



## **SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

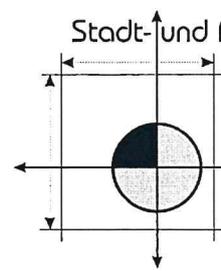
### **"Rederank"**

gelegen im Südosten der Ortslage Rederank, begrenzt im Osten durch die Kröpeliner Straße, im Norden durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Mühlenstraße

### **Begründung**

25.9.2008

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar  
Tel. 03841- 28 75 97/-98  
Fax 03841- 28 75 99  
[www.stadt-und-regionalplanung.de](http://www.stadt-und-regionalplanung.de)  
eMail: [stadt.regionalplanung@t-online.de](mailto:stadt.regionalplanung@t-online.de)



# Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Satow "Rederank"

## Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich	2
1.2 Anlass der Planaufstellung	2
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Bestand und geplante Entwicklung	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung	6
2.5 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	7
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.4 Energieversorgung, Telekommunikation	9
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	9
4. Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange	9
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	12
6. Sonstiges	13

## **1. Einleitung**

### **1.1 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 28.2.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 für "Rederank" gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich liegt im Südosten des Ortsteiles Rederank und wird begrenzt im Osten durch die Kröpeliner Straße, im Norden durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Mühlenstraße. Er umfasst die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49/1 und 49/2 der Flur 1, Gemarkung Rederank.

Als Plangrundlagen dienen der Auszug aus der Liegenschaftskarte Flur 1, Gemarkung Rederank, Maßstab 1:1000, 12.7.2007, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für inner Verwaltung M-V, Schwerin, eigene Erhebungen sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde im Vorfeld im Planungsamt des Landkreises Bad Doberan diskutiert. Zunächst war eine Satzung nach § 34 BauGB vorgesehen. Aufgrund zu regelnder Erschließungsmaßnahmen und der von der Gemeinde gewünschten Regelung zulässiger baulicher Anlagen wurde jedoch der Bebauungsplan der Innenentwicklung als besser geeignetes Planungsinstrument definiert. Dabei handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits vorbereiteten Grundstücksteilen bebauter Grundstücke, die ohne die Notwendigkeit eines Umweltberichtes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. Die Größe der zulässigen Grundflächen liegt mit ca. 2000 m<sup>2</sup> weit unter den zulässigen Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup>.

Zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit einem Anlieger abgeschlossen.

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

In Rederank liegen Anfragen von Grundstückseigentümern zur Bebauung der östlichen Grundstücksteile der ca. 1500 – 2500 m<sup>2</sup> großen und sehr tiefen Grundstücke am südlichen Ortseingang, westlich der Kröpeliner Straße, vor. Der Flächennut-

zungsplan weist diesen Bereich als Baufläche aus. Die Gemeinde Satow beabsichtigt daher, die Ortslage Rederank weiter zu entwickeln. In den vergangenen Jahren hat der Ort mit der Sanierung des Gutshauses, einigen Neubauten, überwiegend sanierten Wohnhäusern und den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben (Ackerbau, Imkerei) wie auch den kleinen handwerklichen Betrieben seinen Bestand gesichert und gute Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung geschaffen. Die Bevölkerung weist eine gesunde Durchmischung hinsichtlich des Lebensalters auf, was sich durch eine verstärkte Ansiedlung von jungen Familien zeigt. Die im Gutshaus angesiedelten Nutzungen wie Ferien auf dem Lande, Pferdesport und die begonnene Nutzung als Gesundheitszentrum für alternative Heilmethoden sowie ergänzende Wellnessangebote zeugen von einem Entwicklungspotential, für welches der Ort auch Möglichkeiten der Weiterentwicklung im Sinne der Bereitstellung von Wohnbau land benötigt.

Die im Moment brach liegenden bzw. als Hausgärten genutzten Flächen am südlichen Ortseingang sollen nun mit dem Bebauungsplan Nr. 14 entwickelt werden. Der Bebauungsplan soll die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohngebietes regeln.

### **1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Satow ist laut Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock als Unterzentrum im südwestlichen Teil des Ordnungsraumes der Hansestadt Rostock ausgewiesen. Der Hauptort der Großgemeinde Satow liegt auf der Siedlungsachse Rostock-Satow (Bundesstraße 110). Entlang der Siedlungsachsen soll sich die Siedlungsentwicklung im Ordnungsraum konzentrieren. Hauptorte wie Satow mit guter Anbindung nach Rostock gelten dabei als Siedlungsachschwerpunkte. Sie sind als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren ihrer Verflechtungsbereiche schwerpunktmäßig zu entwickeln.

