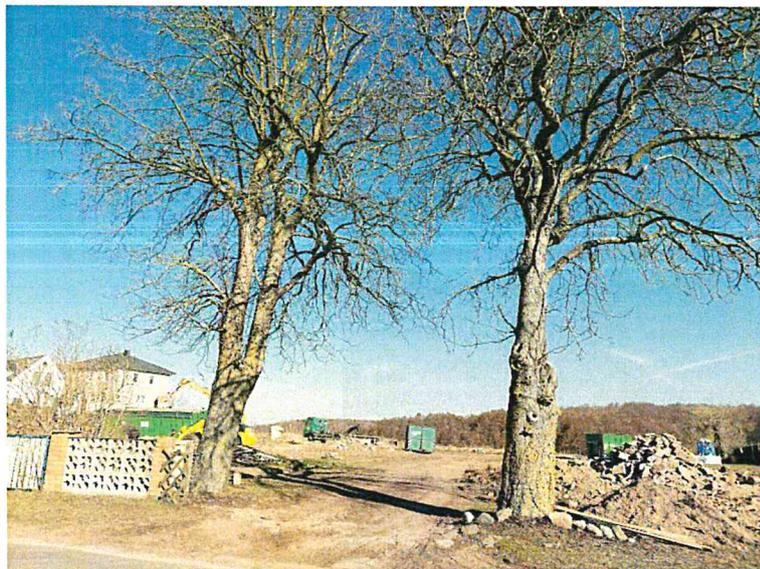


Abbildung 8: Lage von gesetzlich geschützten Biotopen in der Umgebung des Plangebietes; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2019

Für diese Biotope besteht bereits eine Vorbelastung durch vorhandene Wohnbebauung und Verkehrswege, an die sie teilweise unmittelbar angrenzen. Das Biotop DBR11068 liegt in freier Landschaft. Hier besteht zur künftigen Wohnbebauung ein Abstand von rund 160 m. Der Abstand wird als ausreichend eingeschätzt, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Die nördlich und südlich liegende Wohnbebauung liegt etwa ähnlich weit von dem Feldgehölz entfernt, was als Vorbelastung zu werten ist. Durch die Vorbelastung, die sich aus der Siedlungsnähe ergibt sowie aufgrund der Entfernung sind keine signifikanten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen, die zu einer Schädigung der Biotope führen könnten, zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume



Innerhalb des Plangeltungsbereiches an der ehemaligen Hofeinfahrt befindet sich eine ältere Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammumfang von 2,10 m und einem Kronendurchmesser von 11,0 m. Demnach ist sie gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. In der Bestandsaufnahme des ersten Entwurfs (Stand: 28.03.2019) befand sich südlich dieser noch eine zweite ältere Ross-Kastanie.

Abbildung 9: Ross-Kastanien an der ehemaligen Hofeinfahrt nach Abbruch der Gebäude und vor Fällung der südlichen Ross-Kastanie (rechts)

Mittlerweile wurde ein Baumgutachten (Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung, Tempzin, 31.07.2019) zu diesen Ross-Kastanien und einer am nordwestlichen Plangebietsrand stehenden Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) erstellt.

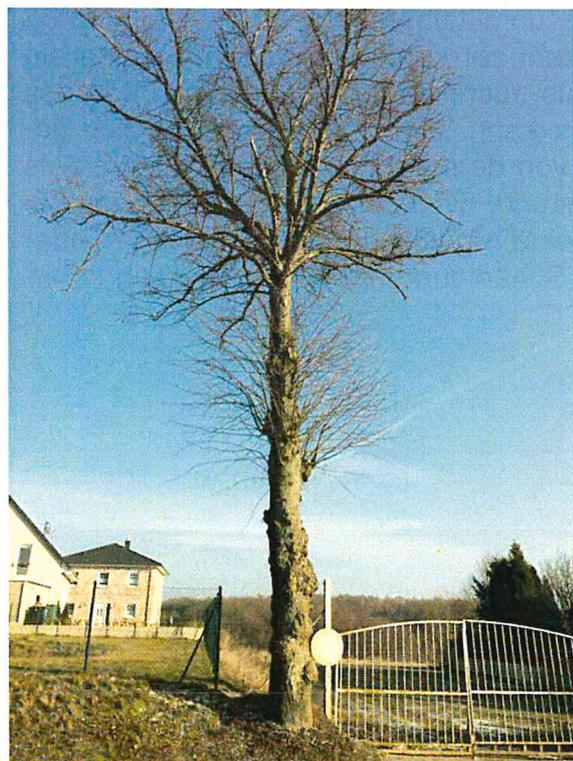


Abbildung 10: Linde außerhalb des Plangebietes

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die südliche Ross-Kastanie vollständig trocken und damit ein hochgradig bruchgefährdeter Baum ist, für den ein sofortiger Handlungsbedarf gegeben war. Das Gefahrenpotential bestand in sich lösenden Rindenplatten sowie in dem noch vorhandenen ausladenden Kronenteil über der Fahrbahn. Der Baum wurde daraufhin gefällt.

