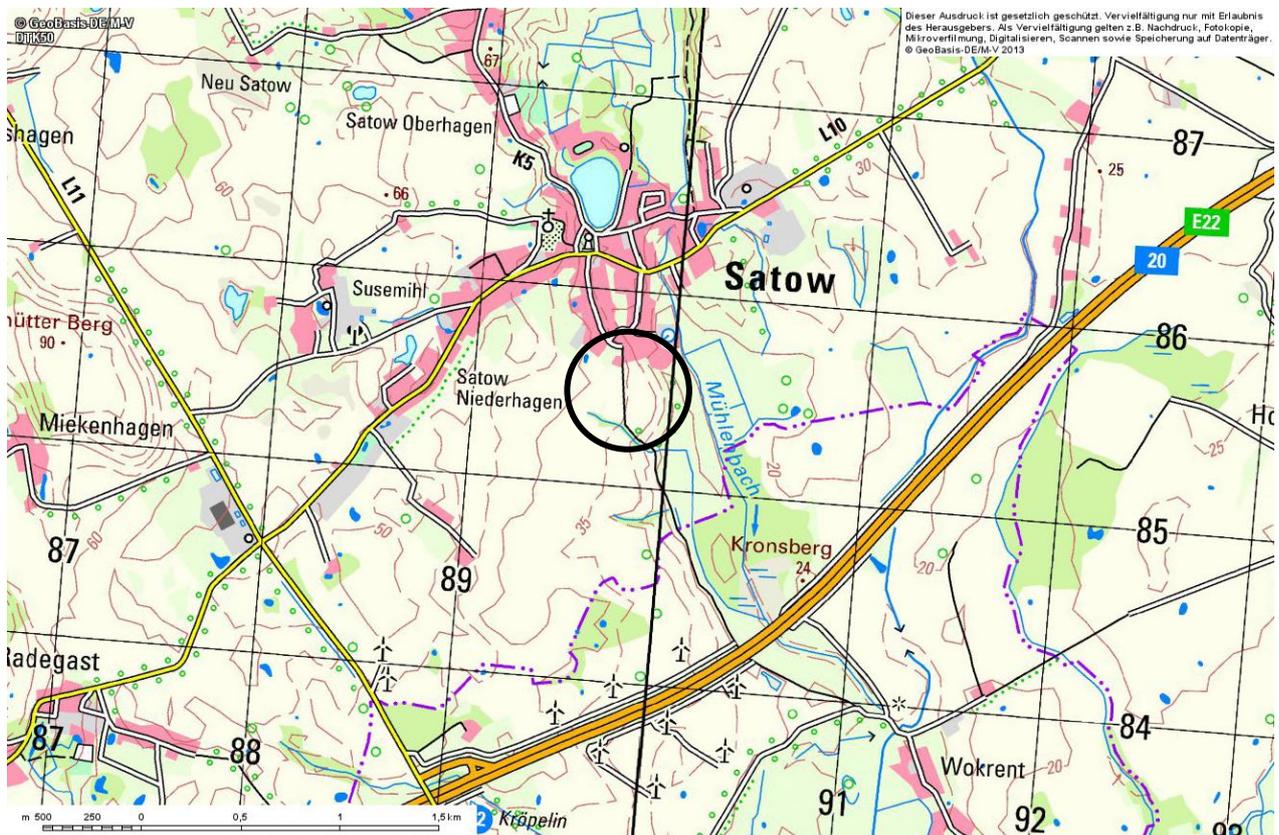


Gemeinde Satow

Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Satow "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent"



Quelle: GeoPortal MV, 2013

Satzung

Begründung

Stand: 29.09.2022

Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent"

B E G R Ü N D U N G

- Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Satow**
Der Bürgermeister, Herr Drese
über
Bauamt
Frau Weber
Heller Weg 2A
18239 Satow
Tel.: 038295 734-0
Fax: 038295 73444
janine.weber@satow.de
- Planung / Städtebau: **stadtbau.architekten^{nb}**, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 363 171 52
Herr Braun, Herr Müller
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Grünordnungsplanung: **PLANUNGkompakt LANDSCHAFT**
Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 36310 245
Fax: 0395 36945 394
Herr Meier-Schomburg
landschaft@planung-kompakt.de
- Stand: 29.09.2022

Teil I

Begründung

über den Bebauungsplan Nr. 40
„Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“

