

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wiesenblick"

umfassend den ehemaligen Freizeitpark östlich der Kröpeliner Straße mit den Flurstücken 123/1 und 46 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Satow-Oberhagen

Begründung

Satzungsbeschluss

05.09.2013

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

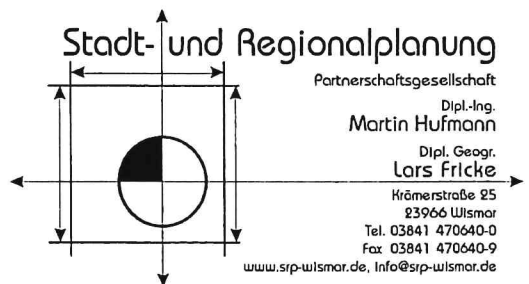
Hröderstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27
der Gemeinde Satow "Wiesenblick"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung	11
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	12
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.4 Energieversorgung/ Telekommunikation	14
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	15
4. Immissionsschutz	17
5. Umweltbelange	18
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	25
7. Sonstiges	25

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Gemeinde Satow stehen derzeit kaum noch Wohnbauflächen zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenblick“ wird durch die Gemeinde Satow dieses Defizit behoben und Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Die Gemeinde Satow kann somit das Angebot von Wohnbauland erweitern und ihrer Funktion als Grundzentrum Rechnung tragen.

Die Fläche des ehemaligen Freizeitparkes östlich der Kröpeliner Straße in Satow-Oberhagen liegt seit der Insolvenz des Betriebes brach. Nun wird dieser Bereich unter der Regie des neuen Eigentümers für die Entwicklung eines Eigenheimgebietes planungsrechtlich vorbereitet. Ziel ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung in Satow-Oberhagen. Die Gemeinde Satow berücksichtigt somit die landesplanerischen Ziele, wonach insbesondere baulich vorbelastete Flächen für eine weitere Bebauung herangezogen werden sollen. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ruhige Lage in einem ländlich geprägten Bereich von Satow-Oberhagen aus.

Die Erschließung der etwa 80 bis 110 m tiefen Fläche wird über eine neu zu bauende Ringstraße erfolgen, die von der Kröpeliner Straße abzweigt. Es ist eine Entwicklung von etwa 20 Grundstücken zwischen 550 m² und 800 m² Größe vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Innenbereichssatzung für den Bereich Satow-Oberhagen, allerdings ist er nicht nach § 34 BauGB bebaubar. Die Fläche des Plangebietes ist zu groß und zu wenig geprägt für eine Einfamilienhausbebauung. Außerdem ist keine Erschließung für die gesamte Grundstückstiefe vorhanden. Daher war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 29.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet "Wiesenblick" gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der etwa 1,7 ha große Geltungsbereich liegt im Ortsbereich von Satow-Oberhagen und wird begrenzt durch die Kröpeliner Straße im Westen, durch Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Wohnbebauung im Norden und Süden. Er umfasst die Flurstücke 123/1 sowie einen Teil des Flurstückes 46 der Flur 1 in der Gemarkung Satow-Oberhagen.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, im November 2012, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V, sowie eigene Erhebungen.



Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 (Quelle: gaia.mv, April 2010)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die in der Satzung genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die ehemals durch einen Freizeitpark genutzt wurden. Vorhandene bauliche Anlagen, wie Gebäude und versiegelte Flächen, wurden bzw. werden zurückgebaut. Nördlich sowie südlich des Plangebietes schließt sich die straßenbegleitende Einzelhausbebauung entlang der Kröpeliner Straße an. Mit der

Realisierung der Planung werden Brachflächen wieder nutzbar gemacht und für eine Nachverdichtung herangezogen.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 27 sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Dies wurde mit Schreiben vom 12.03.2013 durch das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mitgeteilt. Die Vorhaben fügen sich in die angrenzende Umgebung mit kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung ein. Der Innenentwicklung wird Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt und somit wird das entsprechende Ziel der Raumordnung gemäß 4.1 (3) RREP beachtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow ist seit 1993 wirksam. Darin ist der Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Ausweisung erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandes. Nunmehr besteht ein neues Ziel für den Bereich des ehemaligen Freizeitparkes. Anstelle einer eher durchmischten Nutzung ist nun die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bzw. im Zuge der derzeitigen Neuauflistung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet anzupassen. Es erfolgt künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst Flächen des ehemaligen Freizeitparkes sowie Flächen der angrenzenden Kröpeliner Straße (Kreisstraße K 5).

Städtebaulich geprägt wurde dieser Bereich durch die großen langgestreckten ehemaligen Lager- bzw. Veranstaltungshallen sowie die große, teilversiegelte Stellplatzfläche. Die Gebäude wurden bereits zurückgebaut.