Die Ortsteile ohne zentrale Funktionen soll sich in Ihrer Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränken und keine großflächigen Neuausweisungen vornehmen. Die vorliegende Planung für ca. 7 Einfamilienhäuser in Abrundung der Ortslage von Rederank berücksichtigt diese raumordnerischen Vorgaben.

Nach dem 2005 neu aufgestellten Landesraumentwicklungsprogramm M-V liegt Satow nicht im Stadt-Umland-Raum (SUR) des Oberzentrums Rostock, ist aber nach den vorhandenen Kriterien weiterhin Grundzentrum für den Nahbereich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow ist seit 1993 wirksam. Darin ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. In diesen dörflichen Mischgebieten sind neben Wohn- auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Rederank rechtfertigt diese Einstufung als ehemaliges Gutsdorf mit den vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten, ehemaligen Gutsställen und Scheunen. Dabei untergliedert sich das Dorf naturgemäß in Bereiche, wo landwirtschaftliche Anlagen vorherrschen und in andere Teile, in denen Wohnnutzungen vorherrschen. Im vorliegenden Fall soll eine Wohnnutzung im Anschluss an vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Daher erfolgt im B-Plan eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Als Teil der gesamten Ortslage und damit des dörflichen Mischgebietes ist der B-Plan daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

## 2. Bestand und geplante Entwicklung

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst die Grundstücksflächen ehemaliger Tagelöhnerkaten an der Mühlenstraße sowie eine vorgelagerte Wiesenfläche an der Dorfstraße. Die langgezogenen Katen weisen unterschiedliche Eigentümer auf und die Grundstücke sind entsprechend geteilt. In den Haushälften befinden sich jeweils 1 - 3 Wohneinheiten. Die Grundstücke sind sehr tief und reichen bis zur Kröpeliner Straße. Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten bzw. gemähte Rasenflächen genutzt. An den Grundstücksgrenzen wurden Obstbäume und Hecken gepflanzt. Zusammen mit den bereits vorhandenen, asphaltierten Zufahrten an der Kröpeliner Straße, die im Rahmen der Straßensanierung der Kreisstraße 5 hergestellt wurden, ergibt sich bereits der Eindruck von parzellierten Grundstücksflächen.

Im mittleren Gartenbereich stehen einige größere, hochstämmige Obstbäume, eine Weide und ein großer Haselnussstrauch, die erhaltenswert sind. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Gehölzgruppe, deren herausragende Bestandteile zwei mächtige Eichen sind. Diese sind besonders schützenswert. Daneben finden sich einige Birken und Sträucher. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Hochstaudenflur auf einer ehemals periodisch vernässten Brachfläche vorhanden. Diese ist Teil einer Geländesenke, die sich etwa in der Mitte des Plangebietes befindet. Die Senke besitzt eine Nord-Süd-Ausrichtung und fällt hinter der Bebauung an der Dorfstraße steil in eine Niederung ab. Mit dem Setzen eines Schluckschachtes an der Dorfstraße mit einer angeschlossenen Entwässerung in nördliche Richtung konnten die Überstauungsereignisse behoben werden.

Westlich dieser Fläche befindet sich ein Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern an der Bushaltestelle.

Die Kröpeliner Straße wird von einer geschützten Lindenallee gesäumt. Die Standorte der Bäume am Plangebietsrand sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird von den ehemaligen Tagelöhnerkaten und deren Nebengebäuden geprägt. Die backsteinsichtigen Häuser verfügen über ein steiles Sattel- bzw. Krüppelwalmdach. Zur Mühlenstraße hin wurden Hauseingänge ergänzt. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich massive Nebengebäude und Schuppen. Auch südlich der Bushaltestelle befindet sich ein Backsteinschuppen, der einen schlechten baulichen Zustand aufweist.

In diesem Bereich kreuzt eine 0,4 kV-Freileitung den nördlichen Teil des Plangebietes.

In der Umgebung des Plangebietes stehen eingeschossige Wohnhäuser und Nebengebäude in dörflich aufgelockerter Bauweise.

Nach Süden und Südwesten hin schließt sich eine offene Ackerlandschaft an, die den Blick in die reizvolle, hügelige Grundmoränenlandschaft ermöglicht. Diese wird gegliedert durch die Allee an der Straße nach Satow und kleine Waldflächen.

