

# GEMEINDE SCHORSSOW

Landkreis Rostock

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1  
„Carlshofer Weg“ Schorssow  
SATZUNG vom 12. November 2014



Foto: Herr S. Schröter

**Auftraggeber:**

Herr Sieghart Schröter  
Carlshofer Weg 4, 17166 Schorssow  
im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Schorssow  
Amt Mecklenburgische Schweiz  
von-Pentz-Allee 7, 17166 Teterow

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann  
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, im November 2014



## INHALT

|  |    |
|--|----|
| 1. Vorbemerkungen / Grundlagen .....   | 3  |
| 1.1 Planungsanlass .....   | 3  |
| 1.2 Grundlagen der Planung .....   | 5  |
| 1.3 Geltungsbereich .....  | 5  |
| 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche .....        | 6  |
| 2. Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 .....                             | 7  |
| 2.1 Planungsziele .....  | 7  |
| 2.2 Planfestsetzungen / Änderungen .....                                       | 8  |
| 2.3 Verkehrliche Erschließung .....  | 12 |
| 2.4 Technische Ver- und Entsorgung .....                                       | 12 |
| 2.5 Grünordnung .....  | 13 |
| 2.6 Denkmale, Bodendenkmale .....  | 13 |
| 3.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung ..... | 14 |
| 4.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung .....                   | 15 |

## 1. Vorbemerkungen / Grundlagen

### 1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ ist am 10. Juli 2000 in Kraft getreten. Er umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha des nordwestlichen Bereichs der Ortslage Schorrsow zur Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten. Der Geltungsbereich ist entsprechend den unterschiedlichen Festsetzungen zu den Nutzungen in WA 1 bis WA 5 unterteilt. Während es sich beim WA 1 im nordöstlichen Bereich des B-Planes um ein neu zu entwickelndes Eigenheimgebiet handelt, sind die WA 2 bis WA 4 nutzungsorientiert angelegt, lediglich im WA 2 ist eine zusätzlich zum Bestand ausgewiesene Baufläche enthalten.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schorrsow ist der Antrag von Herrn Schröter, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnt und in dessen Eigentum sich die Flurstücke 31/1, 33/2, 32/3, 33/3, 33/4 und 35/2 der Flur 2 im südöstlichen Planbereich befinden.

Nach Inkrafttreten der Satzung über den B-Plan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ hat er auf den Flurstücken 33/3 und 31/1 eine Teichanlage errichtet, die auf Grund des hängigen Geländes mit Stützmauern versehen werden mussten, und hat somit gegen die textlichen Festsetzungen Ziffer 3.2 und Ziffer 3.3 der Satzung über den Bebauungsplan gehandelt. Diese Festsetzungen schließen hier den Bau von Nebenanlagen aus. Zur Legitimierung der im Änderungsgebiet vorhandenen und eventuell neu zu errichtenden Nebenanlagen macht sich die Änderung des B-Planes erforderlich.

Die Gemeindevertretung hat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und am 19.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ unter Berücksichtigung der gemeindlichen Interessen mit folgenden Planungszielen zugestimmt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Teichanlage auf den Flurstücken 33/3 und 31/1. und weiterer Nebenanlagen im Änderungsgebiet.
- Erweiternde Bestandssicherung eines Gebäudes (Nebenwohnsitz) auf Flurstück 34/2
- Überprüfung/ Änderung von Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Anpassung an die aktuell gültigen rechtlichen Bestimmungen.

Um den Planungszielen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen allgemein gerecht werden zu können, wurde der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bei der Erarbeitung des Entwurfes erweitert. Die Gemeinde hat die Erweiterung des Planbereichs im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit beschlossen (s. 1.3).

Der B-Plan soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung) geändert werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 oder Nr.2 BauGB bei Einhaltung folgender Kriterien aufgestellt werden:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von

- weniger als 20.000m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1)
- 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.2).