Der nördlich stehenden Ross-Kastanie wurde bescheinigt, dass sie vital ist, jedoch in einigen Bereichen eine Fäulewirkung am Stamm und den Wurzeln erkennbar ist. Ferner ist festzustellen, dass eine Bruchgefahr im Kronenbereich und ein Wurzelflächenverlust im Bereich des vorhandenen Schachtes von etwa 17 % bestehen. Daher bestünde aktiver Handlungsbedarf. Mit einer Entfernung von 25 % der Krone in Höhe und Breite durch einen Kronenschnitt gäbe es die Chance den Baum in einen längerfristigen vitalen Zustand zu versetzen. Anschließend müsste die Ross-Kastanie als Beobachtungsbaum geführt werden, damit die sich entwickelnde Wurzelfäule einer steten Kontrolle und regelmäßigen Untersuchung unterzogen werden kann. So könnte der Baum für weitere 10-15 Jahre erhalten werden.

Da eine positive Entwicklung des Baumes bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht sicher prognostiziert werden kann, ist eine Entnahme des Baumes vorgesehen. Der Baum soll durch art- und standortgerechte Ausgleichspflanzungen ersetzt werden. Es wurde ein entsprechender Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Dessen Behandlung im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgt.

Nach Baumschutzkompensationserlass M-V ergäbe sich ein Ausgleichserfordernis von zwei einheimischen und standortgerechten Bäumen (Hochstämmen). Innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von acht Hochstämmen der Art Echter Rotdorn und einer Hänge-Birke in einer für Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Mindestqualität vorgesehen, die als Ausgleichspflanzungen genutzt werden können.

Die Baumart Echter Rotdorn hat einen geringen Kronendurchmesser und eignet sich somit für dicht bebaute Wohnanlagen, da sie weniger raumeinnehmend ist. Zudem ist sie in Siedlungsgebieten widerstandsfähig und hat einen attraktiven Blüh- und Fruchtaspekt, die auch Nahrung für Insekten und Vögel bietet.

Die Sommer-Linde, die am Rande außerhalb des nordwestlichen Plangeltungsbereiches steht, wurde auch gutachtlich untersucht. Sie ist Teil der weiter nördlich liegenden Allee an der Kröpeliner Straße. Sie hat einen Stammumfang von 2,07 m und einen Kronendurchmesser von 8,0 m. Sie ist somit gesetzlich nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Südlich an den Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser plus 1,50 m) der Linde angrenzend, ist der Bau einer Müllauffstellfläche geplant. Da dies außerhalb des Wurzelschutzbereiches erfolgt, ist eine Beeinträchtigung der Linde durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Um den Schutz der Linde zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.5 *Eine Schädigung oder Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches der gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Linde im Nordwesten, außerhalb des Plangebietes, ist unzulässig. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.*

5.4 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes und die Einschätzung ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Werden auf diese Weise europarechtlich geschützte Arten festgestellt, werden diese näher untersucht (Relevanzprüfung); d.h. es wird zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG durchgeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M - V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde auf Basis von Begehungen im Januar und Februar 2019 erstellt. Hinzugezogen wurden außerdem die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) zum Abbruch der Gebäude, der vom Artenschutzzentrum – Bernd Thielke, Steffenshagen (Stand: 06.02.2019) erstellt wurde.

Das Plangebiet stellt sich nach Abbruch der Gebäude als Offenboden- und Zierrasenfläche dar. Die Offenbodenbereiche sind durch die Befahrung von Baustellenfahrzeugen stark verdichtet. Im östlichen Plangeltungsbereich befindet sich am Rande der Böschung Ruderalvegetation. Das Plangebiet kann somit als anthropogen stark überformt bewertet werden.

5.4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch der Gebäude

Vor Abbruch der Hofgebäude fand eine artenschutzfachliche Prüfung der Gebäude und des dazugehörigen Grundstückes durch das Artenschutzzentrum – Bernd Thielke – Steffenshagen statt. In diesem Rahmen wurden Brutvögel und Fledermäuse kartiert und bewertet. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages (AFB, Stand: 06.02.2019) werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Es fanden Begehungen und Kartierungen im Juli 2018 und im Januar 2019 statt.