Der Bereich südlich und westlich der Ortslage Rederank gehört zum Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiet "Kleingewässerlandschaft südlich Kröpelin". Auswirkungen des Vorhabens auf dieses Schutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten (vgl. Kap. 4).

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

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die im Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden an der Mühlenstraße steht. Die bebauten Flächen werden mit in das B-Plan-Gebiet einbezogen, um auch hier die bauliche Nutzung zu regeln und eine Erweiterung in nördliche Richtung zu ermöglichen. Der zentrale Gartenbereich soll hingegen von einer Bebauung ausgenommen werden.

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Darüber hinaus sind wohngebietsverträgliche Nutzungen möglich. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da solche Einrichtungen hier unpassend wären. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Damit soll der Nebenerwerb durch die Vermietung von Zimmern oder Ferienwohnungen ("Urlaub auf dem Lande") in einem untergeordneten Anteil ermöglicht werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25 und soll damit eine aufgelockerte Bebauung im dörflichen Umfeld absichern. Im WA 3 ist für die großen Katen eine GRZ von 0,3 zulässig. Diese höhere Ausweisung hängt auch damit zusammen, dass die hinteren Grundstücksteile als Grünflächen ausgewiesen worden sind, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Diese werden bei der GRZ-Berechnung nicht mit herangezogen. Die bebaubaren Flächen sind für die Neubebauung an der Kröpeliner Straße größer bemessen, obwohl auch hier jeweils der hintere Grundstücksteil als Hausgarten festgesetzt ist. Die Grundstücksgrößen für die Neubebauung liegen entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung bzw. der vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen ca. 950 m<sup>2</sup> und 1300 m<sup>2</sup>. Die mögliche Grundstücksgröße südlich der Bushaltestelle beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>.

Um die aufgelockerte Bebauung zu garantieren wird festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke mindestens 750 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und mindestens 600 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen muss. In den WA 1 und 2 sind außerdem je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und im WA 1 je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

Es ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bei einer Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig. Die Dachneigung soll an der Kröpeliner Straße zwischen 25° und 45° liegen, um einerseits Flachdächer zu vermeiden, andererseits moderne Bauformen mit flacheren Dächern zuzulassen. An der Mühlenstraße orientiert sich die zulässige Dachneigung am Bestand und wird mit 40° - 45° festgesetzt, um das Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m, die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt dient die Mitte der vom Gebäude überdeckten, natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks.

Wie im Bestand sollen im WA 3 Vorbauten wie Wintergärten und Windfänge bis zu einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Mühlenstraße zulässig sein. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung bzw. an der Kröpeliner Straße.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im WA 1 nur in einem Abstand zwischen 10 m und 20 m von der Grund-

stücksgrenze zur Kröpeliner Straße zulässig. In den WA 2 und WA 3 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll die Errichtung dieser Nebengebäude zu dicht an der Straße, im Vorgartenbereich oder in den tiefen Hausgärten vermieden werden. Für den südlichen Katen an der Mühlenstraße soll eine Ersatzbebauung südlich hinter dem Wohnhaus für die derzeitige Garage innerhalb der festgesetzten Grünfläche ermöglicht werden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient zur weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien, ohne die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken.

Die Dächer sind, am Bestand in der Umgebung orientiert, nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen, die nicht nur untergeordnete Dachflächen beanspruchen. Damit sollen die erneuerbaren Energien gefördert werden.

Die Fassaden sind nur als Klinkerfassaden in roten oder rotbraunen Farbtönen oder als glatt verputzte oder Holzfassaden in gebrochenen weißen, gelben, grauen und roten Farbtönen zulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.

Aus gestalterischen Gründen ist auch die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten max. 1,20 m. Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind als ortsbildstörende Elemente unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung geschaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Dadurch sollen störende Einflüsse vermieden werden.