Plangebiet im Jahr 2012
in unmittelbarer Nähe zur Kröpeliner Straße

Die Flächen innerhalb des Grundstückes sind unbefestigt, teilweise durch Betonplatten befestigt oder als Schotterrasen ausgebildet. In den Randbereichen sind einige Sträucher vorhanden.



bereits abgerissene Gebäude innerhalb des Plangebietes im Jahr 2012, die als Lager- und Veranstaltungshallen dienten

Entlang der Kröpeliner Straße prägt eine lückige Allee aus Sommerlinden, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist, das Straßenbild. Ein Gehweg verläuft durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt auf der westlichen Seite der Kröpeliner Straße.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes neigt sich von Norden nach Süden mit Höhen zwischen 53,3 m ü.HN und 47,7 m ü.HN. Darüber hinaus sind im östlichen und südlichen Plangebietsrand sowie zur Kröpeliner Straße Böschungen vorhanden, die Höhenunterschiede zwischen 0,30 m und 3,00 m abfangen. Dabei liegen die größten Höhenunterschiede im südöstlichen Bereich im Übergang zu den angrenzenden Wiesenflächen.

Im Norden, direkt an der Kröpeliner Straße, befindet sich eine Trafostation der E.ON edis AG.

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



Vorhandene Bebauung entlang der Kröpeliner Straße und lückige Allee, Blick über die Stellplatzfläche



Blick aus dem Plangebiet nach Osten

Das Gelände der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen fällt nach Osten ab. Hier bietet sich ein Blick in die reizvolle, hügelige Grundmoränenlandschaft.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern östlich der Kröpeliner Straße in Satow-Oberhagen geschaffen.

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

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die mögliche störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Innerhalb des Plangebietes können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Grundstücke sollen dabei für Einzelhäuser mindestens 550 m² und je Doppelhaushälfte mindestens 400 m² groß sein. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und soll damit eine aufgelockerte Bebauung in der ländlich geprägten Umgebung sichern. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugebiete wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In der Regel wird von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,00 m eingehalten. Im Norden des Gebietes WA 1 beträgt der Abstand 3,00 m, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Damit werden auch Vorgartenbereiche geschaffen, die nicht bebaut werden dürfen und sich positiv auf den Straßenraum auswirken und das Ortsbild auflockern.

Hinsichtlich der Kubatur der Gebäude wird das Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert.

Innerhalb des Gebietes WA 1, welches sich auf die erste Baureihe von der Kröpeliner Straße aus gesehen sowie auf den Bereich zwischen Kröpeliner Straße und Planstraße bezieht, sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Die Gebäude können dabei mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei zulässigen Dachneigungen von 22° bis 45° gebaut werden. Die maximale Firsthöhe darf dabei 8,50 m über dem Bezugspunkt betragen. Diese Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

In den übrigen Bereichen innerhalb des Gebietes WA 2 kann sich die Gemeinde Satow auch ein Nebeneinander verschiedener, auch zeitgenössischer Gebäudetypen vorstellen. Es werden daher maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die maximale Firsthöhe mit 8,50 m über dem Bezugspunkt für ein- sowie zweigeschossige Gebäude einheitlich bestimmt wird. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung getroffen: bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 22° und 45° sowie bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen zwischen 0° und 25° zulässig. Durch die Festsetzung der Dachneigungen sowie der maximalen Firsthöhen werden zu große Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden vermieden und damit bei der Vielfalt zulässiger Gebäudetypen doch eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit erzielt.

Im gesamten Plangebiet gilt für das Erdgeschoss eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die Höhenlage der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Planstraße sowie der Kröpeliner Straße definiert. Damit soll die Errichtung dieser Nebengebäude in einem geringen Abstand zur Planstraße bzw. Kröpeliner Straße vermieden werden. Eine Vorgartengestaltung wirkt sich positiv auf das städtebauliche Gesamtbild aus.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Im Bereich der vorhandenen Böschungen im Osten sowie im Süden des Plangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Um einen natürlichen Geländeverlauf im Übergang zu den benachbarten Grundstücken bzw. in den freien Landschaftsraum zu sichern, wird festgesetzt, dass in diesem Bereich eine begrünte Böschung herzustellen ist. Geländeaufschüttungen sind dabei zulässig. Ebenso kann auch eine Natursteinmauer mit einer Höhe von maximal 1,00 m am Böschungsfuß hergestellt werden. Es dürfen jedoch keine Stützwände oder Palisaden errichtet werden. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind ebenso die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen sowie die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen unzulässig.

Parallel zur Kröpeliner Straßen werden ebenfalls Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Für diese gilt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen sowie die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen unzulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll das Ortsbild entlang der Kröpeliner Straße geschützt werden, das durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden könnte.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen im privaten „Hausgarten“ nordöstlich des Gebietes WA 1 tragen ebenso wie geplanten Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Parkplätze zur Auflockerung des Straßenbildes bei.