Dabei konnten Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen sowie Niststätten von hauptsächlich Gebäudebrütern und wenigen Gehölzbrütern nachgewiesen werden. Die in diesem Zusammenhang festgelegten Ausgleichsmaßnahmen liegen teilweise innerhalb des Plangebietes und sind aus diesem Grund als Festsetzung mit in den Plan übernommen.

Darüber hinaus wurden auch die beiden Ross-Kastanien artenschutzfachlich bewertet. Die zwei Kastanien wurden von 3-teiliger Schiebeleiter aus untersucht. Es befanden sich keine Altnester aus der Vorsaison in den Bäumen. Die Kastanien wiesen zwar Höhlungen auf, die aber bei Ausleuchtung mit LED - Strahler keine Spuren von einer Nutzung durch Fledermäuse (z. B. Kotkrümel) oder durch Vögel (Nester/Kot) aufwiesen.

5.4.2 Potentialanalyse

Brutvögel

Die Abbruch- und Zierrasenflächen bilden keine potentiellen Niststätten für Vögel. Eine Bewertung der Gebäude und der beiden Ross-Kastanien ist im Rahmen des AFB bereits erfolgt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt (siehe 5.4.4).

Säugetiere / Fledermäuse

Eine Bewertung der Gebäude und der beiden Ross-Kastanien ist im Rahmen des AFB bereits erfolgt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes (siehe 5.4.4) festgelegt.

Die Ausstattung der nach Abbruch verbleibenden Flächen weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Säugetiere/Fledermäuse auf. Somit können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Säugetiere/Fledermäuse eindeutig ausgeschlossen werden.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gewässer oder Feuchtbereiche vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien ist auszuschließen.

Reptilien

Es wurden keine für Reptilien notwendigen Lebensraumstrukturen vorgefunden. Zwar sind durch den Abbruch der Gebäude Offenbodenbereiche vorhanden, diese sind jedoch durch die Baufahrzeuge stark verdichtet. Totholz- und Steinanhäufungen sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen der prüfrelevanten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) ist somit nicht zu erwarten.

Fische

Innerhalb und in näherer Umgebung des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Eine Betroffenheit von Fischen kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge/Käfer/Libellen

Das Vorkommen von prüfrelevanten Arten dieser Tiergruppen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebiete wie naturnahe Stillgewässer oder Fließgewäs-

serstrukturen oder spezielle Trockenlebensräume gebunden. Auch ein Vorkommen von Holzkäfern kann ausgeschlossen werden.

Der Nachtkerzenschwärmer ist an trockene Brachen bzw. feuchte Staudenfluren gebunden. Ihm dienen Nachtkerzengewächse als Futterpflanze. Da diese im Plangebiet nicht wachsen, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen sind Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Erörterung der Umweltbelange konnten entsprechend keine Vorkommen aufgefunden werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

5.4.3 Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Bauzeitenregelung:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind erforderliche Fällarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Bäume keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

5.4.4 Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Abbruchs im Februar 2019 und einer zeitlichen Verschiebung des Vorhabens verzögert sich auch die Umsetzung der internen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Im Rahmen von ökologischer Baubetreuung bei Abbruch im Februar 2019 wurden durch die Demontage von maroden Dachbereichen zusätzlich Niststätten aus der Vorsaison sichtbar. Zudem gilt es nach Abbruch der drei großvolumigen Gebäude geschützte Nist-, Ruhe- und Schlafplätze zu kompensieren.

Um einen entsprechend ausreichenden Ausgleich zum langfristigen Erhalt für die festgestellten Tierarten zu schaffen, ist es möglich die Anzahl der Artenschutzelemente aus dem Artenschutzfachbeitrag (AFB) vom 06.02.2019 durch eine Erhöhung der Anzahl der Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen zu aktualisieren.

A: Kompensationsmaßnahme Fledermäuse:

(für Zwergfledermäuse)

- 4 Stück Fledermaus - Fassadenflachkasten FFAK - R mit Rückwand Hasselfeldt (Extern: Standort Gewerbehalle Bastorf)
- 2 Stück Fledermaus - Quartier 1 WQ Schwegler (Intern: Wohngebäude – Ensemble Satow)

- 3 Stück Fledermaus - Quartier 1 FQ Schwegler (Intern: Wohngebäude – Ensemble Satow)

B: Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Gebäudebrütern:

(wie Haussperlinge, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Rauchschwalben, Mehlschwalben)