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

### **2.4 Verkehrserschließung**

Der Verkehrserschließung der Grundstücke im Baugebiet ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Das Plangebiet ist von den Kreis- und Gemeindestraßen umgeben und voll erschlossen. Es erfolgen keine Veränderungen des Bestandes an öffentlichen Verkehrsflächen. Die bestehenden Wohngebäude werden über die Mühlenstraße erschlossen, die bis zur Grünfläche im Süden asphaltiert ist. Der südliche Teil der Mühlenstraße ist nicht befestigt und führt als öffentlicher Gemeindeweg bis zur

Kröpeliner Straße. Der Einmündungsbereich ist wiederum asphaltiert. Hier soll auch die Zufahrt des südlichsten Grundstücks an der Kröpeliner Straße erfolgen. Die übrigen Grundstücke werden über die bereits vorhandenen, asphaltierten Zufahrtsbereiche von der Kreisstraße aus erschlossen. Diese wurden bereits beim Ausbau der Straße abgestimmt und als Grundstückszufahrten angelegt. Nur für das Flurstück 48 ist noch eine Zufahrt zu ergänzen. Das nördlich davon gelegene Grundstück soll von der Dorfstraße aus erschlossen werden. Die Einfahrtbereiche wurden im B-Plan festgesetzt und entsprechend die Bereiche, die von Ein- und Ausfahrten freizuhalten sind.

Nach den Vorabstimmungen mit dem Straßenverkehrsamt soll im Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren der OD-Stein verlegt werden, da sich die K 5 derzeit außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortslage befindet.

Parallel zur Kreisstraße soll auf den privaten Grundstücken ein Fußweg für die Anlieger vorgehalten werden. Dazu wurde ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Der Ausbau eines öffentlichen Fußweges seitens der Gemeinde ist hier nicht vorgesehen. Das Straßenverkehrsamt hat aber aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Fußwegelösung empfohlen und stimmte im Vorfeld einer Anlieger-Lösung zu. Über die Bushaltstelle an der Dorfstraße ist der Anschluss an den ÖPNV gegeben.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 beträgt rund 1,34 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 14	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	9146
Private Grünfläche - Mähwiese	1448
Private Grünflächen - Hausgärten	2554
Öff. Verkehrsflächen	271
<b>Σ</b>	<b>13419</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

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

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

Das Plangebiet wird von der Kröpeliner Straße bzw. der Dorf- und der Mühlenstraße aus zentral mit Trinkwasser erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung in Form von Einzelanschlüssen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserkonzeption in Rederank wurde zwischen der Gemeinde, dem Landkreis und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Eine Entfernung zum derzeit genutzten Löschteich an der Feldstraße von 300 m kann nicht eingehalten werden. Die Entfernung aus dem Plangebiet beträgt ca. 400 - 500 m und wird, wie in ganz Rederank, über Schlauchstrecken überwunden. Zur Erstbrandbekämpfung kommen Tankfahrzeuge der Feuerwehrfahrzeuge der Gemeinde aus Satow, Radegast, Heiligenhagen und Bölkow zum Einsatz.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Löschwasserversorgung mittelfristig durch den Ausbau des Dorfteiches zu verbessern. Der Ausbau soll erfolgen, sobald für diese beantragte Maßnahme Fördermittel bereitgestellt werden.

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

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Für die Grundstücke sind also hinsichtlich der Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung Einzellösungen herzustellen. Die vorhandenen Gebäude verfügen über biologische Kleinkläranlagen und Regenwasser-Zisternen mit Versickerungsanlagen.

Zum Bebauungsplan wurde eine "Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeiten im zukünftigen B-Plan-Gebiet Rederank (Pöyry ibs GmbH, Schwerin, 23.7.2008) erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich – wenn auch mit einem erhöhten Aufwand – möglich ist. Es sind kombinierte Systeme aus Mulden und Rigolen herzustellen. Die Möglichkeit zur Wasserableitung über Gräben ist vor Ort nicht gegeben bzw. nach Prüfung mit dem Wasser- und Bodenverband nur über sehr aufwändige Verfahren möglich. Daher soll in Abstimmung mit der Gemeinde das Wasser grundstücksbezogen versickert werden. Die Festsetzung großer Grundstücke und privater Grünflächen sollen außerdem zur Gewährleistung ausreichender Versickerungsflächen beitragen. Dazu bietet sich die Vorschaltung einer Regenwasser-Zisterne an, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Regenwasser ist auszuschließen.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von gereinigtem Abwasser bzw. Regenwasser sicher zu stellen, muss für jedes Grundstück im Rahmen der einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung die Versickerungsfähigkeit und das entsprechende Abwassersystem gutachterlich nachgewiesen werden.

Sofern keine Möglichkeit zur Versickerung des gereinigten Abwassers auf den Grundstücken im Plangebiet besteht, sind abflusslose Gruben herzustellen.