Die vorhandene Trafostation der E.ON edis AG wird innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung in ihrem Bestand gesichert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurden folgende Änderungen des ersten Entwurfes vom 08.01.2013 im Entwurf vom 30.05.2013 berücksichtigt:

- Zur geregelten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser anstelle einer Wohnbaufläche im Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Ursprünglich war vorgese-

hen, Niederschlagswasser über die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung abzuleiten. Zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen sollte gegebenenfalls ein Stauraumkanal im Bereich der Regenwasserleitung im Plangebiet vorgesehen werden.

- Das Regenwasserrückhaltebecken dient gleichzeitig der Sicherung der Löschwasserversorgung.
- Als Bezugspunkt gilt nunmehr die Höhenlage der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, anstelle der mittleren Höhe des anstehenden Geländes.
- Kleinwindkraftanlagen werden zur Vermeidung von unerwünschten Auswirkungen durch Lärm oder Beeinträchtigungen des Ortsbildes für das Plangebiet ausgeschlossen.
- Zur Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Gehweg auf der westlichen Seite der Kröpeliner Straße wurden die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich erweitert. Im Plan sind als Darstellungen ohne Normcharakter die künftigen Fußgängerquerungen gekennzeichnet.
- Die Hinweise auf eine Altlastverdachtsfläche wurden durch die Gemeinde berücksichtigt. Es wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock eine Beurteilung einer möglichen Schadstoffbelastung am Altstandort einer Betriebstankstelle erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Zum einen wurde eine Fläche festgesetzt, in der ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,50 m unter dem Gelände aufgrund einer Schadstoffbelastung erfolgen muss. Zum anderen ist ein Bereich gekennzeichnet, in dem bei Bauarbeiten in Tiefenlagen zwischen 2,20 m und 4,50 m unter Gelände der anfallende Boden aufgrund einer mäßigen Belastung der fachgerechten Behandlung oder Verwertung zuzuführen ist.
- Durch den Erschließungsträger wurde die Grundstückparzellierung vorgenommen. Innerhalb des Plangebietes sollen demnach 21 Grundstücke entstehen. Die Darstellung erfolgt ohne Normcharakter als in Aussicht genommene Grundstücksteilung.
- Eine Grundstückszufahrt von der Kreisstraße ist nicht mehr erforderlich. Sämtliche künftigen Grundstücke sollen direkt oder über private Flächen von der Planstraße verkehrlich angebunden werden.
- Das Plangebiet liegt nicht nur innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Satow, sondern auch in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow.
- Auf den Wohnbaugrundstücken sind jeweils mindestens zwei Stellplätze zu errichten.
- Das Plangebiet liegt innerorts. Damit ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu berücksichtigen, die sich mindernd auf die Lärmemissionen der Kröpeliner Straße auswirkt. Hier wurde vorher mit 60 km/h gerechnet.

In Auswertung der Stellungnahmen zum geänderten Entwurf vom 30.05.2013 werden die Flächen entlang der Kröpeliner Straße nunmehr als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Zuge der Erarbeitung der endgültigen Satzung gab es Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger. Damit kein Pflegeaufwand für die Gemeinde entsteht, wird die ursprünglich vorgesehene, ca. 120 m² kleine öffentliche Grünfläche an der Planstraße in private Hand übergehen und somit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Festsetzung zum Anpflanzen der drei Bäume bleibt bestehen.

Außerdem wird im Zusammenhang mit der Grundstücksbildung die nördliche Baugrenze im Gebiet WA 1 bis auf 3 m an die Planstraße herangerückt werden (vorher 5 m), um mehr Baufreiheit für künftige Eigenheime zu erhalten.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dächer sollen sich am Bestand der Umgebung orientieren, daher sind innerhalb des Gebietes WA 1 in Nähe zur Kröpeliner Straße nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 22° und 45° zulässig.

Für die Bebauung in dem Gebiet WA 2, die in weiterer Entfernung zur Kröpeliner Straße liegt, sind neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auch Gebäude in zeitgenössischer Architektur oder mit Staffelgeschossen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern vorstellbar. Flache eingeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollen jedoch ausgeschlossen werden, um die Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden zu begrenzen. Daher wird festgesetzt, dass bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen von 0° bis 25° sowie bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig sind.

Ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild für das Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erreicht. Diese ist für das gesamte Plangebiet einheitlich mit maximal 8,50 m bestimmt.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, verbittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

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

Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.

Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraße und an der Kröpeliner Straße maximal 1,20 m. Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehälter ist als ortsbildstörendes Element unzulässig. Mit

diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung geschaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² 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 künftigen Baugrundstücke im Baugebiet ist mit der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kröpeliner Straße (Kreisstraße K 5) gegeben.

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

Die neue Planstraße soll als Einbahnstraße gewidmet sowie als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Einfahrt ist im Süden und die Ausfahrt im Norden des Plangebietes beabsichtigt. Damit werden der Kurvenverlauf der Kröpeliner Straße und die entsprechenden Sichtverhältnisse beachtet. Die bestmögliche Einsichtnahme bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet wird damit berücksichtigt.