Inhaltsverzeichnis Teil I

| | Seite |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 6 |
| 1.1 Aufstellungsbeschluss | 6 |
| 1.2 Kartengrundlage | 6 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes | 8 |
| 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 8 |
| 1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung | 9 |
| 2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis | 10 |
| 2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes..... | 10 |
| 2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen | 10 |
| 2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 10 | |
| 2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)/ Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Mittleres Mecklenburg/Rostock... 10 | 10 |
| 2.2.3 Flächennutzungsplanung | 11 |
| 2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung | 11 |
| 3. Bestandsanalyse | 13 |
| 3.1 Lage der Gemeinde im Raum | 13 |
| 3.2 Lage des Plangebietes | 13 |
| 3.3 Naturräumliche Gegebenheiten | 13 |
| 3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen | 14 |
| 3.5 Schutzgebiete und Landschaft | 14 |
| 4. Vorhabenbeschreibung | 15 |
| 5. Umweltprotokoll | 15 |
| 6. Erschließung und Medien | 16 |
| 6.1 Verkehrliche Erschließung | 16 |
| 6.2 Medien | 16 |
| 7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB | 19 |
| 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] | 19 |
| 7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] | 20 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7.3 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB] | 20 |
| 7.4 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]..... | 20 |
| 7.5 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB | 21 |
| 8. | Hinweise | 22 |
| 8.1 | Bodendenkmalpflege | 22 |
| 8.2 | Trinkwasserschutzzone | 22 |
| 9. | Weitere Hinweise..... | 23 |
| 9.1 | Altlasten und Bodenschutz..... | 23 |
| 9.2 | Abfall- und Kreislaufwirtschaft..... | 24 |
| 9.3 | Denkmalpflege | 24 |
| 9.4 | Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken | 25 |
| 9.5 | Kampfmittelbelastungsauskunft | 25 |
| 9.6 | Vorbeugender Gewässerschutz | 26 |
| 9.7 | Verkehr..... | 26 |
| 9.8 | Immissionsschutz | 26 |
| 9.9 | Landwirtschaft | 27 |
| 10. | Flächenbilanz | 29 |

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow in ihrer Sitzung am 24.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2019 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang an den Schautafeln der Gemeinde Satow ortsüblich bekannt gemacht.

Mit schriftlichem Antrag von Mai 2019 hat die Bauherrin, Frau Heide Schupfner um die Aufstellung gebeten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat sich mit dem Antrag auseinandergesetzt und ihn mit den Entwicklungszielen der Gemeinde abgeglichen.

Der Hauptort Satow soll in der Wohnungsbauentwicklung gestärkt werden. Die Gemeinde folgt dem Antrag und nimmt ihn zum Anlass, den bereits entwickelten Standort „Sonnenblick/ am Weg nach Wokrent“ weiterzuentwickeln. Ziel ist die Errichtung von Wohngebäuden.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Auszug aus der digitalen amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan vom 08.11.2019.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613) (1), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft

- getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
 - **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
 - **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
 - **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
 - **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
 - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
 - **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
 - **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
 - **Hauptsatzung der Gemeinde Satow** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.2020

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der Anlage 1 zum Antrag auf Änderung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Satow (Lageplan mit Darstellung des B-Plan-Geltungsbereichs) „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ durch die Gemeindevertreter am 24.10.2019 beschlossen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Entwurfs- und Offenlegung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert; mit dem Ziel den Bebauungsplan zu qualifizieren.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nun wie folgt:

- im Norden: durch Wohnbebauung, gelegen auf dem Flurstück 134/10, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen sowie durch die Sonnenstraße, gelegen auf dem Flurstück 5/5, Flur 2, Gemarkung Satow-Niederhagen
- im Süden: durch Ackerflächen, gelegen auf dem Flurstück 134/23, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen
- im Osten: durch die Wohnbebauungen, Siedlungsgehölzfläche und Ackerfläche, gelegen auf diversen Flurstücken in der Flur 2, Gemarkung Satow-Niederhagen
- im Westen: durch Wohnbebauung, gelegen auf den Flurstücken 134/22, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 134/12, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen sowie teilweise das Flurstück 111 der Flur 2 in der Gemarkung Satow-Niederhagen und umschließt eine Fläche von 2.725 m² (ca. 0,27 ha).

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen auf dem vorher genannten Flurstück befinden sich in privatem Eigentum.

1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs 1 Nr.1 aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wird ergänzend zu der Formulierung im Aufstellungsbeschluss klargestellt, dass für eine Außenbereichsfläche normalerweise das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch zur Anwendung kommen müsste. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 kann aber bei Flächen die kleiner sind als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, der § 13a Baugesetzbuch zur Anwendung kommen. Da diese Bedingungen erfüllt sind, kommt im vorliegenden Fall der § 13a Baugesetzbuch zur Anwendung.