Die textlichen Festsetzungen (Pkt. 5) wurden dementsprechend ergänzt.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Kabel der e-on/e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Kröpeliner-, der Mühlen- und der Dorfstraße verlegt sind. Von dort aus können Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke gelegt werden. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten. Die 0,4 kV-Freileitung im nördlichen Teil und vorhandene Hausanschlussleitungen sind bei einer neuen baulichen Nutzung der Grundstücke als Erdkabel zu verlegen. Nach Auskunft von e-on/e.dis ist dies bis 2009 vorgesehen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme 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.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist wie bisher über die vorhandenen Straßen gewährleistet, es ergibt sich keine Änderung bei den Bestandsnutzungen. Die Grundstücke an der Kröpeliner Straße werden von dieser aus entsorgt, das nördliche Grundstück ggf. über die Dorfstraße.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

## **4. Grünordnerische Festsetzungen / Umweltbelange**

### Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Fall liegt hier vor. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbaler Form.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden Bestandsflächen an der Mühlenstraße überplant und Festsetzungen für eine angemessene Bebauung getroffen, die mit den Zulässigkeiten nach § 34 BauGB vergleichbar sind. Hinsichtlich der weiteren Ausdehnung der Bebauung erfolgen mit den Festsetzungen der GRZ und der von einer Bebauung freizuhaltenden Gartenflächen eher regelnde Einschränkungen, die ein höheres Maß der Verdichtung vermeiden.

Entlang der Kröpeliner Straße werden 6 Baufelder für eine Neubebauung auf bisher unbebauten Gartenflächen und einem Teil einer Hochstaudenflur bzw. Mähwiese ausgewiesen. Der Anteil der versiegelten Flächen durch die Gebäude und die Teilversiegelung durch Zufahrten, Stellplätze usw. ist in der Planung für ein Einfamilienhausgebiet naturgemäß höher als in der ursprünglichen Nutzung als Gartenflächen. Die beanspruchten Flächen liegen allerdings innerhalb des besiedelten Bereiches, so dass für die neue Wohnbebauung keine bisher völlig ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Es handelt sich vielmehr im Wesentlichen um Nutzgärten mit intensiv gepflegten Rasenflächen bzw. einen Teil einer Mähwiese.

Die Umweltbelange werden also hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet berücksichtigt. Es werden keine großflächigen Gebiete außerhalb der bebauten Ortslage in Anspruch genommen.

Darüber hinaus werden die Umweltbelange durch den Erhalt von schützenswerten Bäumen und die Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Hecken im privaten Bereich berücksichtigt. Auch die vorhandene Allee an der Kröpeliner Straße wird nicht beeinträchtigt, Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken sind bereits vorhanden.

Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Außerdem wurde mit einer GRZ von 0,25 bzw. 0,3 und der Ausweisung von Hausgärten als Grünflächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine landschaftsangepasste Bauweise zu gewährleisten. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung einer nur eingeschossigen Bauweise und einer max. Firsthöhe von 9,0 m erreicht. Zusätzlich wurden relativ große Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die eine zu hohe Verdichtung verhindern.

Mit diesen "Minderungsmaßnahmen" und den grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltbelange bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

### Grünordnerische Festsetzungen

Die erhaltenswerten Grünstrukturen innerhalb des Planungsgebietes wurden in die Planung aufgenommen. Die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sowie die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Hochstämmige Obstbäume sowie eine Weide und eine Haselnuss sollen erhalten werden. Kleinere Obstbäume oder nicht heimische Sträucher können hingegen entfernt werden. Die beiden Eichen in der südwestlich gelegenen Grünfläche genießen einen besonderen Schutzstatus. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft sind im Kronentraufbereich der beiden großen Eichen keine baulichen Anlagen oder Ablagerungen zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten, vorhandene Aufschüttungen sind zu entfernen. Dadurch soll ein verbesserter Schutz der Wurzelbereiche der Bäume erreicht werden.

Nadelgehölze sind nicht ortstypisch und werden daher nicht zum Erhalt festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind jeweils zwei Bäume der Pflanzliste oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird auch ein Bezug zu der vorherigen Gartennutzung hergestellt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese wird im Bereich der Geländesenke von einer Bebauung freigehalten. Sie ist einmal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Ebenfalls ist eine extensive Beweidung zulässig. An der Dorfstraße sollen zwei Linden wieder angepflanzt werden, die früher zur ortstypischen Bepflanzung zählten.