Da im Bereich des B-Planes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, ist das Kriterium der zulässigen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 kann abgesehen werden / von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 , von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

Die nachfolgende Begründung bezieht sich nur auf die Veränderungen im Geltungsbereich, der 1. Änderung. Ansonsten gilt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fort. Die Planzeichnung bezieht sich ebenfalls nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Für die Planzeichnung wurde eine aktuelle Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Landkreis Rostock verwendet. Im Geltungsbereich haben sich einige Veränderungen an den Flurstücken ergeben.

Mit der Erarbeitung der Planung hat Herr Schröter im Einvernehmen mit der Gemeinde Schorssow die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Der Beschluss zum Entwurf und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der 1. Änderung des B-Plans wurde am 7.Mai 2014 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 26. Juni bis 30. Juli 2014. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

worden. Die Abwägung der Stellungnahmen fand am 17. September statt. Auf Grund der nicht zustimmenden Stellungnahme der Forstbehörde zu den geänderten Festsetzungen im WA 4. Gemäß Abwägung wurden die Änderungen der Festsetzungen zurück genommen. Die Zustimmung der Forstbehörde und der betroffenen Eigentümer des FS 34/2 wurde eingeholt. Somit wurde am 12. November die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Carlshofer Weg“ Schorssow von der Gemeindevertretung beschlossen.

## 1.2 Grundlagen der Planung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Kartengrundlage die Flurkarte der Gemarkung Schorssow Flur 2 im M 1: 1000 vom März 2014 verwendet. Die Flurkarte wurde durch das Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock herausgegeben.

Als Rechtsgrundlagen gelten die aktuellen Fassungen der Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

## 1.3 Geltungsbereich

Der erweiterte Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ Schorssow umfasst den südöstlichen bis südwestlichen Teil (rot gekennzeichnet in Abb. 1) des Bebauungsplanes mit ca. 1,38 ha und folgenden Flurstücken der Flur 2 Schorssow: 31/1, 32/5, 32/3, 32/6, 33/2, 33/3, 33/4 34/2, 34/3, 34/4, 36 und ein Teilbereich von Flurstück 39/1.

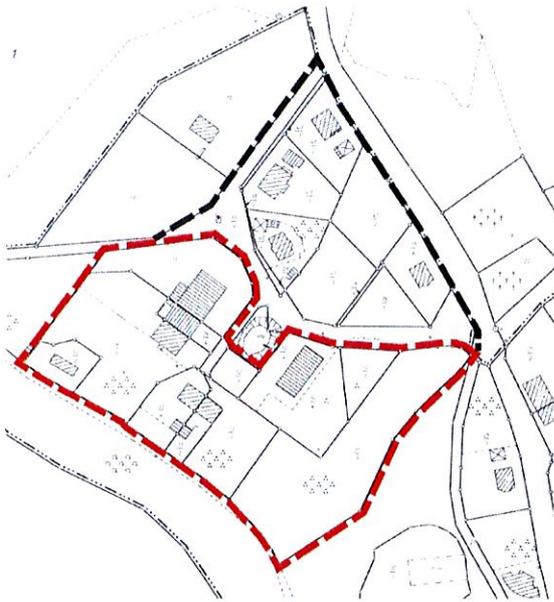


Abb. 01

Begrenzt wird der Geltungsbereich der 1. Änderung wie folgt:

- Im Norden und Nordwesten vom Carlshofer Weg Flurstück 39/1 und Flurstück 32/4. mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, auf der sich der Feuerlöschteich befindet.
- Im Süden und Südwesten vom Wanderweg am bewaldeten Steilufer des Haussees FS 42/14
- Im Osten von der mit Bäumen bestandenen öffentlichen Grünfläche (alter Park) FS 42/14
- Im Westen vom ungenutzten, teilweise mit Bäumen bestandenen Flurstück 35.