- 4 Stück Nischenbrüterhöhle NBH Hasselfeldt für Hausrotschwanz, Haussperlinge u. a. (Extern: 3x Standort Gewerbehalle Bastorf, 1x Standort Asbeck Kühlungsborn)
- 4 Stück Nistkasten mit ovalem Einflugloch u - oval Hasselfeldt für Kohlmeise, Haussperling u. a. (Extern: 3x Standort Gewerbehalle Bastorf, 1x Standort Asbeck Kühlungsborn)
- 4 Stück Nistkasten Sperlingskoloniehäuser 1SP Schwegler (Intern: Standort Wohngebäude - Ensemble Satow)
- 5 Stück Nistkasten Nr. 16 S Schwegler auch für Haussperlinge, Kohlmeise, Hausrotschwanz (Intern: Standort Wohngebäude - Ensemble Satow)
- 4 Stück Rauchschwalbennest RSH Hasselfeldt (Extern: Standort offene Überdachung Asbeck Kühlungsborn)
- 8 Stück Mehlschwalbendoppelnest MSH Hasselfeldt (Extern: Standort Gewerbehalle Bastorf)

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Die Durchführung am Standort „Wohngebäude - Ensemble, Satow Kröpeliner Straße 8b“ ist erst nach der Errichtung der Gebäude möglich.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen (siehe Teil B - Text unter Punkt 8.2 und 8.3) in den Bebauungsplan aufgenommen.

FCS-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Die Durchführung ökologischer Kompensation am Standort „Asbeck Kühlungsborn“ und „Gewerbehalle Bastorf“ erfolgt vor Beginn der Brutzeit des Jahres 2020. Die artenschutzrechtlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss erfolgten unabhängig vom Bebauungsplan. Die FCS-Maßnahmen werden daher hier nur nachrichtlich dargestellt.

Da keine vorgezogene Kompensation vor Abriss der Gebäude erfolgen konnte, wurde ein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt. Die Genehmigung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde erteilt. Folgende FCS-Maßnahmen werden als Ausgleich umgesetzt:

Externer Standort: Zur Asbeck 4 in 18225 Kühlungsborn:

Gewerbeobjekt mit offener Überdachung

- 1 Stück Nischenbrüterhöhle NBH Hasselfeldt für Hausrotschwanz, Haussperlinge u. a.
- 1 Stück Nistkasten mit ovalem Einflugloch und - oval Hasselfeldt für Kohlmeise, Haussperling u. a.
- 4 Stück Rauchschwalbennest (z.B. RSH Hasselfeldt)

Externer Standort: Kägsdorfer Straße in 18230 Bastorf:

Große Halle mit geeigneter Geschosshöhe

- 4 Stück Fledermaus - Fassadenflachkasten (z.B. FFAK - R mit Rückwand Hasselfeldt)
- 3 Stück Nischenbrüterhöhle (z.B. NBH Hasselfeldt für Hausrotschwanz, Haussperlinge u. a.)
- 4 Stück Nistkasten mit ovalem Einflugloch (z.B. U-oval Hasselfeldt für Kohlmeise, Haussperling u. a.)
- 8 Stück Mehlschwalbendoppelnest (z.B. MSH Hasselfeldt)

Bei Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahmen und Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

5.5 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

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

Die Festsetzung dient dem Bodenschutz.

8.2 Um den Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen durch den Gebäudeabbruch auszugleichen, sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung 5 Stück Fledermaus-Ersatzquartier, davon 2 Winter- und 3 Fassadenquartiere (z.B. von Schwegler), an die zu errichtenden Gebäude anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Um den Verlust von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten auszugleichen, sind 4 Nistkästen für Sperlinge z.B. in Form von Sperlingskoloniehäusern (1 SP Schwegler) sowie 5 Nistkästen für andere gebäudebrütende Kleinvögel (z.B. Schwegler Nr. 16) nach Errichtung der Gebäude anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen werden gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag übernommen und dienen dem Erhalt der Population festgestellter geschützter Tierarten.

*8.4 Begleitend zur Planstraße sind auf den festgesetzten Standorten im Gebiet WO 1 acht Einzelbäume der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') und im Gebiet WO 2 eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind 3x verpflanzte Hochstämme in der Mindestqualität StU 16/18 cm. Die Bäume sind durch einen Dreibock zu sichern.*

Die Pflanzung von Bäumen wirkt sich, z.B. durch Beschattung, positiv auf das Lokalklima aus. Mit dem Echten Rotdorn und der Hänge-Birke wurden markante und ökologisch wertgebende Baumarten ausgewählt, die durch ihre Gestalt das Wohngebiet individuell prägen. Gleichzeitig können sie dem Ausgleich von geplanten Baumrodungen innerhalb des Plangebietes dienen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 5, der Kröpeliner Straße, ist der Landkreis Rostock.

Nur das Grundstück im Plangebiet, das für die Entwicklung eines Wohngebietes und damit für eine Neubebauung vorgesehen ist, befindet sich in Privatbesitz. Die Sicherung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Kosten für die Errichtung der Hochbauten erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

7. Sonstiges

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemeinde Satow, den

.....
Bürgermeister