Weitere mit zu berechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es. Der benachbarte Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ ist realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 40 orientiert sich teilweise an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes Nr. 40 wird mit 0,3 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung können 0,45 erreicht werden. Die Wohnbaufläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) wird ca. 1.000 m² betragen. $1.000 \text{ m}^2 \times 0,45 = 450 \text{ m}^2$.

Im Bebauungsplan Nr. 12 wurde eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung können 0,3 erreicht werden. Die dort festgesetzte Wohnbaufläche umfasst rund 3.624 m². $3.624 \text{ m}^2 \times 0,3 = \text{rund } 1.087 \text{ m}^2$. Die Gesamtfläche der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne beträgt rund 1.537 m². Der § 13a Abs 1 Nr.1 BauGB wird somit eingehalten.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Allgemeine Wohnnutzung auf einer, an der südlichen Gemeindegrenze befindlichen, Fläche.

Mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgt die Gemeinde eine „Abrundung“ des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" sollen die Rechtsgrundlagen für das Vorhaben entwickelt und somit die Errichtung von einem, optional 2 Einfamilienhäusern am Standort Satow – Niederhagen ermöglicht werden. Der Bereich wird arrondiert.

Die Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt (s. Punkt 6 ff.).

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Entwicklung des Wohngebiets verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte Nutzungen ist nachzuweisen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)/ Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Mittleres Mecklenburg/Rostock

Seit dem 22.08.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock rechtskräftig, für die Planungsregion Rostock (2012 umbenannt).

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock wird eingeholt (siehe Punkt 2.2.4).

Die Gemeinde Satow wird im RREP als Grundzentrum festgelegt. Der Ortsteil Satow befindet sich gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (4) auf der Siedlungsachse Rostock - Satow.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusentwicklungsraum) gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.3 (1)1(4).

2.2.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabengebiets als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO ausgewiesen (s. Abbildung 1). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 entwickelt.



Auszug aus dem FNP, Stand 09.10.2015

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock mit Anschreiben vom 19.11.2019 angezeigt. Die Stellungnahme zur Planungsanzeige liegt mit Schreiben vom 17.12.2019 vor. Ihr ist folgendes zu entnehmen:

„Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt.“

Bei der mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ der Gemeinde Satow im Gemeindehauptort vorzubereitende Wohnbaufläche handelt es sich um eine aus landes- und regionalplanerischer Sicht geringfügige Flächenarrondierung.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration 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.).

Angesichts der in der jüngsten Vergangenheit vermehrt angezeigten Planungen der Gemeinde Satow für größere Wohnbauflächen teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock jedoch die Bedenken des Landkreises hinsichtlich des Bedarfs nach einer zusätzlichen Wohnbaufläche im bisherigen Außenbereich, die noch dazu den vorhandenen natürlichen Ortsabschluss überschreiten würde.

Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung ist dafür erkennbar nicht gegeben, zumal auch der benachbarte Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ entsprechend Luftbildauswertung bislang unbebaut ist.“

Die Gemeinde hat sich mit der Stellungnahme von 2019 auseinandergesetzt.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 sind zwischenzeitlich genutzt durch Bebauung mehrerer Häuser. Der B-Plan Nr. 40 setzt diese Bebauung nach Osten hin fort und vollendet die geringfügige Abrundung der Ortslage an dieser Stelle. Es werden maximal zwei Gebäude entstehen.

Eine Eingrünung zur offenen Landschaft ist vorgesehen, so dass der Ortsrand gefasst werden wird.

Es wird außerdem in der Stellungnahme von 2019 zu bedenken gegeben: *„dass die Bebauung des Ortsteils Satow bei Umsetzung des jetzt in Aussicht genommenen B-Plans dichter als bisher an das Eignungsgebiet/Vorranggebiet für Windenergieanlagen 33/45 „Jürgenshagen“ (RREP MM/R 2011/Fortschreibung des RREP-Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie – Entwurf zum dritten Beteiligungsverfahren (Stand: November 2018), Programmsatz Z 6.5 (1)) heranrücken und damit sogar die 1.000 m Schutzabstand (s. Begründungsteil zum Programmsatz) unterschreiten würde.“*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Baufläche dar. Das war bei der Ausweisung der WEG zu beachten. Mit der Nutzung dieser Wohnbaufläche rückt die Bebauung nur um wenige Meter an die WKA heran, vergleichsweise liegen analoge Bedingungen vor, wie bei der benachbarten Bebauung, die teilweise auch erst in den letzten Jahren entstanden ist.