#### 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan besteht das Plangebiet der 1. Änderung:

- aus dem allgemeinen Wohngebiet WA 5, bebaut mit einem Doppelhaus und Nebenanlagen sowie nicht überbauten Freiflächen ,
- aus dem WA 4, bebaut mit einem Wohnhaus (Rest einer alten Scheune), einem Wohnhaus als Nebenwohnsitz und Nebengebäuden,
- aus der Fläche des WA 2 mit einem ausgewiesenen Baufeld im Nordosten und weitläufigen Rasenflächen mit einer Teichanlage im Süden.
- Die Teichanlage ist auf Grund des großen Höhenunterschieds mit einer abgetreppten Stützmauer aus Granitsteinen eingefasst.
- aus dem WA 3, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und Nebenanlagen.

Im Planbereich der 1. Änderung, insbesondere auf dem Flurstück 31/1 sind eine Vielzahl unterschiedlicher Bäume und Sträucher angepflanzt worden.

Das westlich an den Planbereich angrenzende Flurstück 35 ist ungenutzt und teilweise mit Bäumen bestanden. Dieses Grundstück ist im rechtskräftigen B-Plan als Ausgleichsfläche für das WA 4 zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt worden.

Das jetzige Flurstück 32/3 ist im rechtskräftigen B-Plan als private Grünfläche dargestellt. Vorhanden sind hier eine Stellfläche und ein Hausgarten.

Der Abzweig der Straße Carlshofer Weg führt bis an die Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes. Im Straßenraum des Carlshofer Weges sind auch die Leitungen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung vorhanden.

Der südlich verlaufende Wanderweg und der bewaldete Steilhang des Haussees sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche (alter Gutspark) gehören zum Flurstück 42/14. An den Planbereich grenzen das Landschaftsschutzgebiet/ Naturpark „Mecklenburgische Schweiz“, das FFH Gebiet DE 2241-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow. Das EU – Vogelschutzgebiet SPA DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ grenzt an die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen dieser Natura 2000- Gebiete verursacht. Der Gewässerschutzstreifen von 50 m nach § 29 NatSchAG M-V sowie der Waldabstand von 30 m nach LWaldG M-V ragen in den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs hinein. Die Schutzflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der alte Gutspark fängt an zu verwalden. Angrenzend an das WA 2 ist dies durch Auslichtungs- und Pflegemaßnahmen zu verhindern.

Laut Stellungnahme des Landkreises Rostock sind Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Vorhabengebiet nicht bekannt.

## 2. Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1

### 2.1 Planungsziele

Der ursprüngliche Bebauungsplan, der seit dem 10. Juli 2000 rechtskräftig ist, wurde aufgestellt, um der zu dem Zeitpunkt bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Bebauung mit Eigenheimen nachkommen zu können und für bauliche Entwicklung eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Auf Grund der Lage am Ortsrand des Dorfes und am Rand des Landschaftsschutzgebietes soll ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft gewährleistet werden.

Im Plangeltungsbereich wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches entsprechend der Nutzung in die Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 unterteilt wurde.

Die nördliche Hälfte des Planbereichs nimmt das WA 1 ein. Auf dieser ehemals unbebauten Fläche wurden 7 Eigenheimstandorte ausgewiesen, von denen derzeit 4 Standorte bebaut sind. Die südliche Hälfte umfasst die WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5. Im WA 2 befindet sich ein noch unbebautes Baufeld. In den WA 3, 4 und 5 wurde die Nutzung an Hand des Bestandes ausgerichtet. Somit wurden nur die vorhandenen Hauptgebäude mit Baulinien und Baugrenzen versehen. Hinsichtlich der Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauN-VO sind Festsetzungen vorhanden, die kaum Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen lassen. Hieraus entwickelte sich der Hauptgrund für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, da im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung in unzulässiger Weise eine Teichanlage errichtet wurde, die legitimiert werden soll. Nach Auffassung der Gemeinde sollen auch vorhandene Nebengebäude und die Errichtung weiterer Nebenanlagen bei Bedarf zulässig sein.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ wird die städtebauliche Ordnung nicht verändert und der harmonische Übergang zur Landschaft nicht beeinträchtigt, d.h. die Planungsziele werden nicht verändert.