Bei der Festlegung der Anbindung der Planstraße an die Kröpeliner Straße wurde auch der vorhandene Baumbestand der Allee beachtet. Die Ausfahrt im Norden ist mittig zwischen zwei vorhandenen Alleebäumen angeordnet. Die Einfahrt im Süden ist unter Beachtung der möglichen Grundstückszuschnitte in einem größtmöglichen Abstand zum vorhandenen Alleebaum gelegt.

Für die Planstraße ist eine Verkehrsfläche von insgesamt 6,25 m Breite und im Bereich mit öffentlichen Parkplätzen von 9,00 m Breite festgesetzt. Für den Ausbau der Planstraße werden neben einem Bankettbereich von 0,50 m eine Fläche von 5,00 m für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge mit einem weiteren Bankett von 0,75 m empfohlen. Ein Gehweg soll in einer Breite von 1,50 m als Angebotsstreifen innerhalb der Mischverkehrsfläche mit andersfarbigem Pflaster ausgeführt werden. Zur Berücksichtigung der fußläufigen Anbindungen des Plangebietes an den Gehweg auf der westlichen Seite der Kröpeliner Straße wurden die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich um Fußweganbindungen erweitert. Im Plan sind als Darstellungen ohne Normcharakter die künftigen Fußgängerquerungen gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes in der Kröpeliner Straße wurde die Lage der Fußgängerquerungen bestimmt.

Die öffentlichen Parkplätze in einer Breite von 2,00 m sollen zwischen der Mischverkehrsfläche und einem Bankettbereich von 1,50 m eingeordnet werden. Der hier breitere Bankettbereich dient zum Rangieren sowie zum Ein- und Aussteigen. Zur Aufwertung des Straßenraumes sind im Bereich der öffentlichen Parkplätze jeweils zwei Einzelbäume anzupflanzen.

Die künftigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen alle direkt über die Planstraße verkehrlich erschlossen werden. Zwei mögliche Grundstücke in zweiter Reihe im Gebiet WA 1 werden, je nach Grundstückszuschnitt, über private Stichwege erschlossen, die künftig privatrechtlich durch die Eintragung von Baulasten gesichert werden.

Einzelne Grundstückszufahrten von der Kröpeliner Straße sind nicht vorgesehen. Es werden daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Kröpeliner Straße festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken zu errichten. Es wird festgesetzt, dass je Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen sind. Damit soll gesichert werden, dass Anwohner auf ihren Grundstücken parken und der öffentliche Raum nicht durch parkende Fahrzeuge beansprucht wird.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	11.530
Private Grünfläche - Hausgarten	1.045
Verkehrsfläche - Planstraße	1.445
Straßenverkehrsfläche - Kröpeliner Straße	2.430
Fläche für Ver- und Entsorgung - Elektrizität	20
- Regenwasserrückhaltebecken	605
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	17.075

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

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

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Das Plangebiet wird zur Versorgung mit Trinkwasser an die in der Kröpeliner Straße bestehende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC angebunden. Es ist eine neue Versorgungsleitung innerhalb der Planstraße vorgesehen. Abzweigend von dieser Leitung werden die erforderlichen Hausanschlüsse hergestellt. Sobald Grundstücke in zweiter Reihe erschlossen werden, ist für die Trinkwasserversorgung eine grundbuchliche Sicherung der Leitung zugunsten des Zweckverbandes erforderlich. Die neue Versorgungsleitung ist gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes an den beiden Einmündungspunkten in die Kröpeliner Straße in die bestehende Hauptleitung einzubinden.

Der vorhandene, nicht mehr benötigte Trinkwasseranschluss DN 40 für das Flurstück 123/1 soll im Rahmen der Erschließung zurückgebaut und ordnungsgemäß verschlossen werden.

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

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

Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken, das innerhalb des Plangebietes neu hergestellt wird. Das Regenwasserrückhaltebecken wird so dimensioniert, dass es mindestens 96 m³ Wasser fassen kann. Es ist ständig eine Wassermenge von 96 m³ (Löschwasser von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) bereitzustellen. Das Becken wird entsprechend so ausgeführt, dass eine Versickerung verhindert wird. Um den erforderlichen Mindestwasserstand zu sichern, wird am Rande des Regenwasserrückhaltebeckens ein Spülhydrant in Abstimmung mit dem Zweckverband installiert über den, z.B. in Perioden mit geringen Niederschlägen und hoher Verdunstung, Wasser zugeführt werden kann. Am Rande des Beckens wird eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen und ein Saugschacht errichtet.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Leitung, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 Stz in der Kröpeliner Straße anbindet, zentral in die Kläranlage Satow abgeleitet werden. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist innerhalb der Planstraße ein neuer Hauptkanal mit den erforderlichen Grundstücksanschlüssen herzustellen. Zur Anbindung an den Hauptkanal in der Kröpeliner Straße sind unter Beachtung der Topographie zwei Anschlüsse, jeweils im Einmündungsbereich zur Kröpeliner Straße aus Sicht des Zweckverbandes sinnvoll und im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen.

