



# GEMEINDE BÖLKOW

## 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG

für die  
ORTSLAGE GROß BÖLKOW  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

- BEGRÜNDUNG -

Bölkow, 27.08.2002

*O. Birke*  
Birke  
Bürgermeister

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.** Anlaß der 1. Änderung
- 2.** Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf
- 3.** Geltungsbereich und Bestand
- 4.** Künftige Nutzung
- 5.** Erschließungsbedingungen
  - 5.1.** Verkehrsmäßige Anbindung
  - 5.2.** Wasserversorgung
  - 5.3.** Löschwasserversorgung
  - 5.4.** Abwasser
  - 5.5.** Energieversorgung
  - 5.6.** Abfallentsorgung
- 6.0.** Immissionsschutz
- 7.0.** Grünordnung

## **1. ANLASS DER 1. ÄNDERUNG**

Die von der Gemeinde am 12.10.1995 beschlossenen Innenbereichssatzungen für die Ortslagen Bölkow und Groß Bölkow sind am 13.12.1995 in Kraft getreten.

Mit der Satzung wurden die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Bölkow klarstellend festgelegt ( Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB). Gleichzeitig wurden Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen ( "Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB).

Ziel der Satzung war es, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereichs eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der umfänglichen Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die Aufsichtsbehörde zu schaffen.

Um der aktuellen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll die Satzung in 4 Punkten geändert werden:

1. Änderung der Bebaubarkeit des Flurstücks 9 (redaktionelle Änderung, Anpassung an den Bestand)
2. Tausch der Bau- und Grünflächen auf den Grundstücken 92 und 93/3 wegen nicht Bebaubarkeit des Flurstücks 93/3
3. Einbeziehung des Flurstücks 103/7 bis zur natürlichen Grenze (Feldhecke) des Innenbereiches
4. Erweiterung des Innenbereichs auf dem Flurstück 43/2 bis in Höhe der vorhandenen Bebauung und der natürlichen Grenzen

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlage der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S.1950).

Das Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet. Nach Beschluß der Gemeindevertretung findet die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB statt. Den betroffenen Bürgern wurde so Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig fand mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach der Abwägung aller eingegangenen Hinweise, Anregungen oder Bedenken konnte der Satzungsbeschluß gefaßt werden.

Diese 1. Änderung ersetzt das begonnene Verfahren der Neuaufstellung der Satzung, die im Januar 2001 begonnen wurde.

## **3. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

Die gesamte Ortslage liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“. Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) hingewiesen.

Im Bereich von Gewässern ist gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LWaG in einem Abstand von 7 Metern zur Böschungsoberkante die Errichtung baulicher Anlagen verboten.

Dies betrifft insbesondere die künftige Bebauung auf dem Flurstück 92.

Auch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist im 7m-Bereich der Vorfluter auf den Grundstücken 92 und 93/3 nicht vorzunehmen.

Für die Änderungsflächen liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor. Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bereich der Änderungen sind keine Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Aus archäologischer Sicht sind während der Bauarbeiten jederzeit Funde möglich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werkzeuge bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).

Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

#### **4. CHARAKTERISIERUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN**

##### ÄNDERUNGSFLÄCHE 1

Nach Überprüfung der Örtlichkeit konnte festgestellt werden, daß die Bebaubarkeit des Flurstücks 9 erweitert werden kann, ohne die an dieser Stelle des Innenbereichs dominante Grünfläche zu beeinträchtigen. Da das Grundstück zwischenzeitlich bebaut wurde, wird die Satzung in diesem Bereich dem Bestand angepaßt.

##### ÄNDERUNGSFLÄCHE 2

Durch die Vorflut und vorhandene Leitungen der e.dis ist die Bebaubarkeit des vorderen Bereichs des Flurstücks 93/3 nicht möglich. Deshalb wird dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Eine Bebauung des Flurstücks 92 ist auch unter Beachtung des 7m - Abstandes zur Vorflut möglich. Deshalb erfolgt der Tausch der Bau- und Grünflächen.

##### ÄNDERUNGSFLÄCHE 3

Die Einbeziehung des Flurstücks 109/7 rundet die Ortslage in diesem Bereich ab. Die Innenbereichsgrenze entspricht jetzt der tatsächlich erlebbaren Grenze (Feldhecke). Dabei ist nur der vordere Teil an der Straße als bebaubarer Innenbereich festgesetzt. Der größere Teil des Grundstücks wird, seiner jetzigen Nutzung entsprechend, als Grünfläche (Gärten) festgesetzt.

##### ÄNDERUNGSFLÄCHE 4

Die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 43/2 grenzt mit zwei Seiten an baulich geprägte Bereiche.

Die umgebene Bebauung ist gewerblich geformt. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbes auf dieser Erweiterungsfläche unter Beachtung der natürlichen Strukturen (Baumbestand) rundet die städtebauliche Struktur ab.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur sollen Festsetzungen für eine künftig mögliche Bebauung nach § 34 BauGB getroffen werden :

1. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,2.

#### **5. ERSCHLIESSUNGSBEDINGUNGEN**

##### **5.1. VERKEHRSMÄßIGE ANBINDUNG**

Alle geänderten Flächen sind direkt über die vorhandenen öffentlichen Wege und Straßen erreichbar, so daß keine neuen Erschließungsanlagen entstehen müssen.

Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren festzulegen.

## **5.2 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt für die Ortslage Groß Bölkow über den Verbund aus dem Wasserwerk Hohen Luckow.

## **5.3. LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Löschteiche.

## **5.4. ABWASSER**

Für den nördlichen Teil der Ortslage erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung künftig über eine Containerkläranlage.

Der südliche Bereich bleibt auch weiterhin dezentral erschlossen, d.h., daß Abwasser über grundstückseigene Kleinkläranlagen aufzubereiten ist.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern.

Für Überschußwasser stehen die Vorfluter zur Verfügung. Für die Einleitung in diese Vorflut oder wenn Anpflanzungen im Bereich der Vorflut geplant werden, bedarf es einem Antrag an den Wasser- und Bodenverband.

## **5.5. ENERGIEVERSORGUNG**

Die Elektroenergieversorgung der Gemeinde ist mittelspannungsseitig stabil. Neu entstehender Leistungsbedarf kann abgedeckt werden.

In der Änderungsfläche 2 (Grünfläche) befinden sich 0,4- kV-Kabel- als Ortsnetz.

Eine Versorgung mit Erdgas durch das örtliche Versorgungsunternehmen ist generell möglich.

Im Bereich des Weges zwischen den Flurstücken 92 und 93/3 verläuft eine Versorgungsleitung/ Gas DN 50PE. Rechtzeitig vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sind Schachtscheine bei der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG zu beantragen.

## **5.6. ABFALLENTSORGUNG**

Die Müllentsorgung wird durch das örtliche Müllentsorgungsunternehmen gewährleistet und ist von der Abfallsatzung des Kreises geregelt.

Die Erreichbarkeit aller Grundstücke durch die Müllfahrzeuge ist durch die Lage an öffentlichen Wegen gesichert.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Eine Beeinträchtigung der Änderungsflächen durch Immissionen aus der Nutzung der angrenzenden Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die Änderungsfläche 4 liegt am dichtesten an der südwestlich verlaufenden Autobahn A 20. Sie rückt aber nicht näher heran als bereits bestehende Bebauung, die beim Bau der Autobahn hinsichtlich des Lärmschutzes beachtet werden mußte.

So geht die Gemeinde davon aus, daß auch die Prüfung nach § 34 im konkreten Bauantragsverfahren keiner Konfliktbewältigung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedarf, zumal dies auch auf den näher gelegenen Flächen der bestehenden Innenbereichssatzung, die in den letzten Jahren bebaut wurden, nicht der Fall war.

## 7. GRÜNORDNUNG, EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die Änderungen 1-2 erfordern keinen Ausgleich bzw. dieser ist bereits erfolgt (Änderung 1).

Durch die Ergänzungsflächen (Änderungsflächen 3 - 4) wird ca. 0,35 ha Hoffläche und Gartenland zu Bauland.

Diesen Eingriff in die Natur, auf den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Hier sind die Eingriffe, die durch die vorgenommenen Ergänzungen hervorgerufen werden, zu betrachten:

### - Schutzgut Arten- und Lebensräume

Durch die Abrundungsflächen werden Hoffläche und Gartenland zu Bauland.

Die Minimierung des Eingriffs erfolgt durch Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden bestehenden Biotope (Herauslassen aus dem Innenbereich, Erhaltungsfestsetzung, Pflanzgebot zur Aufwertung der vorhandenen Hecke).

Die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich sind entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Kreises Bad Doberan zu erhalten.

### - Wasser- und Bodenhaushalt

Es kommt durch die Bebauung zu einem Verlust an unversiegelter Fläche. Hierfür sind Ersatzmaßnahmen in der Baufläche selbst und der angrenzenden Fläche mit Pflanzgebot durchzuführen.

### - Landschaftsbild

Der Eingriff in die Landschaft durch die Erweiterung von Bauflächen ist gering, da die Bebauung eine geordnete städtebauliche Ergänzung der Ortslage darstellt.

### - Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 sind nach § 1a u. § 9 Abs. 1a BauGB Festsetzungen für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 zu treffen.

Die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten dienen diesem Anliegen.

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ist in Höhe der Versiegelung an der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche die vorhandene Hecke zu ergänzen und zu verbreitern. Es ist eine Hecke mit Überhältern aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in folgender Pflanzqualität zu pflanzen und zu pflegen: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm; Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm (1m<sup>2</sup> Versiegelung = 1m<sup>2</sup> Heckenpflanzung).

Folgende Arten werden empfohlen: Traubenkirsche, Eingrifflicher Weißdorn, Haselnuß, Schlehe, Wildrose, Holunder, Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball.

Für die Abrundungsfläche 4 ist bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 (mit Überschreitung: 0,35) und bei einer einbezogenen Fläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> eine Versiegelung von 1050 m<sup>2</sup> möglich. Bei einer Grundstücksbreite von 110 m wäre dann eine 5 m breite Hecke in Ergänzung und Fortführung der bestehenden Gehölze anzulegen.

Alternativ bliebe die zusätzliche Pflanzung von Bäumen entlang des Flurstücks 102.