Mit einem Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.01.2002 wurde für die eingeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten die festgelegte Traufhöhe von 3,5 m um 6%, das heißt auf 3,71 m erhöht. Diese Änderung wird in der Festsetzung 2 übernommen.

## 2.2 Planfestsetzungen / Änderungen

Für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich der 1. Änderungen werden folgende Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) geändert:

### WA 2:

Die Fläche des WA 2 wird durch die neuen Abgrenzungen zum WA 3 und WA 5 verkleinert. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) durch das Planzeichen 15.14. auf den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 32/5 und 32/6. Somit nimmt das WA 2 nur noch den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 31/1 ein. Das ausgewiesene Baufeld für ein Hauptgebäude gemäß textlicher Festsetzung 3.4 wird in der Größe nicht verändert, da gemäß textlicher Festsetzung 3.2 auch die Nebenanlagen innerhalb des Baufeldes zu errichten sind.

Die in der rechtskräftigen Planfassung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume zwischen der Baugrenze und dem Carlshofer Weg sind nicht mehr vorhanden. Nach Aussagen der

Gemeinde waren die Eschen brüchig und die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben. Auf dem Flurstück 31/1 wurden inzwischen umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen, die in der Planzeichnung als bestehender Baum dargestellt werden.

#### WA 3:

Das WA 3, in dem nur eine Baufläche gemäß dem derzeitigen Bestand mit Baulinien und Baugrenze festgesetzt ist, nimmt durch die Änderung der Flächen jetzt das gesamte neue Flurstück 32/6 ein.

Die Grenze des Uferschutzbereiches für den Haussee die im rechtswirksamen B-Plan nach der damaligen Gesetzeslage mit 100 m festgelegt war, wurde entsprechend der aktuellen Gesetzeslage mit 50 m gemäß § 29 NatSchAG M-V dargestellt. Somit berührt der Uferschutzbereich nur noch den südwestlichen Teilbereich des WA 4 und das WA 5.

Die textliche Festsetzung 3.3 der rechtswirksamen Fassung beinhaltete, dass die Errichtung von Nebenanlagen nur außerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens zulässig ist. Somit waren im gesamten WA 5 und teilweise im WA 2, WA 3 und WA 4 keine Nebenanlagen zulässig. Nach der aktuellen Gesetzeslage beträgt der Gewässerschutzstreifen nur noch 50 m.

Die Festsetzung 3.3 wird neu wie folgt formuliert:

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO) sind in den WA 3, WA 4 und WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das als Denkmal gekennzeichnete Gebäude ist nicht mehr auf der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 27.3.2014) verzeichnet. Somit wird es in der 1. Änderung des B-Planes nicht mehr als Denkmal gekennzeichnet.

#### WA 4:

Das WA 4 umfasst den westlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung des B-Planes. Das ehemalige große Scheunengebäude ist als Baufeld mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und als Denkmal gekennzeichnet. Von diesem Gebäude sind 75% abgerissen. Es steht nur noch der südliche Teil, der zum Wohnen genutzt wird. Das restliche Gebäude wird nicht mehr als Denkmal gekennzeichnet, da es aus der Denkmalliste des Kreises gestrichen wurde. Das Baufeld wird nicht verändert und bietet somit noch eine Baumöglichkeit. Das in der südwestlichen Ecke vorhandene kleine Wohnhaus (Nebenwohnsitz) auf Flurstück 34/2 wurde im Entwurf neu als Baufläche ausgewiesen, so dass hier auch eine Veränderung des Bestandes erfolgen könnte. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche wurde von 600 m<sup>2</sup> auf 725 m<sup>2</sup> und die maximal zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.450 m<sup>2</sup> erhöht. Gemäß der Berücksichtigung der Stellungnahme der Forstbehörde M-V wurden die-