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

#### FFH-Gebiet

Die Ortslage Rederank grenzt im Süden und Südwesten an das Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) Gebiet Nr. 1936-302 "Kleingewässer-Landschaft südlich Kröpelin" an. Als geschützte Leitarten werden hier die Große Moosjungfer, der Kammolch und die Rotbauchunke genannt. Als Lebensraumtypen werden Seen und Flüsse, naturnahe Kalktrockenrasen, Waldmeisterbuchenwald, Stieleichenwald, Moor- und Auenwälder genannt. Bei einer Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass nicht von einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes aufgrund der Örtlichkeit, der benachbarten, ausgeräumten Ackerflächen und der Entfernung zu ggf. schutzwürdigen Bestandteilen des FFH-Gebiets ausgegangen werden kann.

Eine Beeinträchtigung von Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht erkennbar. Altlasten oder besondere Immissionsprobleme sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist ebenfalls nicht zu befürchten, da das Baugebiet komplett von den vorhandenen Erschließungsstraßen umgeben ist und die Mühlenstraße mit einer initialen Heckenpflanzung die südliche, äußere Begrenzung des Baugebietes bildet. Mit der Bebauung wird eine Lücke in der Ortslage geschlossen, ohne dass sich das Vorhaben in die freie Landschaft erstreckt. Die festgesetzte eingeschossige, aufgelockerte Bebauung gewährleistet ein Einfügen in die Umgebung. Die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt beschränkt sich auf die Umnutzung intensiv genutzter Gartenflächen oder gemähter Rasenflächen. Da auch nach der Bebauung Gartenflächen vorhanden sind und die festgesetzten Grünbereiche von einer Bebauung freizuhalten sind, wird die biologische Artenvielfalt nicht nachhaltig beeinträchtigt. Dies gilt auch für die benachbarten Ackerflächen. Boden- und Wasserhaushalt erfahren durch die Versiegelung die o.g. Einschränkungen, die allerdings weit unter der Vorprüfungsgrenze liegen. Das anfallende Regenwasser wird an Ort und Stelle wieder versickert. Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch die Neuerrichtung von 6 bis 7 Gebäude minimal und örtlich sehr begrenzt.

Daher sind keine weiteren detaillierten Untersuchungen oder eine Vorprüfung erforderlich.

### Immissionsschutz

Die Betrachtungen zu den Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Kröpeliner Straße (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 K 5 eher niedrig, da sich die Hauptverkehre in der Region auf den Landesstraßen 10, 11 und 13 bewegen. Allerdings ist ein überdurchschnittlicher Lkw-Verkehr aufgrund von Kiestransporten eines Kieswerks zu verzeichnen. Auch das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße ist sehr gering. In der Kröpeliner Straße besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 60, in der Dorfstraße auf Tempo 30.

Am 26.6.2008 wurde eine Verkehrszählung an der Dorfstraße und der Kröpeliner Straße durchgeführt. Belastungszahlen lagen bisher bei Straßenverkehrsbehörden oder bei der Gemeinde nicht vor. Als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) wurden in der Kröpeliner Straße 471 Kfz/Tag und an der Dorfstraße 233 Kfz/Tag ermittelt. Die Prognosewerte der Schall-Beurteilungspegel wurden für das Jahr 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde vom TÜV-Nord festgestellt, dass mit den östlichen Baugrenzen im Entwurf Orientierungswerte von 56 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der Kröpeliner Straße und mit der nördlichen Baugrenze 54 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts an der Dorfstraße erreicht werden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nachts für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) eingehalten und tagsüber (55 dB(A)) an der Kröpeliner Straße leicht um 1 dB(A) überschritten.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte an der Kröpeliner Straße ist nach Angaben der Gutachter ein Abstand der Baugrenzen von 21 m zur Straßenmitte erforderlich (bisher 18 m). Daher werden die östlichen Baugrenzen im Vergleich zum Entwurf um 3,0 m in westliche Richtung verschoben, so dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

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

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollen z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizungen verwendet werden (vgl. Kap. 3.4).

## **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet sich ein Anlieger zur Übernahme der Kosten für

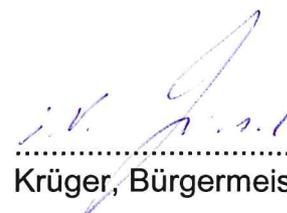
die B-Planung, so dass für die Gemeinde keine Kosten entstehen. Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

## 6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme 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).

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet 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 18. Jan. 2009

  
.....  
Krüger, Bürgermeisterin