Sofern der vorhandene Hausanschluss nicht mehr benötigt wird, ist dieser zurückzubauen und fachgerecht zu verschließen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der am Standort dominierenden Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich (Ergebnis des Geotechnischer Berichtes vom Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock).

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Planstraße wird daher in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Dieses wird im Südwesten des Plangebietes neu hergestellt. Die Flächen für das künftige Regenwasserrückhaltebecken sind entsprechend als Flächen für Abwasserbeseitigung – Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Regenwasserrückhaltebecken wird auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung genutzt.

Innerhalb der Kröpeliner Straße ist eine Niederschlagswasserkanal DN 300 B vorhanden. Es erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

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

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Kabel der E.ON edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefon-/ TV-Kabel in der Kröpeliner Straße verlegt sind. An diese vorhandenen Anlagen sind die neuen Leitungen zur Versorgung anzubinden. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Leitungen der Deutschen Telekom verlaufen parallel zur Kröpeliner Straße. Eine alte Freileitung zur Versorgung des Altbestandes im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließung zurückzubauen.

Drei Leitungen der E.ON edis AG verlaufen nebeneinander östlich der Kröpeliner Straße, teilweise auf künftigen Grundstücksflächen. Ziel mit Realisierung des Bebauungsplanes ist die Umverlegung der Leitungen, in die Kröpeliner Straße bzw. in die Planstraße, so dass eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücke möglich ist. Die Lage der künftig entfallenden Leitungen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Im Bereich der Kröpeliner Straße verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 100 PE der Stadtwerke Rostock AG. Die Stadtwerke Rostock AG hat mitgeteilt, dass ein Anschluss der künftigen Grundstücke an das Erdgasversorgungsnetz grundsätzlich möglich ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Anschlussbedingen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Eine alte Mitteldruckgasleitung zur Versorgung des Altbestandes ist im Rahmen der Erschließung zurückzubauen.

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

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

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße mit Anbindung an die Kröpeliner Straße gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Planstraße bereitzustellen. Auch für die von der Planstraße rückwärtig gelegenen Grundstücke gilt, dass die Müllbehälter im Bereich der privaten Zufahrt an der Planstraße abzustellen sind.

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

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

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung mit dem Entwurf vom 08.01.2013 wurde durch den zuständigen Landkreis Rostock mitgeteilt, dass für den Bereich des Plangebietes aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzung als Technikstützpunkt mit Tankstelle ein Altlastverdacht besteht, der mit der Nummer 51-69-21 im Altlastkataster des Landkreises registriert ist.

Die Gemeinde ist der Anregung des Landkreises zur Untersuchung der Altlastverdachtsfläche gefolgt.

Durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock wurde ein „Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht, sowie Beurteilung einer möglichen Schadstoffbelastung am Altstandort einer Tankstelle“ erstellt.

Aufgabenstellung war, für dieses Bauvorhaben eine Baugrunderkundung vorzunehmen und den Geotechnischen Bericht mit Empfehlungen zur Ausführung des Erd- und Grundbaus für den erforderlichen Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht zu erstellen. Außerdem wurde eine Untersuchung des Altlastenverdachts in Abstimmung mit der zuständigen Behörde, dem Umweltamt des Landkreises Rostock, vorgesehen.

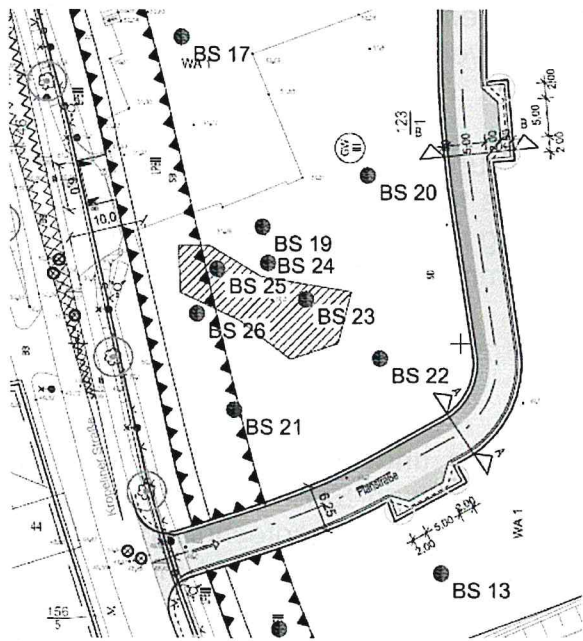
Unter Punkt 5.1 des Berichtes wird der erforderliche Sanierungsaufwand für den ehemaligen Tankstellenstandort beschrieben.

„Nach Abstimmung mit ... Umweltamt des Landkreises Rostock, wird im Bereich des ehemaligen Tankstellenstandortes ein Austausch des Oberbodens bis 0,5 m u. GOK (Geländeoberkante) im Bereich BS (Bohrstelle) 23 & 25 erforderlich (siehe 6.3). Die Mindestaustauschfläche beträgt ca. 170 m². Das Aushubmaterial ist entsprechend seiner Zuordnung als Z2-Material der Behandlung oder Verwertung zuzuführen (Einbauklasse 2).

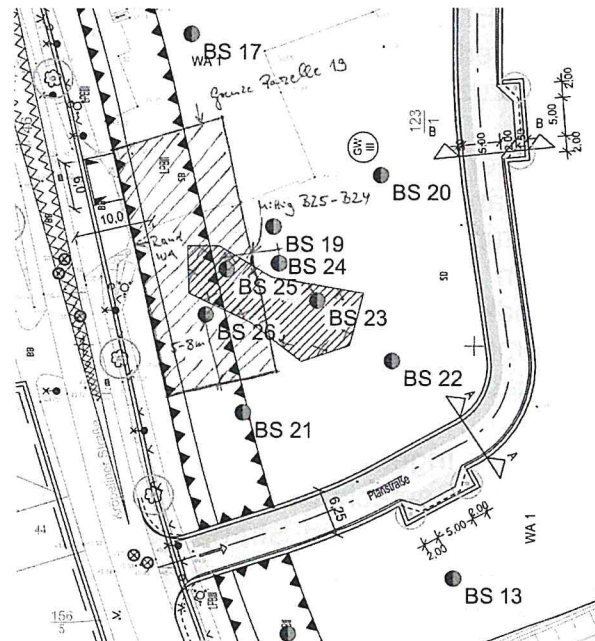
Aufgrund der hydrologisch günstigen Situation am Standort (grundwasserfern, starkmächtige bindige Deckschicht) und der relativ großen Tiefenlage der im Bereich der BS 25 (2,2 – 4,5 m u. GOK, Z2-Material) und BS 26 (3,5 – 4,0 m u. GOK, Z1-Material) erkundeten, mäßig MKW-belasteten Böden wird ein Bodenaustausch nach Abstimmung mit Umweltamt ... nicht erforderlich. Bei Aushub dieser Böden z.B. durch Erschließungsarbeiten oder bei vorgesehener Unterkellerung der Wohnbebauung, ist das Material jedoch entsprechend seiner Zuordnung zu behandeln. Ebenso wäre bei Durchteufung dieser mäßig belasteten Bereiche, z.B. bei Herstellung von Erdwärmesonden, ein erhöhter Aufwand zur Abdichtung etc. vorzusehen. Auf diese Einschränkungen bzw. zu kalkulierenden höheren Kosten sind künftige Grundstückseigentümer hinzuweisen.“

Die Festsetzung des Bereiches, in dem ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,50 m vorzusehen ist, entspricht den Darstellungen des Gutachtens in der Anlage 6.3.

Der Bereich, in dem mäßig Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) -belastete Böden auftreten, wurde mit dem Ingenieurbüro bestimmt und ist entsprechend als Festsetzung dargestellt.



Auszug Anlage 6.3
Bereich, in dem ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,50 m vorzusehen ist



Bereich mit mäßig MKW-belasteten Böden

Für die in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichnete Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist ein Austausch des Oberbodens bis zu einer Tiefe von 0,50 m unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche vorzusehen. Die Mindestaustauschfläche beträgt 170 m². Das Aushubmaterial ist entsprechend seiner Zuordnung als Z2-Material der fachgerechten Behandlung oder Verwertung zuzuführen (Einbauklasse 2). Die Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „2“ gekennzeichneten Fläche ist nur im Falle der Errichtung von Kellern oder bei Erschließungsarbeiten in Tiefenlagen zwischen 2,20 m bis 4,50 m der Bodenaushub mit der Zuordnung als Z2-Material der fachgerechten Behandlung oder Verwertung zuzuführen (Einbauklasse 2). Bei Durchteu-

fung dieser mäßig belasteten Bereiche, z.B. bei Herstellung von Erdwärmesonden, ist ein erhöhter Aufwand zur Abdichtung vorzusehen.

Der Bodenaustausch entsprechend der Festsetzung unter Punkt 7.1 im Teil B - Text ist durch den Erschließungsträger vorzunehmen, bevor die Erschließung der Grundstücke durch private Bauherren erfolgt.

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

4. Immissionsschutz

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

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

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

Eine überschlägige Straßenverkehrslärberechnung (mit Hilfe der Online-Lärberechnung von Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010, © Reimer Paulsen 2001-2008) unter Berücksichtigung einer Verkehrsmenge (DTV) von 900 Kfz/ Tag und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h hat ergeben, dass erst in einem Abstand 17,50 m zur Mitte des Fahrstreifens (entspricht etwa 16,40 m von der Fahrbahnkante) die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB(A) und tags von 55 dB(A) eingehalten werden. Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs auf der Kröpeliner Straße führen demnach zur geringfügigen Überschreitung des Beurteilungspegels im Plangebiet an den direkt an dieser Kreisstraße liegenden Baufeldern.

Die Ergebnisse für das Plangebiet begründen entsprechend der Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche II und III, wobei die künftige Wohnbebauung entsprechend der festgesetzten Baugrenze innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegt.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse wird bis zu einem Abstand von 7,80 m der Lärmpegelbereich III sowie für einen Abstand zwischen 7,80 m bis 16,40 m zur Fahrbahnkante der Kröpeliner Straße der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II kann Schalldämmung durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) an den Fassaden erfolgen. Die erforderliche Schalldämmung wurde entsprechend dem Lärmpegelbereich zugeordnet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zur Realisierung des geforderten Schallschutzes innerhalb des LPB II reichen normale, doppelt verglaste Fenster aus.

Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder östlich der Grenze des Lärmpegelbereiches II anzuordnen.

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

5. Umweltbelange

Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² 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 östlich der Kröpeliner Straße 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 Grundflächenzahl (GRZ) und der von einer Bebauung freizuhaltenden Gartenflächen eher regelnde Einschränkungen, die ein höheres Maß der Verdichtung vermeiden.

Die Fläche des ehemaligen Freizeitparks liegt seit der Insolvenz des Betriebes brach. Nun wird dieser Bereich unter der Regie des neuen Eigentümers für die Entwicklung eines Eigenheimgebietes planungsrechtlich vorbereitet. Ziel ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung in Satow-Oberhagen. Die Gemeinde Satow berücksichtigt somit die landesplanerischen Ziele, wonach insbesondere baulich vorbelastete Flächen für eine weitere Bebauung herangezogen werden sollen. Der Anteil der versiegelten Flächen durch die Gebäude und die Teilversiegelung durch

Zufahrten, Stellplätze usw. ist in der Planung für das Einfamilienhausgebiet vergleichbar mit der ursprünglichen Nutzung als Freizeitpark.

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.

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 im öffentlichen Bereich berücksichtigt. Auch die vorhandene Allee an der Kröpeliner Straße wird nicht beeinträchtigt. Zufahrtsbereiche der Erschließungsstraße zu den Grundstücken können durch vorhandene Alleelücken alleenschutzkonform umgesetzt werden.

Zudem wurde mit einer GRZ von 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 max. Firsthöhe von 8,5 m erreicht.

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

Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen sind vollständig zurückzubauen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Planstraße sind acht Einzelbäume der Art Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An der Kröpeliner Straße ist ein Einzelbaum der Art Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen sowie die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen unzulässig.

Geländeaufschüttungen im Bereich der vorhandenen Böschung sind zulässig. Dabei ist der Geländeübergang zum Nachbargrundstück durch eine begrünte Böschung herzustellen. Die Errichtung von Stützwänden oder Palisaden ist unzulässig. Zulässig ist die Errichtung einer maximal 1,00 m hohen Natursteinmauer.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ nordöstlich des Gebietes WA 1 sind drei Stück Hochstämme der Arten Baum-Hasel (*Corylus colurna*), 3xv, StU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, straßenbegleitende Baumreihe entlang der Kröpeliner Straße ist vor Beeinträchtigungen und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Schädigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches sind auszuschließen.

Das unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches grenzende, gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop (Feldgehölz) ist vor Beeinträchtigungen und störenden Auswirkungen sowie Beschädigungen zu schützen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Schutzgebiete internationaler Bedeutung

In Nähe des Plangebietes befinden sich Natura-2000-Schutzgebiete. Dazu gehören das FFH-Gebiet Nr. DE 1936-302 „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ westlich der Kröpeliner Straße sowie das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“ westlich der Grundstücke mit Wohnbebauung an der Kröpeliner Straße.

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

Für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“ westlich der Kröpeliner Straße kann ebenfalls nicht von einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzziele ausgegangen werden. Da durch die bereits vorhandene Bebauung, die Kröpeliner Straße und die Entfernung zu schutzwürdigen Bestandteilen des Schutzgebietes keine erhöhten Störbelastungen zu erwarten sind.

Geschützte Biotope



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

Ein eingetragenes, gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop (Ifd Nr. 11066, naturnahes Feldgehölz) grenzt unmittelbar im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass dieses von Beschädigungen oder anderen störenden Einflüssen zu schützen ist.

Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Darstellung des gesetzlich geschützten Biotopes (Quelle: gaia.mv)

Die straßenbegleitenden Bäume einer lückigen Allee entlang der Kröpeliner Straße stehen unter gesetzlichem Schutz nach § 19 NatSchAG M-V. Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen untersagt. Die Bäume sind vor Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor, während und nach der Bauphase zu schützen.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Bei den Begehungen zur Erörterung der Umweltbelange wurden keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gefunden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist mit negativen Auswirkungen bei der Planumsetzung auf geschützte Arten nicht zu rechnen.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

- Gebäudeabbruch
 - entfällt - bereits erfolgt
- Beseitigung von Bäumen
 - entfällt -
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
 - entfällt -

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen wurden die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten untersucht. Aufgrund der Biotoypenausstattung und Artenzusammensetzung können Verstöße (insbesondere Tötungsverbot) gemäß des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

➤ Lärm

Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern ist ausschließlich mit baubedingten Emissionen und somit mit befristeten Störungen zu rechnen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches bzw. einer halboffenen Agrarlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Gehölzstrukturen bzw. in den Vegetationsflächen außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen. Auf den Flächen des Untersuchungsgebietes konnten, trotz mehrerer Begehungen, keine Brutstätten oder Individuen bodenbrütender Arten nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden zeitweise beobachtet:

Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Feldlerche	(<i>Alauda arvensis</i>)	Mehlschwalbe	(<i>Delichon urbica</i>)
Elster	(<i>Pica pica</i>)	Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Bluthänfling	(<i>Carduelis cannabina</i>)

Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um wenig gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstruk-

turen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbots-
tatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Da es sich um Brachflächen des Siedlungsraumes handelt, wurden Vorkommen von
Säugetieren bereits in der Relevanzprüfung ausgeschlossen. Die Vorhabenfläche
könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein. Da in
der Umgebung geeignete Habitatstrukturen fehlen, wurde auch hier auf nähere Un-
tersuchungen verzichtet.

Reptilien

Bei den Begehungen zur Erörterung der Umweltbelange wurden keine Hinweise auf
Reptilienvorkommen gefunden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen, die als Som-
mer- oder Winterquartiere für Reptilien notwendig sind, ist mit negativen Auswirkun-
gen bei der Planumsetzung auf die Artengruppe der Reptilien nicht zu rechnen.

Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche
Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

Amphibien

Im Geltungsbereich des Planvorhabens fehlt es an bedeutsamen Strukturen, wie
Gewässern, Grünlandflächen sowie Gehölzen, die Amphibienarten als Sommer-
bzw. Winterquartieren dienen.

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisie-
rung des Vorhabens somit nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen
maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der
Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste
erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen
verbleiben, die als Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichtet
werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote
übertreten werden.

Libellen

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erör-
terung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbil-
dung bzw. Ausprägung der zu untersuchenden Flächen Libellenarten, die durch das
Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den
Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt
sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Käfer

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erör-
terung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbil-
dung bzw. Ausprägung der zu untersuchenden Flächen Käferarten, die durch das
Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den
Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt
sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Tag- und Nachtfalter

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erör-
terung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbil-
dung bzw. Ausprägung der zu untersuchenden Flächen Tag- und Nachtfalterarten,
die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV
sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen
Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Weichtiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erörterung der Umweltbelange konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung der zu untersuchenden Flächen Weichtierarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Pflanzen

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

Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Planung der Bauflächen zur Minimierung des Eingriffs erfolgt nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen).
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- Längerfristige hohlraumreiche Ablagerungen, die von Amphibien/Reptilien als Zufluchtsstätte aufgesucht werden könnten und in diesen vernichtet werden könnten, sind zu unterlassen.

Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um wenig gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Vertreter der Avifauna (Sperling, Hausrotschwanz, Amsel, Blaumeise, Elster) nutzen das überplante Gebiet für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden auf den zu überplanenden Flächen nicht nachgewiesen.

Die Prüfungen und Erfassungen zum Arteninventar ergaben keinen Anlass zur Befürchtung der Übertretung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. In der Folge sprechen die Ergebnisse der Untersuchungen aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht gegen eine Umsetzung der vorliegenden Planungen zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Satow.

Eine Beeinträchtigung von Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist ebenfalls nicht zu befürchten, da durch die Planungen des Baugebietes ein aktuell vorhandener städtebaulicher Missstand aufgehoben wird. Mit der Bebauung wird eine Lücke in der Ortslage geschlossen, ohne dass sich das Vorhaben in die freie Landschaft erstreckt. Die festgesetzte aufgelockerte Bebauung gewährleistet ein Einfügen in die Umgebung. Die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt beschränkt sich auf die Umnutzung intensiv genutzter Flächen. Da 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 Wiesenflächen. Boden- und Wasserhaushalt erfahren durch die Versiegelung die o.g. Einschränkungen, die allerdings weit unter der FFH-Vorprüfungsgrenze liegen. Das anfallende Regenwasser sollte an Ort und Stelle wieder versickert werden. Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch die Neuerrichtung von Gebäuden minimal und örtlich sehr begrenzt. Daher sind keine weiteren detaillierten Untersuchungen oder eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Das im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende geschützte Biotop „Feldhecke“ ist vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Von Beschädigungen oder anderen störenden Auswirkungen ist abzusehen.

Die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Kröpeliner Straße steht unter gesetzlichem Schutz. Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen werden mit Hilfe der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Die Baumreihen ist vor Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor, während und nach der Bauphase zu schützen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück im Plangebiet, das für eine Neubebauung vorgesehen ist, befindet sich in Privatbesitz. Die Sicherung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten und der Realisierung des erforderlichen Bodenaustausches erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer.

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

7. Sonstiges

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

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

Gemeinde Satow, den 23. SEP. 2013



Matthias J.
Bürgermeister