se Festsetzungen in dem vorliegenden überarbeiteten Entwurf wieder zurück genommen auf Grund der Lage im Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V. Damit unterliegt das Gebäude auf Flurstück 34/2 weiterhin dem Bestandsschutz. Die Baufelder liegen außerhalb des 50 m Uferschutzbereichs, der in der Planzeichnung gemäß Stellungnahme des Landkreises Rostock auf 50 m korrigiert wurde. Für das vorhandene Nebengebäude gilt der Bestandsschutz. Neue Nebenanlagen sind außerhalb der 50 m-Grenze zu errichten. Dafür gelten die textlichen Festsetzungen 3.3 und 4. Die Festsetzung 4 wurde wie folgt ergänzt: Das Bauverbot nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V betrifft auch den Bau von Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen. Eine Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V wird für die Teichanlage auf den Flurstücken 31/1 und 31/3 zugelassen. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde können im Waldabstand auf Antrag Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Da sich der Waldabstand und der Gewässerschutzstreifen überlappen, trifft diese Möglichkeit nur für einen geringfügigen Teil zwischen Waldabstandsfläche und Gewässerschutzstreifen zu.

#### WA 5:

Im Bereich des WA 5 ist ebenfalls nur eine Baufläche, die auf den Flurstücken 33/4 und 33/2 liegt nutzungsorientiert ausgewiesen. Der Flächenzuschnitt des WA 5 wird um den südlichen Teil des neuen Flurstücks 31/1 und das neue Flurstück 32/3 vergrößert. Auch für das WA 5 gilt die geänderte Festsetzung 3.3, die besagt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit ist die Teichanlage, die sich durch die Neuordnung der Flächen komplett im WA 5 befindet, zulässig.

Für den Teil des im WA 5 verlaufenden 50 m-Uferschutzstreifen gilt die neue textliche Festsetzung Ziffer 4.

Die mit Stützmauern bis zu 2,2 m Gesamthöhe eingefasste Teichanlage wurde bereits auf den einzelnen Stufen bepflanzt. Gemäß Wunsch der Gemeinde sollen die Pflanzungen noch durch Kletter- und Rankpflanzen ergänzt werden. Es wird folgende örtliche Bauvorschrift 6.7 eingefügt: „Notwendige Stützmauern ab einer Gesamthöhe von 1,4 m sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (1 Pflanze pro 5 lfd. m Mauerlänge)“. Das jetzige Flurstück 32/3 war als private Grünfläche festgesetzt. Da hier eine Stellfläche und ein Hausgarten vorhanden sind, wird es der unbebauten Grundstücksfläche des WA 5 zugeordnet und somit nicht mehr als private Grünfläche festgesetzt.

In der Planzeichnung (Teil A) werden die weiter zutreffenden Festsetzungen und Darstellungen übernommen und in der Farbe schwarz dargestellt.

Folgende Änderungen werden vorgenommen und in der Farbe Rot dargestellt:

Entsprechend der Neuordnung der Flächen des WA 2, 3 und 5 wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen neu festgelegt.

Die Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche des 50m-Uferschutzbereiches gemäß § 29 NatSchAG M-V wird neu eingetragen.

Der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V wird neu eingetragen.

Vorhandene Nebenanlagen und vorhanden Bäume wurden nach Augenschein ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden, soweit sie für den Planbereich der 1. Änderung des B-Planes zutreffen, übernommen und in der Farbe Schwarz dargestellt.

Verändert werden folgende Festsetzungen und in der Farbe Rot dargestellt:

- 3.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO).
4. Im 50-Gewässerschutzbereich zum Haussee ist gemäß § 29 NatSchAG M-V keine Bebauung zulässig. Das Bauverbot nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V betrifft auch den Bau von Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen. Eine Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V wird für die Teichanlage auf den Flurstücken 31/1 und 31/3 zugelassen.
- 6.5 Ergänzung: Notwendige Stützmauern sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (1 Pflanze je 5 lfd. m).