Die Gemeinde setzt ihren Flächennutzungsplan um. Es werden potenzielle, bereits langfristig für eine Bebauung vorgesehene Flächen, nunmehr genutzt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird nicht vollständig ausgeschöpft.

Weiterhin ist der Stellungnahme aus 2019 zu entnehmen: *„Bezüglich einer möglichen Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 durch die neue Wohnbaufläche ist keine Raumbedeutsamkeit zu erwarten, da diese deutlich unter 5 ha Flächengröße liegt.“*

Es liegt die landesplanerische Stellungnahme vom 15.02.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vor. Daraus ist zu entnehmen:

„Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.“

Weiterhin heißt es als Ergebnis der Prüfung:

„Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ der Gemeinde Satow ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Zur Begründung wird auf die Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 17.12.2019 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält.

Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Hinweise gegeben.“

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Satow ist eine amtsfreie Gemeinde etwa 20 Kilometer südwestlich der Hansestadt Rostock und befindet sich im Landkreis Rostock.

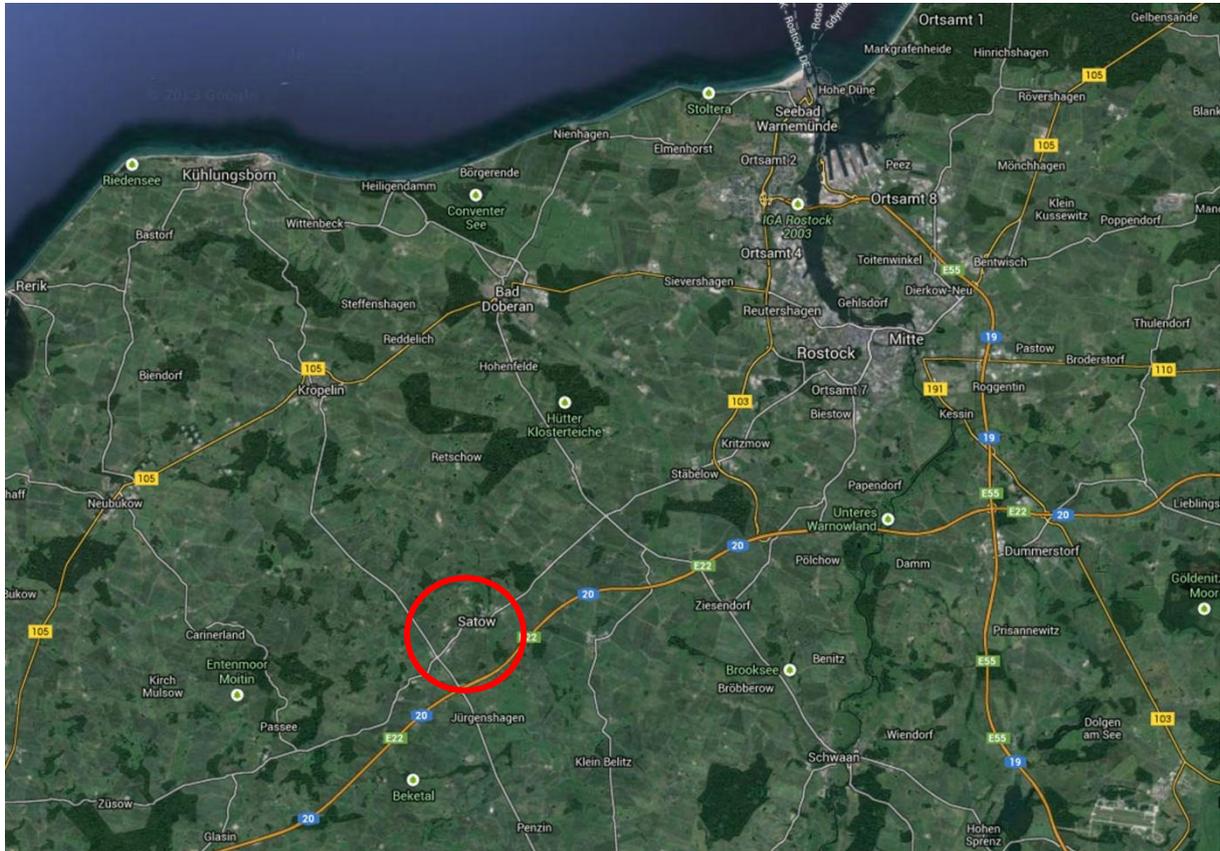


Abb. 2: Luftbild Lage der Gemeinde im Raum, Quelle: google.maps 2013

Ca. 38 km westlich von Satow befindet sich die Stadt Wismar. In etwa 22 km Entfernung nördlich der Gemeinde erstreckt sich die Ostseeküste (s. Abb. 2).

Die Gemeinden Bölkow, Hanstorf, Heiligenhagen, Radegast, Reinshagen und Satow aus dem ehemaligen Amt Satow wurden am 1. Juli 2003 zur amtsfreien Gemeinde Satow zusammengefasst.

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südlichsten Gemeindegebietsgrenze und liegt ca. 700 Meter vom Ortskern entfernt. Das Gebiet wird durch den Gemeindegeweg Sonnenstraße ausgehend vom Ortskern erschlossen und erstreckt sich unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an dieser Erschließung.

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 34 bis 40 m ü. DHHN in einer leichten Hanglage von Nordwest nach Südost absteigend.

3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang besiedelten Bereich an. Infolge der voranschreitenden ergänzenden Bebauung der letzten Jahrzehnte und Jahre hat sich der Siedlungszusammenhang v.a. mit Einfamilienhäuser nach Süden verschoben und verdichtet, wobei der Standort selbst traditionell im Bereich einer Hofstelle liegt.

Der Bereich im Umkreis des Plangebiets ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Es wurden zuletzt Eigenheime nördlich und westlich des Plangebiets errichtet und seither genutzt. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Ca. 80 Meter weiter östlich des Plangebiets befindet sich ein vollständig bebautes Wohngebiet. Hier endet die Sonnenstraße in einem Wendekreis. Baustrukturell ist das Vorhabengebiet von gleichartigen Vorhaben umgeben.

Nach Süden erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen.

Ausgehend von der Sonnenstraße wird das Grundstück erschlossen.

3.5 Schutzgebiete und Landschaft

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines nationalen oder internationalen Schutzgebiets.

Es befinden sich Heckenstrukturen als Ausläufer des außerhalb befindlichen Solls. Die Heckenstrukturen haben den Charakter einer Feldhecke und wächst aber auf dem nördlich angrenzenden Gartengrundstück. Sie besteht aus u. a. Esche *Fraxinus excelsior*, Holunder *Sambucus nigra*, Schlehe *Prunus spinosa*.

Ein Soll weiter südwestlich gelegen, wird durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt.

Weitere Ausführungen werden im Punkt 5 ergänzt.

4. Vorhabenbeschreibung

Die Planung zielt darauf ab, südlich der bestehenden Wohngebäude Sonnenstraße Flächen für eine weitere Eigenheimbebauung in geeigneter Lage zu erschließen.

Auf dem Flurstück 134/12 ist die Errichtung von einem Einzelhaus beabsichtigt. Optional kann ein weiteres Einzelhaus errichtet werden. Ferienwohnungen sind gemäß § 14a der Baunutzungsverordnung zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe soll 8,00 Meter über der Bezugshöhe von 39,20 m ü. DHHN betragen. Es wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Mirjam Sperlich (ÖbVI), Schoenfelderstraße 7, 18057 Rostock vom am 24.11.2021 eine Bestandsvermessung vorgenommen und in einem Lage- und Höhenplan dargestellt. Stand Kataster: 22.11.2021

Diese Bestandsaufnahme beinhaltet u. A. die aktuell örtlichen Geländehöhen und wurde als Plangrundlage des erneuten Bebauungsplanentwurfs verwendet.

Das Gebäude soll sich optisch in die bestehende Wohnbebauung im Umkreis einfügen. Geplante Dachneigungen und die Gebäudehöhe sollen sich am Bestand in der Nachbarschaft orientieren. Hinsichtlich der Dachform der baulichen Anlagen sollen flache oder geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdach realisierbar sein.

Aufgrund der bewegten Topografie innerhalb des Grundstücks muss das Planum für die Bodenplatte durch Bodenbewegungen (Bodenauf- und abtrag) hergestellt werden. Der gelöste Boden soll vor Ort für Terrassierungen und weitere Bodenmodellierungen verwendet werden oder auf dem Grundstück eben ausgebracht werden. Aufschüttungen in Form von signifikanten Wällen oder Hügeln sind nicht beabsichtigt.

Das Grundstück soll auch Flächen zum Ausgleich und Ersatz des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft beherbergen. Diese sollen sich entlang der Grundstücksgrenze befinden.

5. Umweltprotokoll

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird im Umweltprotokoll ausführlich erfolgen und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

6. Erschließung und Medien

6.1 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Gebiet wird derzeit und auch zukünftig ausgehend von der Sonnenstraße aus über den Weg nach Wokrent erschlossen werden. Dieser Weg ist öffentlich.

Feuerwehrezufahrt

Die Zufahrt für die Feuerwehr wird ausgehend von der Sonnenstraße ermöglicht. Beabsichtigt ist die Ertüchtigung/Befestigung des Weges bis zum Flurstück 134/12 hin um den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu erlauben und den Weg für die Feuerwehr(einsatzwagen) befahrbar zu machen. Auf Höhe des Flurstücks 134/12 besteht die Möglichkeit für Pkw und Zustellfahrzeuge zu wenden.

Öffentliche Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann nicht über den Wokreter Weg erfolgen. Gründe dafür sind seine Tragfähigkeit (Feldweg mit mangelnder Befestigung), Dimensionierung und fehlende Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge.

Die Mülltonnen werden daher auf eine dafür vorgesehene und im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit der Zweckbestimmung: Müllstellplatz temporär für den Zeitraum der Abholung durch das örtliche Entsorgungsfahrzeug aufgestellt.

Diese Fläche befindet sich im Einmündungsbereich des Wokreter Wegs in die Sonnenstraße außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke.

6.2 Medien

Die Kosten zur Erschließung des Bebauungsgebietes sind von den Eigentümern zu tragen. Dazu wird eine vertragliche Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) mit der Gemeinde Satow geschlossen.

Die Anschlussorte und Anschlussmodalitäten für den Anschluss von Neubauten wurden bzw. werden vom Bauherrn mit den betreffenden Versorgern bzw. Eigentümern rechtzeitig abgestimmt.

Trinkwasser

Das Vorhabengebiet liegt in der TWSZ III der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Trinkwasserschutzonenverordnung „Beschluss zur Schutzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow“ des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22.03.1982 -TWSZ-VO) sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragsverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Abwasserentsorgung/Regenentwässerung

Der Zweckverband Kühlung gibt mit Stellungnahme vom 01.03.2021 bekannt:

„Trink- und Schmutzwasser

Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser vorstellbar. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass die äußere Erschließung mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden ist. Die Kosten für die Herstellung der Anlagen sind anteilig durch den Erschließungsträger zu tragen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf dem Grundstück zu versickern/verrieseln. Mit Erschließung des Grundstückes werden die satzungsgemäßen Beiträge geltend gemacht.“

Der Vorhabenträger wird ein Fachbüro mit der Durchführung der Baugrunduntersuchung beauftragen. Es wird davon ausgegangen, dass der anstehende Boden eine „normale“ Versickerungsfähigkeit aufweist und das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantrags – bzw. Genehmigungsverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Gasversorgung

Alle umliegenden Gebäude sind über die in der Sonnenstraße befindliche Gasleitung angeschlossen. Das benachbarte Gebäude Nr. 20 ist über die im Wokrenter Weg liegende Leitung angeschlossen. Auf die Beachtung der Schutzstreifenbreiten für Erdgasleitungen hingewiesen.

Die Stadtwerke Rostock AG teilen mit Stellungnahme vom 29.06.2022 folgendes mit:

„Bei Bedarf für die Versorgung des angefragten Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich. Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung. Bei Interesse bitten wir um Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998. Beachten Sie einen Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.“

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Stromversorgung

Alle umliegenden Gebäude sind über die in der Sonnenstraße befindliche Elektroleitung der e.dis AG angeschlossen. Das benachbarte Gebäude Nr. 20 ist über die im Wokrenter Weg liegende Leitung angeschlossen.

Für die Anbindung von Neubauten ist eine Erweiterung an die bestehenden Stromversorgungsanlagen notwendig. Hierfür ist der Versorger auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 angewiesen.

Detaillierte Aussagen zum Anschluss von Neubauten werden im Zuge des Bauantragverfahrens getroffen bzw. Abstimmungen mit dem Versorger geführt.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG teilt mit Stellungnahme vom 09.06.2022 Folgendes mit:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.“

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau Maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur [z.B. ein Leerrohrnetz] mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz [TKG] § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz 7 hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Bau Beginn, zu übergeben.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.“

Im Planungsbereich selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Brandschutz

Gemäß der Aussage des Amtes Satow befindet sich im Bereich der Einmündung des Wokrenter Wegs in die Sonnenstraße (in ca. 180 - 200 m Entfernung zum Vorhabengrundstück) befindet sich ein Hydrant mit einer Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h. Die Löschwasserversorgung für ein Allgemeines Wohngebiet ist somit gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden farblich grau/ kursiv verfassten Texte dienen der näheren Erläuterung der Festsetzungen (schwarze Schrift).

Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 134/12 ist die Errichtung von einem Einzelhaus beabsichtigt. Optional kann ein weiteres Einzelhaus errichtet werden. Ferienwohnungen sind gemäß § 13a der Baunutzungsverordnung zulässig. Dementsprechend können Räume nach §13a Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 zugelassen werden.

Ferienwohnungen sind zulässig. Die Anzahl der Ferienwohnungen darf die Anzahl der dauerhaft genutzten Wohnungen nicht übersteigen.

Weitere Nutzungen gem. Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauNVO in der Festsetzung über die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet werden eingeschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2. zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe als auch die gem. Nr. 3. zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, die gem. Nr. 4. BauNVO Gartenbaubetriebe und die gem. Nr. 5. Tankstellen sind nicht zulässig.

Ferienwohnungen sind gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Anzahl der Ferienwohnungen darf die Anzahl der dauerhaft genutzten Wohnungen nicht übersteigen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenanzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) um 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleibt bestehen.

Es wird eine GRZ von 0,3 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als höchst zulässiges Maß über einen unteren Bezugspunkt in DHHN festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, da das Gelände innerhalb des Grundstücks von West nach Ost abschüssig ist (2,5 Höhenmeter auf einer Grundstückslänge von rund 62 m entspricht einem Grundstücksgefälle von 4%).

In unmittelbarer Nähe zum Baufeld befindet sich kein Festpunkt, wie z.B. eine Oberkante Straßenniveau befindet bzw. eindeutig als Referenzpunkt angegeben werden kann.

Die Festlegung dieses Höhenbezugs bedeutet, dass für die Bodenplatten des geplanten Gebäudes Bodenauf- und -abtrag im geringen Maße nötig sein könnten.

Dies ermöglicht dem Bauherrn den Bau eines maximal 8,00 m hohen Wohngebäudes über Gelände mit der im Punkt 7.4 genannten zulässigen Dachform Flach-, Sattel- und Walm-dach.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe 39,20 m ü. DHHN 2016.

Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt der Dachaußenfläche bestimmt.

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die bebaubare Fläche innerhalb des WA ist durch eine Baugrenze zeichnerisch festgesetzt worden.

Die Größe der Gebäude wird durch die geringe Grundstücksfläche begrenzt.

Nebenanlagen und Nebengebäude können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb auf der durch Baugrenzen festgesetzten Baufläche errichtet werden. Die Baugrenze präzisiert die Lage der Hauptgebäude innerhalb des Grundstücks.

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die zu schützenden Wohnräume sind an der lärmabgewandten Seite der Wohngebäude anzuordnen.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind dem Umweltprotokoll entnommen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände des „Fangen, Töten, Verletzen“ sowie „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ nach § 44 BNatSchG vollständig auszuschließen erfolgt die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um die Bau- und Arbeitsbereiche.

Zur Vermeidung der unabsichtlichen Tötung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artengruppe der Bodenbrüter sind die Baufeldberäumung und Bautätigkeit zur Vermeidung des Verlustes von Nestern und Eiern sowie Tötung von Jungvögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Um die Durchlässigkeit des Bereiches für Kleinsäuger zu erhalten, sind ggf. geplante Zäune so zu errichten, dass die Bodenfreiheit mind. 20 cm beträgt oder mindestens alle 5 m Kleintierdurchlässe in der Größe von 20 x 20 cm erhalten bleiben.

Um innerhalb der Gärten einen flächigen Bewuchs zu ermöglichen und somit die Lebensraumvielfalt für heimische Tierarten zu erhöhen, ist die Anlage von Schottergärten zu unterlassen (außerhalb von Zufahrten, Wegen und Plätzen).

Kompensationsmaßnahmen

Auf der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks (ausgenommen der Zufahrtsbereiche) ist ein 4 m breiter Gehölzstreifen entlang der Außenseite des allgemeinen Wohngebietes zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Pflanzen aus nachgewiesener regionaler Herkunft.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig.

8. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung / textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Dieser Teil der Begründung wird entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen aus der Beteiligung ergänzt.

8.1 Bodendenkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: *„Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“*

Für die Festsetzung von Maßnahmen zu Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung gibt es keine rechtliche Grundlage im § 9 BauGB.

Der folgende Hinweis ist zu beachten:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.“

8.2 Trinkwasserschutzzone

Das B -Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“ und der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Satow (Beschluss-Nr. 88NI-13-76).

Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Trinkwasserschutzzonenverordnung („Beschluss zur Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow“ des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22.03.1982 -TWSZ-VO) sind bei der Planung zu berücksichtigen.

9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Diese Hinweise sind vor allem für die weiterführende Planung und die Bauausführung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock gibt mit Stellungnahme vom 16.06.2022 folgende Hinweise:

„Mit der Nutzung des B -Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 E3auGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von

Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Das gilt insbesondere für die beabsichtigte Modellierung des Grundstücks.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M -V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.“

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Dieser Hinweis wird bei der technischen Ausführungsplanung beachtet.

9.3 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

9.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

9.5 Kampfmittelbelastungsauskunft

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

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

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen eine Kampfmittelbelastungsauskunft seitens des Bauherrn einzuholen.

9.6 Vorbeugender Gewässerschutz

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesonderanlagen sind gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

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

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

9.7 Verkehr

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Rostock einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

9.8 Immissionsschutz

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Vorranggebiet für Windenergieanlagen (WEA) Jürgenshagen.

Ein nördlicher Zipfel des Vorranggebiets befindet sich innerhalb der Gemeindegrenze Satows und ist im FNP als Sondergebiet Windpark (SO Windpark) dargestellt. Das Plangebiet liegt in ca. 920-950 m Entfernung zum Sondergebiet (Ermittlung des Abstands auf Grundlage des FNP Satows). Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat den FNP mit der Behörde abgestimmt und sich mit der Ausweisung der Sondergebietsfläche im Süden des Gemeindegebiets in Bezug auf die dichteste umliegende Wohnnutzung auseinandergesetzt und entsprechend rechtskonform im FNP dargestellt.

Die Immissionsrichtwerte „nachts“ der TA Lärm werden an der vorhandenen Wohnbebauung in der Sonnenstraße 20 (derzeit maßgeblicher Immissionsort) durch den Betrieb der bestehenden WEA bereits ausgeschöpft.

Mit der Planung verschiebt sich die Wohnbaufläche (maßgeblicher Immissionsort), infolge der verbindlichen Bauleitplanung, um etwa 30 m an das Sondergebiet Windpark (gem. FNP) heran.

Es besteht jedoch kein Beweis (z.B. Immissionsgutachten), dass dem wirklich so ist. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Rostock hat keine Bedenken zu dieser Planung geäußert (s. lfd. Nr.17).

Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite des Wohnhauses im Grundriß anzuordnen. Zudem ist die Hauptwindrichtung zu beachten.

Das Energieministerium MV hat 2016 eine Abstandsrichtlinie erlassen, die für die Erarbeitung der RREP verbindlich ist. Darin werden 1.000 m Abstand zu besiedelten Innenbereichsflächen vorgesehen. Das Planungsgrundstück liegt somit geringfügig innerhalb dieses Abstands zur nördlichsten Grenze des SO Windpark.

Der Abstand zu den bestehenden Windkraftanlagen des Windeignungsgebiets Jürgenshagen an der A 20 beträgt rund 1.500 Meter; demnach ausserhalb der Abstandsregelung des RREP. Die Windeignungsgebiete sind zurzeit in ihrer Ausdehnung voll ausgeschöpft. Augenscheinlich liegt die südlichste Windkraftanlage des WEG 33/54 dichter an Jürgenshagen als die nördlichste Windkraftanlage zum Vorhabensgrundstück in Satow.

Innerhalb des Sondergebiets befinden sich noch keine Windkraftanlagen. Demnach handelt es hierbei um eine Vermutung was den Abstand zwischen geplanten Wohnhäusern und den einzelnen Windkraftanlagen und die Lärmimmissionen betrifft.

Der tatsächliche Abstand kann erst bei ermittelt werden, wenn dort Windkraftanlagen errichtet worden sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt mit Stellungnahme vom 05.07.2022 bekannt, dass:

„Tatsache ist, dass die geltenden Immissionsrichtwerte „nachts“ für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Randbebauung der Sonnenstraße zum Außenbereich bereits überschritten sind. Bauwillige sollten zumindest über mögliche Beeinträchtigungen durch Schall- und Schattenwurfimmissionen informiert werden.“

9.9 Landwirtschaft

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg gibt mit Stellungnahme vom 08.03.2021 folgenden Hinweis:

„Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. „

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen.

Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren

Nichteinhaltung Rückforderungen zu Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.“

10. Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Gesamtfläche ca. | 2.725 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | 1.479 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlich | 802 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat | 33 m ² |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 411 m ² |

aufgestellt

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt

Teil II

Umweltprotokoll

über den Bebauungsplan Nr. 40
„Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“