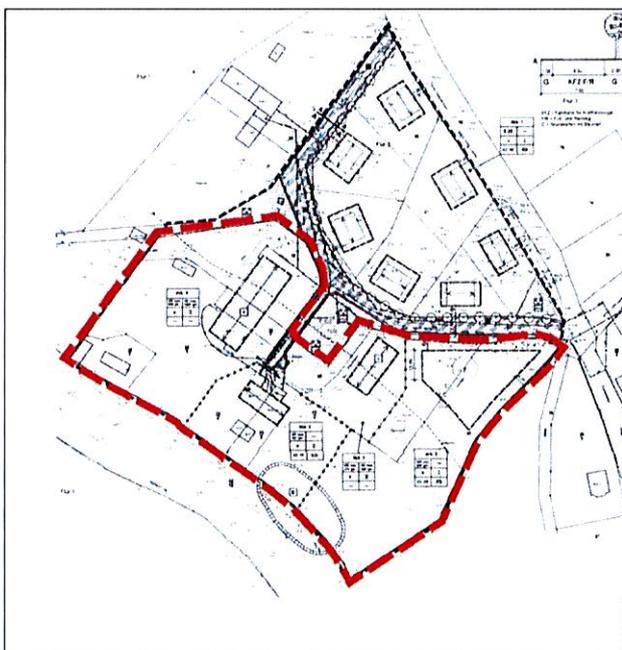


Abb. 02- Bestand

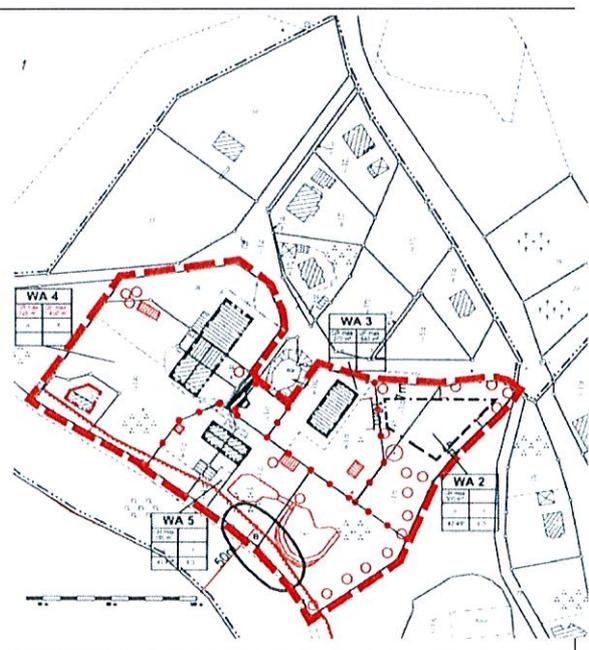


Abb. 03 - Planung

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unverändert über den Carlshofer Weg. Im Planbereich der 1. Änderung liegt nur der südwestliche Teil des Abzweiges der Straße „Carlshofer Weg“, der mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ übernommen wurde.

### 2.4 Technische Ver- und Entsorgung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist ortsüblich erschlossen, die im rechtskräftigen Plan dargestellten Hauptversorgungsleitungen wurden ohne Änderung übernommen.

Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk in Dahmen und die Abwasserentsorgung zur Kläranlage nach Ziddorf. Betreiber der Anlagen ist der „Wasser-/Abwasserzweckverband Mecklenburgische Schweiz“ mit dem Betriebsführer Stadtwerke Teterow.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die E.dis AG und die fernmeldetechnische Versorgung über die Deutsche Telekom AG. Von den Betreibern der Anlagen wird die Versorgung des Planbereichs gewährleistet. Die im Plangebiet vorhandenen Anlagen und Leitungen der Versorgungsträger sind zu berücksichtigen und jeweils im Rahmen der Planung der Vorhaben aktuell einzuholen.

Für die Löschwasserversorgung ist unmittelbar angrenzend an den Planbereich der 1. Änderung des B-Planes ein Feuerlöschteich vorhanden.

Im Falle konkreter Bauvorhaben sind bei den Versorgungsträgern die erforderliche Anträge zu stellen und Abstimmungen zu führen. Bezüglich der Anlagenbestände der Versorgungsträger sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.dis AG und der Deutschen Telekom AG sowie die geltenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Die Regenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken und Auffangen des Regenwassers als Brauchwasser auf dem Grundstück.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

## 2.5 Grünordnung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Carlshofer Weg“ wurden Festsetzungen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der im Grünordnungsplan erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung übernommen. Diese Festsetzungen gelten weiter. Innerhalb der 1. Änderung werden die zutreffenden Festsetzungen aufgeführt. Die kleine private Grünfläche auf Flurstück 32/2 wird nicht mehr festgesetzt. Sie wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche in das WA 5 integriert, da sie als Hausgarten und Stellfläche genutzt wird. Auf der angrenzenden, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden öffentlichen Grünfläche ist ein Feuerlöschteich errichtet worden.

Wie schon i. Punkt 2.2 erläutert, ist der in der Planzeichnung des ursprünglichen B-Planes dargestellte Baumbestand mit Erhaltungsgebot ist nicht mehr vorhanden. Somit wird nur noch der Walnussbaum im Geltungsbereich der 1. Änderung mit Erhaltungsgebot dargestellt. Die jungen neu angepflanzten Bäume unterschiedlicher Arten werden als vorhandene Bäume dargestellt.

## 2.6 Denkmale, Bodendenkmale

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind im Planbereich die Gebäude Carlshofer Weg 9 und Carlshofer Weg 2 als Baudenkmal dargestellt. In der Denkmalliste des Landkreises Rostock, Stand März 2014 sind diese Gebäude nicht verzeichnet. Somit werden sie in der 1. Änderung nicht mehr als Baudenkmal dargestellt.

Das dargestellte Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Größe wird entsprechend der Stellungnahme vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 30.07.2014 dargestellt.

Da Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden können, ist für Vorhaben eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs. 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.

### 3.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen und vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Mit der 1. Änderung wird ein zusätzliches Baufeld festgesetzt und die Möglichkeit für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt. Dies wird im 50m-Gewässerschutzstreifen zum Haussee verhindert. Alter Baumbestand mit Höhlen und Spalten ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind saniert. Es sind derzeit keine Bauarbeiten zu erwarten, bei denen Gebäude bewohnende Tierarten gefährdet werden können.

Ob von der Möglichkeit zum Umbau und zur Erweiterung des Ferienhauses Gebrauch gemacht wird, steht zurzeit nicht fest. Daher wird festgesetzt, dass die Gebäude rechtzeitig vor dem Beginn von Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermäuse zu überprüfen sind. Bei der Feststellung von geschützten Arten ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und an einer geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stelle ein Ersatzquartier zu schaffen. Über eine Bauzeitenregelung ist die Tötung von Tieren zu vermeiden. Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchzuführen. Durch die o. g. Maßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis dieser Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Schorssow festgestellt, dass die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Carlshofer Weg“ geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen bei Einhaltung der o.g. Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNaSchG nicht erfüllen.

#### 4.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung

Im Verfahren der vorhabenkonkreten Planung und Bauausführung sind neben den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes die für das Vorhaben zutreffenden Rechtsvorschriften einzuhalten und die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beachten.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind die folgenden Hinweise und Richtlinien der E.DIS Aktiengesellschaft und der Deutschen Telekom AG zu berücksichtigen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Gasanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft.
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG
- Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG.

Bodenschutz:

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.

Sollte weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I.S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen.