



Gemeindliches Einvernehmen als Nachbargemeinde Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 26.06.2020
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	03.08.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Anregungen, Hinweise und Bedenken.

Sachverhalt

Von der Gemeinde Satow liegt die Satzung über den B-Planes Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg" zur Stellungnahme vor.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 4,4 ha befindet sich im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 und die angrenzenden Hausgärten.

Ein zentrales städtebauliches Gestaltungsziel ist die ergänzende Wohnbebauung auf den Wohnblöcken nordöstlich vorgelagerten Freiflächen. Durch diese Bebauung soll der unterbrochene Siedlungszusammenhang komplettiert werden. Damit kann auch die vorhandene Bebauung besser in das Ortsbild integriert werden. Vorgesehen ist hier eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die sich um einen zentralen Wohnhof gruppiert. Das Konzept einer geschlossenen Wohnanlage soll u. a. die Nutzung für alters- und behindertengerechten Wohnraum ermöglichen. Auch betreutes Wohnen mit angeschlossenen Dienstleistungsangeboten kann somit in einem kompakten Nutzungszusammenhang angeboten werden. Die Geschossigkeit soll dabei die vorhandene Geländetopografie aufgreifen und von zwei zu drei Geschossen gestaffelt werden. Die notwendigen KFZ-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Mit der Umstrukturierung und Verkleinerung der südlich gelegenen Hausgartenflächen wird die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung eröffnet. Im

Zuge der nachnutzung der zurückgebauten Gartenflächen und unter Einbeziehung einer kleineren landwirtschaftliche genutzten Fläche soll das neue Wohnquartier am Jägerberg mit einer Einfamilienhausbebauung zum südlich gelegenen Landschaftsraum abgeschlossen werden. Entsprechend der Ortsrandsituation sollen hier nur eingeschossige Wohngebäude entstehen.

Der westliche Teil der Hausgartenflächen wird erhalten und weiterhin genutzt. Somit wird auch hier ein generationsübergreifendes Konzept möglich.

Finanzielle Auswirkungen

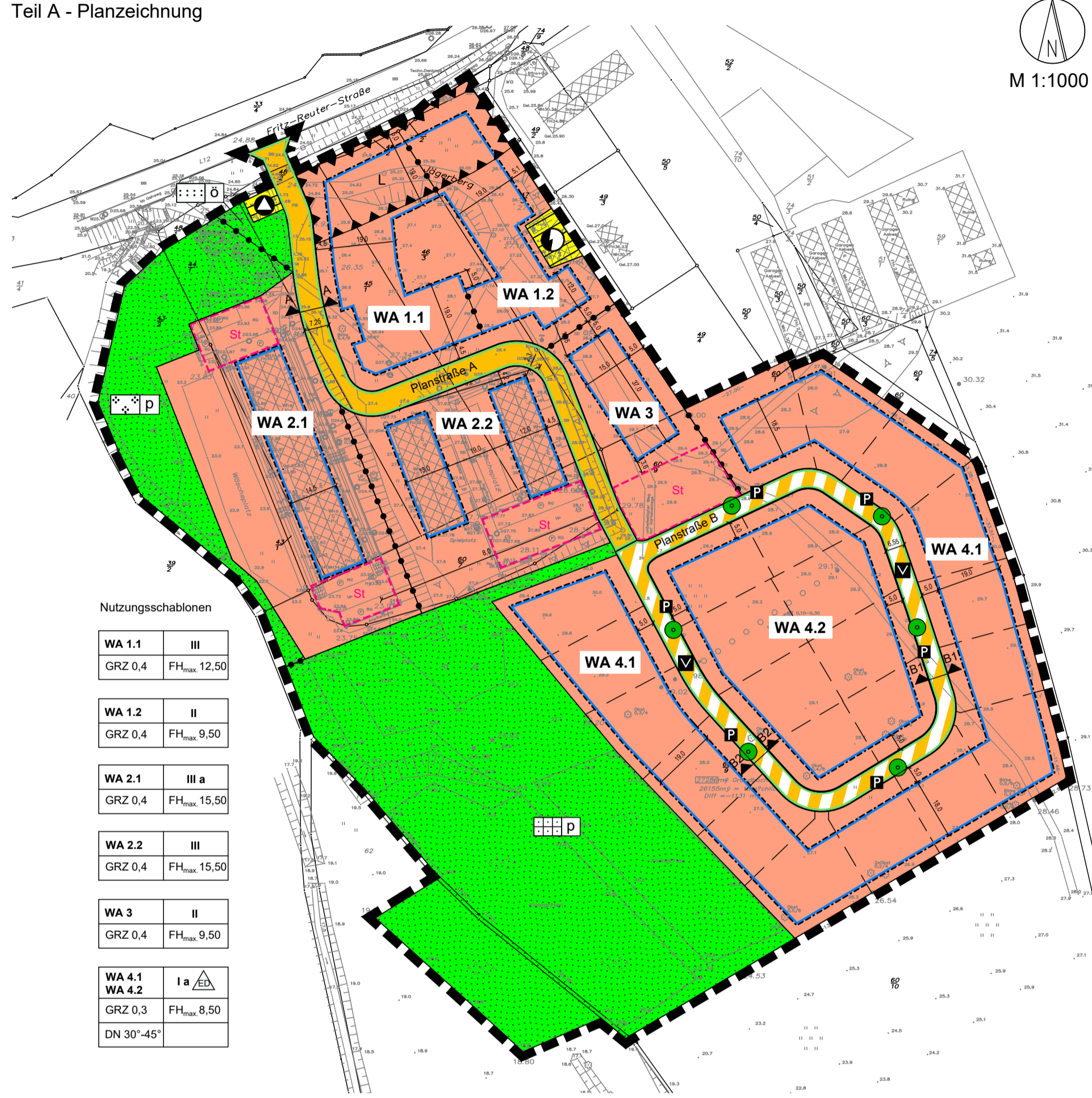
Anlage/n

1	2020-06-19_AKTUALISIERT_Satow_B-Plan_32_Vorentwurf
2	2020-06-19_AKTUALISIERT_Satow_B32_Begründung_Vorentwurf

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Teil A - Planzeichnung



Zone	III
WA 1.1	III
GRZ 0,4	FH _{max} 12,50
WA 1.2	II
GRZ 0,4	FH _{max} 9,50
WA 2.1	III a
GRZ 0,4	FH _{max} 15,50
WA 2.2	III
GRZ 0,4	FH _{max} 15,50
WA 3	II
GRZ 0,4	FH _{max} 9,50
WA 4.1	I a
WA 4.2	I a
GRZ 0,3	FH _{max} 8,50
DN 30°-45°	

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

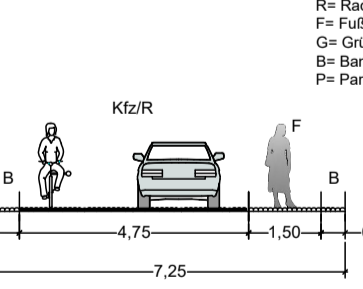
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

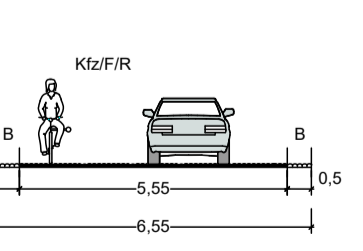
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

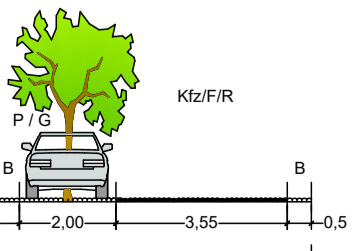
Planstraße A - Schnitt A



Planstraße B - Schnitt B1



Planstraße B - Schnitt B2



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
L, IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH _{max}	Firsthöhe als Höchstmaß
DN	Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

—	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
⚡	Elektrizität
♻️	Abfall

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünflächen
—	Wegebegleitgrün, öffentlich
—	Hausgärten, privat
—	Gehölzfläche, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorgeschlagene Parzellierung
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
45	Flurstücknummern
5,0	Bemaßung in m
29,6	vorhandene Geländehöhen in m über NN

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ erlassen. Das Quartier liegt im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 und die angrenzenden Hausgärten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) inklusive der Örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 4.1 und WA 4.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten WA 2.1 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten in WA 2.1 die Regelungen der offenen Bauweise.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf.

2.3 Tiefgaragen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Aufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m erzeugen keine eigenen Abstandsflächen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen oder Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4.3 Die Errichtung von Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 gemäß § 12 BauNVO gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 BauNVO unzulässig.

4.4 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennemasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.5 Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 mindestens 2 Stellplätze zu errichten. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 1 Stellplatz sowie zusätzlich je 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz für Besucher zu errichten.

5. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ ist mit Sträuchern und Rasen zu gestalten. Strauchgruppen oder -hecken sind zur Abschirmung der Fläche für Entsorgungsanlagen anzulegen. Es ist ein standortgerechter Baum in der Mindestqualität STU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ist für die Gartennutzung bestimmt. Die Gärten sind den Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten 2.1 und 2.2 zugeordnet. Als Bebauung sind ausschließlich Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte in einer Größe von max. 10 m² zulässig. Notwendige Gartenwege sind ohne Baustoffe oder aus versickerungsfähigen Baustoffen herzustellen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.

5.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Jegliche bau- und anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind im Bereich der Gehölze, einschließlich ihrer Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m), unzulässig.

5.4 Die Kfz-Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.5 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.

5.6 Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Im Vorgartenbereich dürfen Böden nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen in der Fläche L so ausgeführt werden, dass die Schalldämmunterschiede in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

6.2 Gemäß DIN 4109-1:2018, Ziffer 4.5 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung: R_{w,ges} = L_a - K_{raumart}. Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R_{w,ges} erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.

6.3 Für die geplante Bebauung sollen bei der Grundrisgestaltung schalldämmende Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Fritz-Reuter-Straße abgewandten Gebäudeseite liegen.

6.4 Sofern in der Fläche L eine Anordnung dieser Räume ab maßgeblichen Außenlärmpegel L_a > 61 dB(A) an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmenden Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

7.1 Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rottonen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

7.2 Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.

7.3 Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 1,5 m.

7.4 Lüftungseinrichtungen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Lüftungseinrichtungen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünter Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

7.6 Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

7.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis einschließlich an den Schauafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis einschließlich an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde gebilligt.

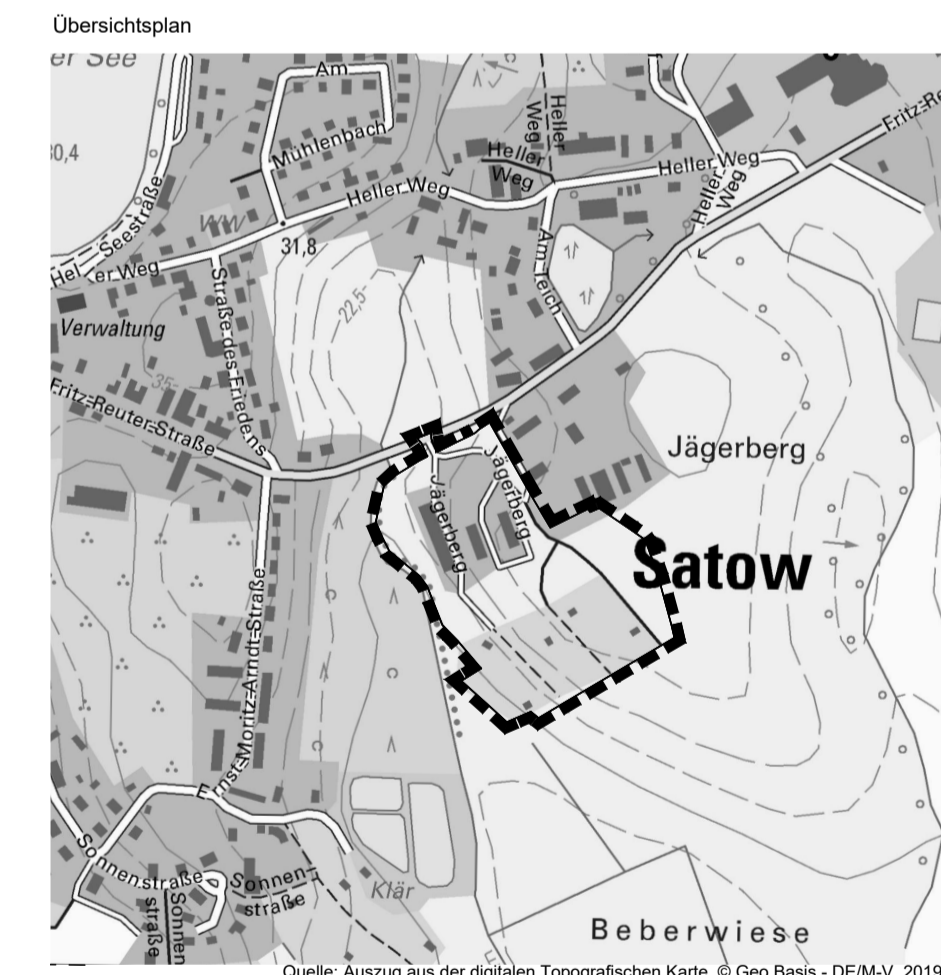
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2019

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

gelegen im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 sowie die angrenzenden Hausgärten

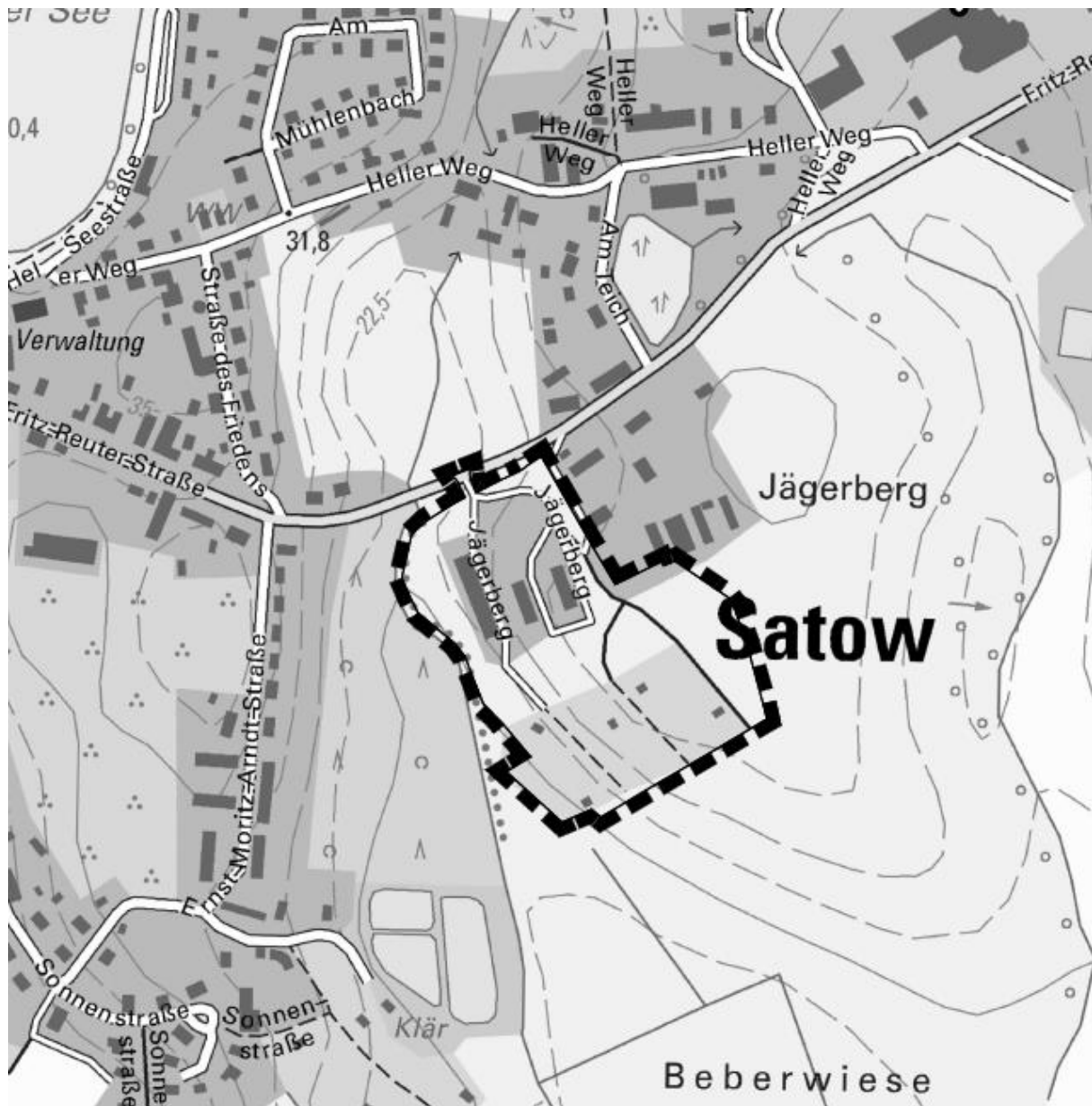
VORENTWURF

Bearbeitungsstand 06.03.2020

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte © Geo Basis - DEM-V, 2019; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätzchel, 12/19; eigene Erhebungen

Planverfasser:





GEMEINDE SATOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"

gelegen im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 sowie die angrenzenden Hausgärten

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 06.03.2020

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Gemeinde Satow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	4
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht.....	6
2. Inhalt des Bebauungsplanes	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	15
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	16
5. Immissionsschutz	16
6. Sonstiges.....	17
1. Umweltprüfung	18
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	19
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	19
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
2.1 Schutzgut „Mensch“	27
2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“	28
2.3 Schutzgut „Boden“.....	32
2.4 Schutzgut „Fläche“	38
2.5 Schutzgut „Luft und Klima“	38
2.6 Schutzgut „Wasser“.....	39
2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	40
2.8 Schutzgut „Landschaftsbild“	40
2.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	40
2.10 Störfälle	41
2.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	41
2.12 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	41
2.13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
3. Eingriffsregelung	41
3.1 Grundlagen	41

3.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	42
4.	Zusätzliche Angaben	43
5.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	43
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
7.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	44

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ ein wesentliches Entwicklungsziel der Wohnbauflächenausweisung des seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplanes für den Hauptort um. Es handelt sich um eine Fläche die bereits durch dreigeschossige Gebäude mit Mietwohnungen genutzt wird. Bis auf die unmittelbaren, wohnungsbezogenen Freiflächen sind große Teile des nördlichen Plangebiets als Brachland zu charakterisieren, das sich mitten im Ort befindet und ungeordnet durch Fahrwege durchzogen wird. Im Süden befinden sich Hausgärten in einer ehemaligen Kleingartenanlage.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 32 konkretisiert die o.g. Zielsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zielsetzung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen, Wohnungen und altersgerechte Einrichtungen bzw. Wohnraum zu entwickeln. Eine besondere Berücksichtigung soll ein generationenübergreifendes Konzept und eine Ergänzung um eine altersgerechte Wohnanlage mit Serviceleistungen finden. Dabei sollen sowohl die im Planungsumfeld vorherrschenden Bauungsstrukturen als auch die landschaftlichen Gegebenheiten in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die ehemalige Kleingartenanlage wurde bereits teilweise umstrukturiert und die verbleibenden Gartenparzellen sollen planungsrechtlich als Hausgärten gesichert werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und Grünflächen für Hausgärten festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, mit einer Größe von rd. 4,4 ha, befindet sich im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 und die angrenzenden Hausgärten.

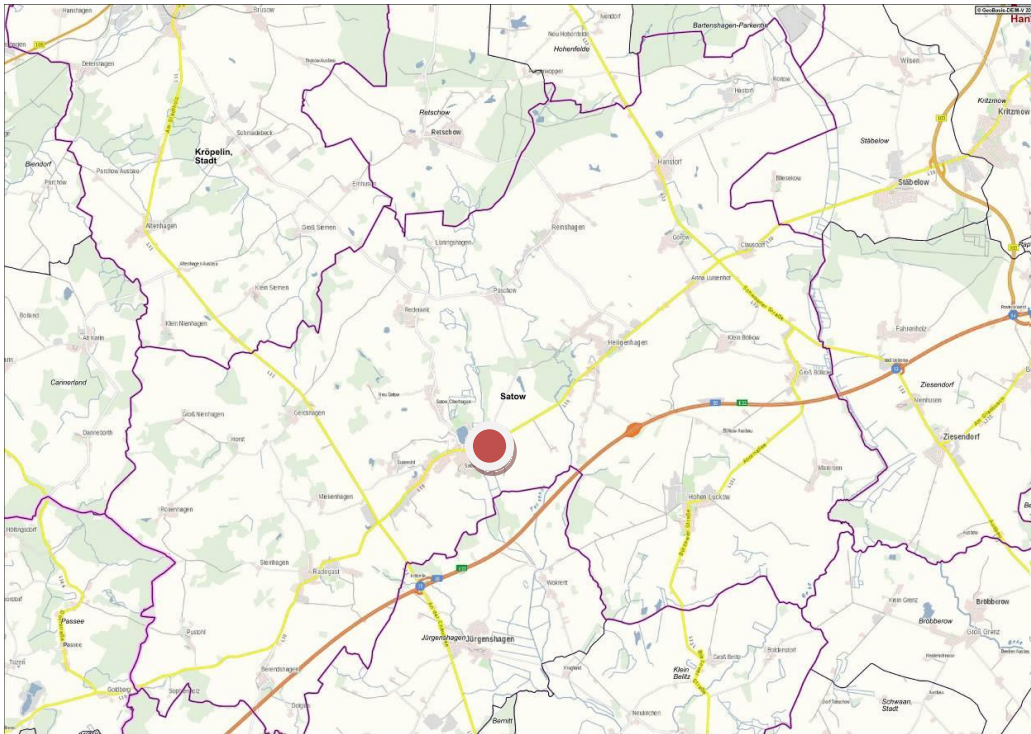


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, topografische Karte © GeoBasis-DE/MV 2020.

Das Plangebiet bezieht die bestehende Wohnsiedlung am Jägerberg, die nordöstlich vorgelagerten Brachflächen, die südlich liegenden Hausgärten sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche im südöstlichen Randbereich mit ein. Die Abgrenzung des Plangebietes folgt weitgehend den vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2020.

1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Satow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit 2017 wirksam ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend als Wohnbaufläche (W), als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die geänderten Ziele der Gemeindeentwicklung für den Bereich weichen im südlichen Teil von den genannten Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung entsprechend den Zielen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 geändert. Im Wesentlichen wird die Hausgartenfläche verkleinert und zusätzlich eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

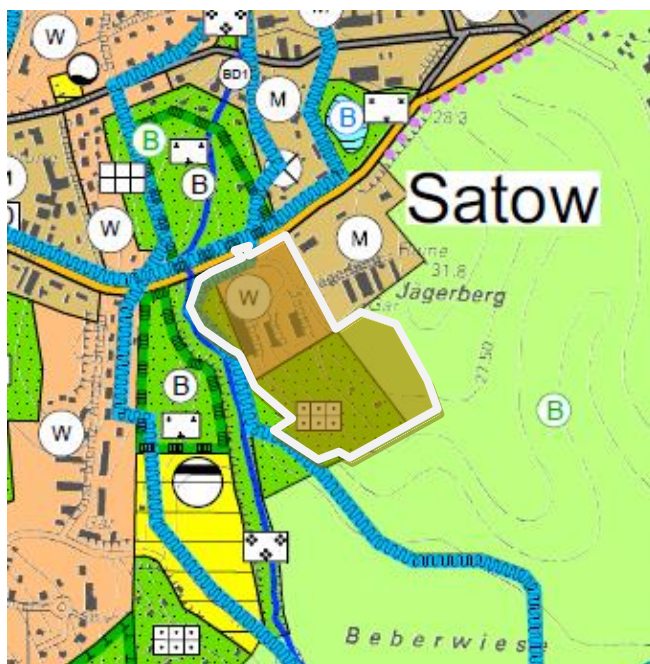


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Da die Fläche bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bereits umfassend beachtet.

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Gemeindegebiet Satow können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen, v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen, v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Versorgungsfunktionen, v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

Der Planung wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung bereits im Rahmen der Planungsanzeige zugestimmt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit städtebaulich überwiegend durch die bestehende Wohnsiedlung sowie die vom Straßenniveau relativ steil ansteigende innerörtliche Freifläche, die östlich der Wohnbebauung liegt, geprägt. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um dreigeschossige Wohnblocks mit Mietwohnungen. Im siedlungsabgewandten, südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Hausgärten im Bereich der verkleinerten ehemaligen Kleingartenanlage sowie eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der westliche Plangebietesrand wird durch die Niederung des Mühlenbaches bzw. durch die vorhandenen Ufergehölze des Mühlenbaches geprägt. Östlich angrenzend befinden sich Einfamilienhäuser und eine alte Garagenanlage.



Nördlicher Teil des Plangebietes mit bestehender Wohnbebauung und vorgelagerten Flächen.



Westlicher Rand des Plangebietes.



Östlich angrenzender Siedlungsbereich.



Vorhandene Wohnsiedlung mit Anbindung an die L 10.

Der Bereich am Jägerberg in der Ortsmitte von Satow stellt seit langer Zeit einen städtebaulichen Missstand dar, für den es in der Vergangenheit schon mehrfach Ansätze für eine städtebauliche Entwicklung gegeben hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Jägerberg“ aus dem Jahr 2001 sah z.B. eine Bebauung mit Doppelhäusern vor, wurde jedoch nicht realisiert. Für den gleichen Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 10 „Jägerberg“ bis zum Entwurfsstadium im Jahr 2002 erarbeitet, allerdings nicht zu Ende geführt.

Mit dem neuen Flächeneigentümer, der bereits die Wohnblocks renoviert hat, sollen nun die Planungen zur Entwicklung des Gebietes wieder aufgenommen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ wird eine südlich gelegene Fläche in den Geltungsbereich einbezogen, um eine städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches zu ermöglichen. Mit einer Gesamtentwicklung soll ein positiver Einfluss auf das Ortsbild an der stark befahrenen Landesstraße L10 sowie im Übergang zum freien Landschaftsraum genommen werden.

Im südlichen Teil des Plangebiets wurden die vorhandenen Hausgärten der ehemaligen Kleingartenanlage, die überwiegend den vorhandenen Wohngebäuden zugeordnet sind, umstrukturiert. Im Zuge des insgesamt sinkenden Bedarfs in diesem Segment der wohnungsnahen Freiflächennutzung, mit dem entsprechend ausgeprägten Leerstand von Gartenparzellen, wurden hier Flächen umverteilt und der Umfang der Hausgartenanlage insgesamt reduziert. Somit ergibt sich in diesem Bereich die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Ein zentrales städtebauliches Gestaltungsziel ist die ergänzende Wohnbebauung auf der den Wohnblöcken nordöstlich vorgelagerten Freiflächen. Durch diese Bebauung soll der unterbrochene Siedlungszusammenhang komplettiert werden. Damit kann auch die vorhandene Bebauung besser in das Ortsbild integriert werden. Vorgesehen ist hier eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die sich um einen zentralen Wohnhof gruppiert. Das Konzept einer geschlossenen Wohnanlage soll u.a. die Nutzung für alters- und behindertengerechten Wohnraum ermöglichen. Auch betreutes Wohnen mit angeschlossenen Dienstleistungsangeboten kann somit in einem kompakten Nutzungszusammenhang angeboten werden. Die Geschossigkeit soll dabei die vorhandene Geländetopografie aufgreifen und von zwei zu drei Geschos-

sen gestaffelt werden. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Mit der Umstrukturierung und Verkleinerung der südlich gelegenen Hausgartenflächen wird die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung eröffnet. Im Zuge der Nachnutzung der zurückgebauten Gartenflächen und unter Einbeziehung einer kleineren landwirtschaftlich genutzten Fläche soll das neue Wohnquartier am Jägerberg mit einer Einfamilienhausbebauung zum südlich gelegenen Landschaftsraum abgeschlossen werden. Entsprechend der Ortsrandsituation sollen hier nur eingeschossige Wohngebäude entstehen.

Der westliche Teil der Hausgartenflächen wird erhalten und weiterhin genutzt. Somit wird auch hier ein generationenübergreifendes Konzept möglich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, ausgehend von der vorhandenen Anbindung an die Fritz-Reuter-Straße, durch eine neue Erschließungsstraße von der aus im nördlichen Bereich die Wohnanlagen erschlossen werden. Im südlichen Bereich ist eine Ringerschließungsstraße vorgesehen, an die die einzelnen Wohngrundstücke angeschlossen sind.

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund des geplanten Wohngebietscharakters, und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 4.1 und WA 4.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind auch Ferienwohnungen und sonstige nicht störende Gewerbegebiete generell unzulässig. Diese Festsetzung soll die Wohnnutzung vor dem Hintergrund eines anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, die maximalen Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gliedert die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet. Im nördlichen Plangebiet (WA 1-3) erfolgt eine Staffelung entlang der Planstraße durch drei- bis viergeschossige Gebäude. Zur Fritz-Reuter-Straße sowie zur nordöstlich vorhandenen Siedlungsfläche der vorhandenen Ortslage wird die Höhenentwicklung auf zwei Geschosse begrenzt. Dadurch fügt sich die neue Bebauung in das bestehende Ortsbild ein. Im Süden des Plangebiets ist aufgrund der Siedlungsrandlage lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die maximal zulässigen Firsthöhen begrenzen entsprechend der zulässigen Anzahl an Geschossen die bauliche Höhenentwicklung ergänzend.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 1-3) mit 0,4 und im südlichen Teil (WA 4) mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen folgen den unterschiedlichen Zielsetzungen für die Teilbereiche der Planung. Während in den Baugebieten WA 4.1 und WA 4.2 ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet entstehen soll, steht in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten der Wohnungsbau im Vordergrund.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auf allen Grundstücken ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch durch diese Festsetzung soll aufgrund der Ortsrandlage des neuen Baugebietes eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet werden. In den Baugebieten WA 2.1 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten im WA 2.1 die Regelungen der offenen Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen. Die Festsetzung entspricht dem Bestandsgebäude.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Tiefgaragen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Aufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m erzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB keine eigenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei dem vorhandenen, teils bewegten Gelände, dennoch eine zweckmäßige Profilierung der Grundstücke gesichert ist.

Das BauGB definiert den Begriff der baulichen Anlage nicht. Auch wenn die Begriffe der baulichen Anlage im BauGB und in den Bauordnungen (LBauO) der Länder im Ergebnis weitgehend die gleiche Bedeutung haben, kann der in einer LBauO enthaltene Begriff der baulichen Anlage nicht auf das BauGB und damit auf die Regelungen des Bebauungsplanes übertragen werden. Der Grund hierfür ist, dass es sich bei dem Begriff der baulichen Anlage i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB um einen bundesrechtlichen Rechtsbegriff handelt, der vom Bundesgesetzgeber unter Berücksichtigung seiner grundgesetzlichen Gesetzgebungskompetenzen im öffentlichen Baurecht zu definieren ist. Auch wenn im § 29 Abs. 1 BauGB „Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs“ genannt werden, kann der Maßstab hierfür keinesfalls aus der Landesbauordnung abgeleitet werden. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Vorbereitung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke dienen, keine baulichen Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB.

Die Festsetzungen bezüglich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) dienen der Gewährleistung einer attraktiven Gestaltung der Baugrundstücke.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden daher i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Damit wird entlang der Erschließungsstraße beidseitig ein durch Grünstrukturen geprägter Streifen geschaffen, der eine vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare städtebauliche Qualität sichert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2 und WA 3 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen oder Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 gemäß § 12 BauNVO gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Es soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Flächen im baulichen Umfeld der Mehrfamilienhäuser weitgehend frei von massiven baulichen Anlagen bleiben.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die Errichtung dieser Anlagen treten, auch wenn sie den technischen Vorschriften entsprechen, oftmals Konflikte in der Nachbarschaft auf, die ausgeschlossen werden sollen.

Um Anwohnerparken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, werden für die privaten Grundstücksflächen in den WA 4.1 und WA 4.2 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. In den übrigen Baugebieten muss ein Stellplatz je Wohneinheit sowie je 5 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz hergestellt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil 2 dieser Begründung erläutert (Umweltbericht).

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. In der Ortslage Satow sind aufgrund der vorhandenen, uneinheitlichen Bebauung kaum verbindende oder ortsbildprägende Gestaltungselemente vorhanden. Dennoch werden für den Bebauungsplan Nr. 32 einzelne Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Anforderlichkeit für die getroffenen Bauvorschriften, die den zukünftigen Grundstückseigentümern gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rottönen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5 ° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.

Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 1,5 m.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich nur teilweise erschlossen. Zukünftig erfolgt die Erschließung durch eine öffentliche Erschließungsstraße, die auch für die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt werden soll. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird über die bereits vorhandene Zufahrt auf die Fritz-Reuter-Straße gewährleistet.

Die Planstraße A dient der Haupterschließung des Wohnquartiers. Entsprechend wird hier ein separater Gehweg vorgesehen.

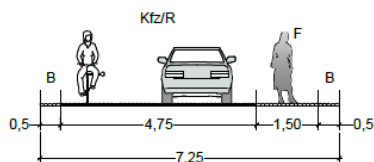
Die Planstraße B, die der Erschließung der südlich vorgesehen Eigenheimgrundstücken dient, hat dagegen eher einen Wohnwegcharakter. Daher wird hier ein verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip vorgeschlagen. Die öffentlichen Stellplätze können wechselseitig in die Verkehrsfläche integriert werden und tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Empfohlene Straßenquerschnitte

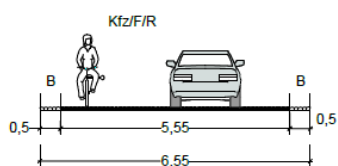
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A

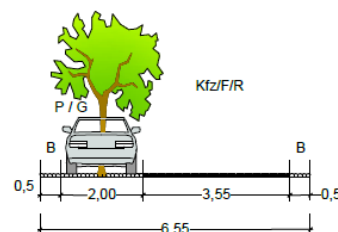
Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
G= Grün
B= Bankett
P= Parken



Planstraße B - Schnitt B1



Planstraße B - Schnitt B2



Die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern. Da die Gemeinde Satow keine Stellplatzsatzung besitzt, wurden im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzungen nach § 12 BauNVO zur notwendigen Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken getroffen.

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Aufgrund der vergleichsweise großzügig bemessenen GRZ von 0,3 geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl der Eigen- als auch der Besucherbedarf auf den privaten Grundstücken berücksichtigt werden kann. Zusätzlich können 5-6 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.

In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 1 Stellplatz sowie zusätzlich je 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz für Besucher zu errichten. Auf die Ausweisung von zusätzlichen Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum kann daher verzichtet werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 beträgt rund 4,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	28.600
Verkehrsfläche	3.100
Ver- und Entsorgung	200
Grünflächen	12.700
Davon Hausgärten	10.200
Gesamt	44.600

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes sind Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsbetriebe vorhanden. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung muss über die erforderlichen 48 m³/Std. Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Std. sichergestellt werden.

Die konkreten technischen Bedingungen der Trink- und Löschwasserversorgung werden im fortschreitenden Verfahren und im Rahmen der Erschließungsplanung bis zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 abgestimmt und geregelt.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in Satow durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Kühlung“, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt.

Das Regenwasser muss teilweise zentral abgeleitet werden, da bei den anstehenden Bodenverhältnissen eine Versickerung laut Bodengutachten im nördlichen Bereich nicht möglich ist. Im südlichen Bereich (WA 4.1, WA 4.2) ist dies möglich (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, 11/2019). Ein Regenwasserkonzept wird im Rahmen der fortschreitenden Planung erarbeitet.

Der Geltungsbereich der Satzung tangiert die Trinkwasserschutzzonen, Schutzzone III für Oberflächenwasser und Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel in der Fritz-Reuter-Straße verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen gewährleistet. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Die Landesstraße L 10 befindet sich in der Baulastträgerschaft des Landes.

5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Straßenverkehrs der Landesstraße L10 (Fritz-Reuter-Straße) ein. Die Straße dient der innerörtlichen Haupterschließung der Ortslage Satow und ist als überörtliche Verbindung darüber hinaus durch einen signifikanten Durchgangsverkehr geprägt.

In einer Schalltechnischen Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019) wurden daher die Geräuschimmissionen in das Plangebiet nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt.

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag um bis zu 6 dB(A) an der Nordfassade der geplanten Bebauung überschritten. Daher werden im Bebauungsplan für diesen Bereich bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen in der Fläche L so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

Gemäß DIN 4109-1:2018, Ziffer 4.5 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.

Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Fritz-Reuter-Straße abgewandten Gebäudeseite liegen.

Sofern in der Fläche L eine Anordnung dieser Räume ab maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 61$ dB(A) an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämm-Lüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Umweltprüfung

Allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der Vorentwurf der vorliegenden Planung enthält noch keine/keinen:

- vollständige Einschätzung der Umweltauswirkungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Bestandsplan der Biotoptypen.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Satow südlich der Fritz-Reuter-Straße zwischen Mühlenbach und dem mit Wohngebäuden bebauten Jägerberg. Das Plangebiet umfasst ein bestehendes kleines Wohngebiet, das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut ist, die an der Straße Jägerberg liegen. Südlich davon befinden sich Wiesenflächen, woran sich weiter südlich Kleingärten anschließen. Der östliche Teil der Kleingärten wurde im Jahr 2019 zurückgebaut. Im Osten wurden Grünlandflächen und ein Feldgehölz in das Plangebiet einbezogen.

Das Plangebiet ist von starken Geländebewegungen geprägt. Das Zentrum und der Ostteil des Plangebietes liegen auf einer Geländekuppe mit 28 bis 29 m über NHN. Nach Südwesten im Bereich der noch bestehenden Gärten, ist ein starker Geländeabfall bis 18 m über NHN zu verzeichnen. Die drei Wohnblöcke liegen entsprechend auf unterschiedlichen Geländehöhen, da auch hier nach Westen das Gelände bis an die Uferböschung des Mühlenbaches abfällt. Nach Norden besteht ebenfalls ein starker Geländeabfall (von 28 m auf 24 m über NHN).

In Angrenzung an das Plangebiet befinden sich die Niederung des Mühlenbaches (Südwesten) bzw. die Ufergehölze des Mühlenbaches (Westen). Es grenzen im Norden die Fritz-Reuter-Straße, im Nordosten bebaute Wohngrundstücke, teilweise mit Garagenkomplexen, und im Südosten sowie Süden Grünlandflächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorzubereiten. Es soll ein ganzheitliches städtebauliches Konzept mit der Erhaltung der Geschosswohnungsbauten, der Errichtung von altersgerechten Wohnungen ggf. mit der Integration eines Pflegestützpunktes im Norden, der Errichtung von Einfamilienhäusern im Ortsrandbereich sowie der Neuordnung der Gartennutzung umgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Begriffsbestimmung im Umweltbericht: Die vorhandenen Gärten im südwestlichen Plangebiet entsprechen gemäß „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) dem Biotoptyp „Kleingartenanlage“ (PK). Im Bebauungsplan erfolgt die Bezeichnung „Hausgärten“, um zu verdeutlichen, dass die Gärten einen Bezug zu den bestehenden Wohneinheiten haben. Da die Kartier-Anleitung spätestens bei der Bestandsaufnahme und -beschreibung Arbeitsgrundlage des Umweltberichtes ist, erfolgt im Umweltbericht die Bezeichnung „Kleingartenanlage“.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Umweltprüfung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V

Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG, ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (GLRP MM/R) beinhaltet eine regionale Bestandsaufnahme der Schutzgüter und zeigt sensible Naturräume auf, einschließlich Zustandsbewertung. Darüber hinaus werden Entwicklungsziele formuliert:

- *Planungskarte I – Analyse der Arten und Lebensräume:*
Der Mühlenbach wird als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte auf Höhe des Plangebietes eingestuft. Nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Unterführung Fritz-Reuter-Straße wird der Referenzzustand mit einer geringen bis mäßigen Abweichung der Strukturgüte bewertet.
Südlich des Plangebietes, in der Niederung des Mühlenbaches, sind stark entwässerte, degradierte Moore vorhanden.
- *Planungskarte III – Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:*
Mühlenbach: Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.
Niederung: Regeneration entwässerter Moore.
- *Planungskarte IV - Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung:*
Im Westen, an das Plangebiet angrenzend, wird der Mühlenbach als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege) eingestuft.

Weitere Inhalte aus den Textkarten:

- Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet (30) und der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz (300) (Karte 1).
- Der Mühlenbach am Plangebiet wird als Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3).
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens. Der Boden am Mühlenbach hat eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (Karte 4).

- Der Mühlenbach wird als deutlich beeinträchtigt bis merklich geschädigt (Klasse 4 bis 5) eingestuft.
- Die Klimaverhältnisse sind niederschlagsbegünstigt (Karte 7).
- Landschaftsbild und Freiräume: geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (Karte 8 und 9).
- Keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion (Karte 9).

Zusammenfassung und Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes sind keine regional bedeutsamen, sensiblen Naturräume vorhanden, die zu berücksichtigen wären. Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Mühlenbach an, der mit einer hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen wird. Daher sind die Auswirkungen der Planung auf den Bereich des Mühlenbaches näher zu untersuchen und zu bewerten.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen folgende Fachgutachten vor:

- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH, 11/2019),
- Schalltechnische Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Zwischenbericht (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, 11/2019).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Der Mühlenbach ist mit einer Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gekennzeichnet. Die Randbereiche, die auch in das Plangebiet hineinragen, sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgruppe“ dargestellt. Die südöstlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan gibt somit den Bestand wieder, vor Rückbau der im Südosten gelegenen Dauerkleingärten.

Folgende Darstellungen weichen von den Zielen der vorliegenden Planung ab und machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich Umweltprüfung, erforderlich: Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Satow liegt kein separater Landschaftsplan vor. Die landschaftsplanerischen Belange wurden in den Flächennutzungsplan integriert.

1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

1.3.1 Schutzgebiete

Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Das europäische Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) liegt rund 700 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) ist landschaftlich geprägt von kuppiger Endmoräne, strukturreicher Landschaft mit vielen Kleingewässern, Zwischenmooren, Hecken und Laubwäldern. Schutzerfordernisse sind unter anderem die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen, die Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern sowie Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen (GRLP MM).

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen innerhalb des VSG unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile (Vogelarten und Habitate laut Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011) führen können. Erhaltungsziel ist es, durch die Erhaltung und Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Zielarten des Gebietes erhalten oder wiederhergestellt wird (§ 3 Natura 2000-LVO M-V).

Zwischen Vogelschutzgebiet und Plangebiet befindet sich als Wirkungsbarriere die gesamte Ortslage von Satow.

Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet sind keine mittelbaren anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, die Schutzerfordernisse des Vogelschutzgebietes zu beeinträchtigen. Die zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet liegende Ortslage wird ggf. auftretende bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen ausreichend abpuffern.

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB; ehemals FFH) „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ (DE 1936-302) liegt ebenso etwa 800 m westlich vom Plangebiet entfernt und ist teilweise deckungsgleich mit der Lage des oben beschriebenen Vogelschutzgebietes. Auch hier ist aufgrund der Lage und der zwischen Schutz- und Plangebiet liegenden Ortslage keine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten der Listen aus Anhang I oder II der FFH-Richtlinie zu erwarten.

In 1.150 m südöstlicher Entfernung liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB, ehemals FFH) „Beketal mit Zuflüssen“ (DE-2037-301).

Dieses Schutzgebiet erstreckt sich westlich von Schwaan und wird durch das komplexe Fließgewässerökosystem der Beke mit ihren Zuflüssen bestimmt. Mit dazu gehören die anrainenden und naturnahen Erlen-, Eschen-, Buchen- und Moorwälder. Zielarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Schutzgebiet: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge und Schlammpeitziger sowie managementrelevante Brutvogelarten. Relevanter Lebensraumtyp im Schutzgebiet ist neben

Wald- und Offenland-Lebensraumtypen „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitans* und des *Callitriche-Batrachion*“ (LRT-Code 3260). Schutzzwecke sind der Erhalt und die vorrangige Entwicklung eines aus Haupt- und Nebengewässern bestehenden Flusssystem, das durch eine natürliche bzw. naturnahe Gewässerdynamik, gewässertypische Uferstrukturen sowie eine reduzierte Trophiestufe gekennzeichnet ist. Je nach Erhaltungszuständen der im Schutzgebiet ermittelten Lebensraumtypen und Habitate, stehen der Schutz und die Entwicklung von Lebensraumtypen und Habitaten im Vordergrund. Im Managementplan werden dazu Erhaltungsmaßnahmen sowie vorrangige und wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

Südwestlich des Plangebietes fließt die Tessenitz als Zufluss der Beke in einem Bereich, wo sie nur wenige Meter parallel zur Autobahn A 20 verläuft. Zwischen Plangebiet und GgB liegen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, teilweise auch Gräben und Feldgehölze. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen auf das GgB ausgeschlossen werden. Auch Sekundärwirkungen können weitgehend ausgeschlossen werden, so dass eine Beeinträchtigung zielgebender Arten und Lebensraumtypen nicht zu erwarten ist.

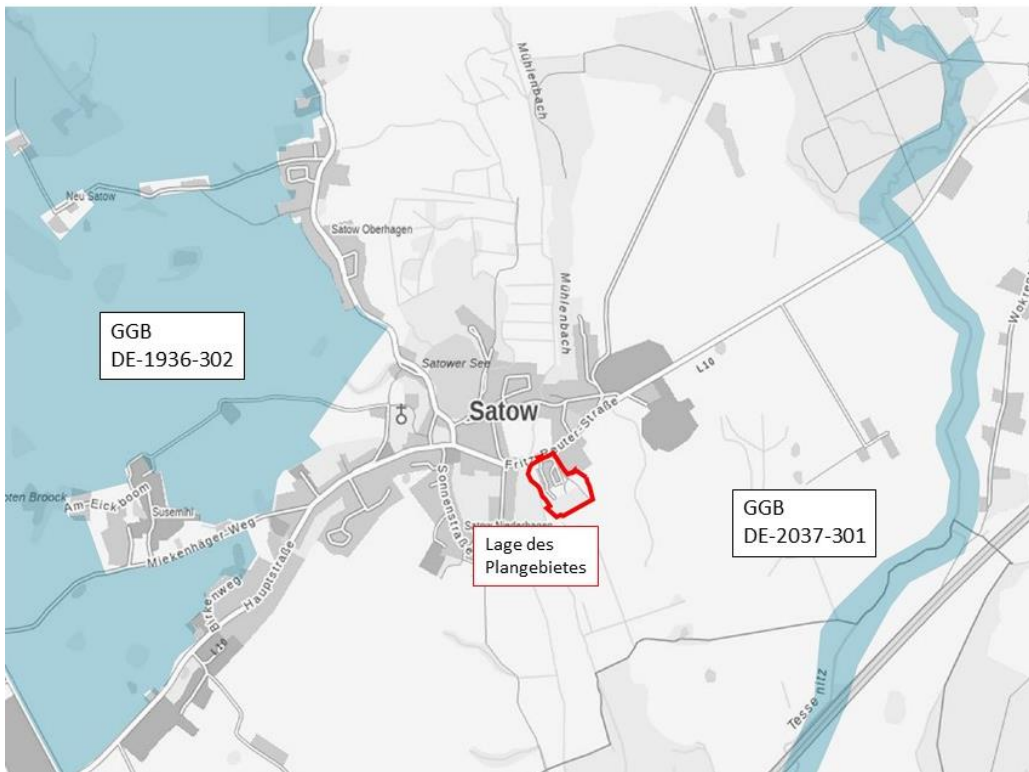


Abb. 1: Lage der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung im Umfeld des Plangebietes; Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020

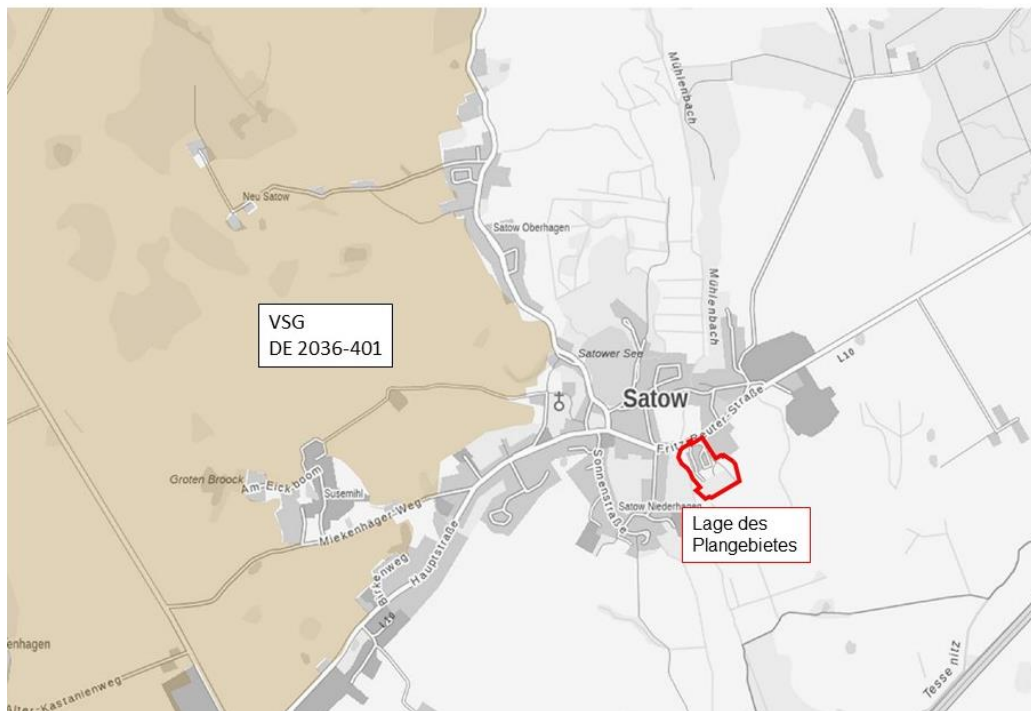


Abb. 2: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes im Umfeld des Plangebietes;
Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020

Nationale Schutzgebiete

Keine Betroffenheit

1.3.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Bestandsaufnahme zwei nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützte Biotope kartiert.

Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (6.6.5 - VSZ)

Die Gehölze am westlichen Plangebietsrand, die innerhalb der Uferböschung des Mühlenbachs stehen, wurden als standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern erfasst. Ein Großteil des zu Bäumen ausgewachsenen Gehölzbestandes wird von ufertypischen Weiden eingenommen.

Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.2.1 - BFX)

Innerhalb des östlichen Plangebietes liegt ein Teil eines Feldgehölzes aus Weidenbäumen. Es ist an drei Seiten von Grünland umgeben und erfüllt somit die Schutzkriterien.

Weiter westlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich gemäß Biotopverzeichnis Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF) auf der „Alten Wiese“. Nach aktuellem Bestand ist hier auch Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN) zu verzeichnen.

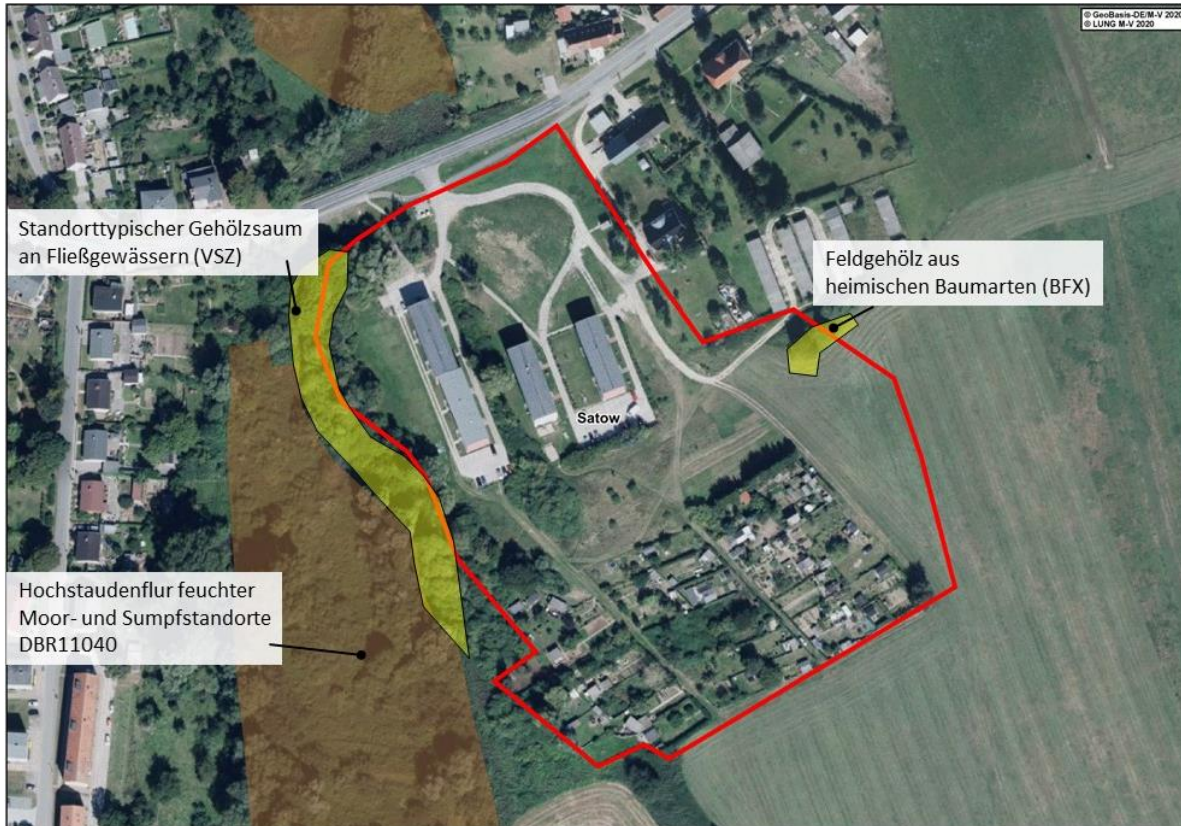


Abb. 3: Lage gesetzlich geschützter Biotope im und angrenzend an das Plangebiet (rot umgrenzt); Luftbild © GeoBasis

Tabelle 2: Auflistung geschützter Biotope im Wirkungsbereich des Plangebietes (gemäß Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope, LUNG und Kartierung nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013))

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotopwert	Lage	Voraussichtliche Umweltwirkungen
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	6	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes	Mittelbare betriebsbedingte Umweltwirkungen von geringfügiger Erheblichkeit
BFX	Feldgehölz aus heimischen Baumarten	6	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes	Erhebliche anlagenbedingte Wirkungen aufgrund der teilweisen Beseitigung des Feldgehölzes zugunsten des Wohngbietes sowie betriebsbedingte mittelbare Umweltwirkungen von mittlerer Erheblichkeit für den verbleibenden Anteil des Feldgehölzes
VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	3	Außerhalb des Plangebietes	Mittelbare betriebsbedingte Umweltwirkungen von geringfügiger Erheblichkeit
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	6	Außerhalb des Plangebietes	Mittelbare betriebsbedingte Umweltwirkungen von geringfügiger Erheblichkeit

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes [...] führen können, unzulässig.

Nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen

werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Mit folgenden Wirkprozessen, die voraussichtlich auf die geschützten Biotope wirken werden, ist bei und nach Umsetzung des Vorhabens zu rechnen:

Temporäre baubedingte Wirkungen:

- sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- entstehen mit der Beseitigung des Feldgehölzes durch Baufeldfreimachung und Bebauung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- durch die Wohnnutzung und durch den Anliegerverkehr können akustische und visuelle Störwirkungen durch beispielsweise Verkehr und Beleuchtung auftreten.

1.3.3 Geschützte Bäume

Bäume nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind gesetzlich geschützt, wenn sie gemessen in einer Höhe von 1,30 m mindestens einen Stammumfang von 1,0 m aufweisen. Ausgenommen von diesem Schutz sind beispielsweise Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume und Pappeln im Innenbereich.

Im nordwestlichen und im südöstlichen Bereich des Plangebietes stehen mehrere gesetzlich geschützte Bäume. Ein Erhalt der Bäume im Nordwesten kann durch die Einbindung in die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzfläche“ und „Wegebegleitgrün“ gewährleistet werden. Die Bäume im Südosten liegen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Rodung erforderlich werden, ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und sind entsprechende Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 3: Fachgesetze bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG (Eingriffsregelung) ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.1 Schutzgut „Mensch“

Bestand

Im Bestand dient das Plangebiet der Wohnnutzung (Wohnblöcke) und der Naherholung durch die vorhandenen Kleingärten. Ein Teil der Kleingärten wurde im Jahr 2019 aufgrund zunehmenden Leerstandes zurückgebaut.

Wander-, Feld-, Rad- oder Landwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Wege und Straßen dienen der Erschließung der Kleingärten und des Wohngebietes.

Schall- oder Schadstoffquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes, die sich im aktuellen Bestand negativ auf die Wohn- und Erholungsnutzung auswirken, sind nicht bekannt.

Maßgebliche Schallquelle ist die Landesstraße 10 (Fritz-Reuter-Straße).

Planung und Bewertung

Wohnnutzung:

- Die Wohnnutzung wird erhalten und durch die Planung weiterentwickelt.

- Durch den geplanten Ausbau der Wohnnutzung ist mit einer leichten Erhöhung von verkehrsbedingten Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind nicht zu erwarten.
- Gemäß Schalltechnischer Begutachtung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019) werden im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete leicht überschritten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Plan aufgenommen.
- Die bestehenden Kleingärten werden für die Naherholung erhalten und durch entsprechende Festsetzungen im Plan gesichert.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind für das Schutzgut keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“

2.2.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schadigungsverbot)

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Eine unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Eine unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftritt, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ beurteilen zu können, wurden durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung – Dipl.-Ing. Daniel Meisel faunistische Erfassungen durchgeführt und ein Zwischenbericht zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgelegt (Stand: 11/2019). Der Zwischenbericht stellt zunächst nur die Ergebnisse der Erfassungen des Jahres 2019 zusammen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien dienen als Grundlage für den vorliegenden Fachbeitrag:

1. Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409EWG) zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Vogelschutzrichtlinie).

2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206, S. 7, geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29. September 2003 (Abl. EU Nr. L 284 S. 1). Seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vorliegend.

3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert.

4. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ erarbeitet.

Methodisches Vorgehen

Die artenschutzrechtliche Bewertung beruht auf Erfassungen der Artengruppe Brutvögel aus dem Jahr 2019. Weitere streng geschützte Arten bzw. Artengruppen wurden anhand einer Potentialabschätzung der gegebenen Habitatausstattung des Plangebietes abgeprüft.

Die westlich angrenzenden Areale des Mühlenbaches wurden hinsichtlich des Vorkommens von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Der Fokus wurde hier insbesondere auf die Artengruppe der Amphibien gelegt.

Datengrundlage

Für die vorliegende Artenschutzprüfung sind die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aus folgenden Quellen zu berücksichtigen:

- FFH-Richtlinie, Anhang IV,
- Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3),
- Europäische Vogelarten.

Als Datenquelle erfolgte neben der Auswertung von vorhandenen Habitaten eine Abfrage von Daten beim Kartenportal des LUNG M-V.

Relevante Arten in M-V

Gemäß der Artenaufstellung des LUNG für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind mit Stand vom 22.07.2015 insgesamt 11 Pflanzenarten und 62 Tierarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es aktuell 185 heimische Brutvogelarten.

In der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3) sind 5 Pflanzenarten, 1 Flechtenart und 53 Tierarten enthalten.

Faunistische Erhebungen 2019

Faunistische Daten können für das Vorhaben aus dem Jahr 2019 seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Neuruppin genutzt werden. Nach einer Gebietsbesichtigung 2019 vor dem Beginn der Vegetationsperiode wurde anhand der Habitatbedingungen vor Ort die Artengruppe der Brutvögel als mögliche betroffene Artengruppe festgestellt und weitere Erfassungen für notwendig erachtet.

Für weitere streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgte eine Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopausstattung.

Die westlich angrenzenden Areale des Mühlenbaches wurden hinsichtlich des Vorkommens von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Der Fokus lag insbesondere auf der Artengruppe der Amphibien im Bereich des Mühlenbaches. Für diese, jedoch auch alle weiteren relevanten Arten bzw. Artengruppen, erfolgte eine grundsätzliche Einschätzung möglicher mittelbarer Wirkungen seitens der Ziele des Bebauungsplanes.

Brutvogelerfassung

Untersuchungsraum

Untersucht wurden die Flächen des Plangebiets einschließlich der angrenzenden Flächen. Neben den bebauten Flächen der Wohngebäude sowie der südlichen Hausgärten wurden die sich südöstlich und südlich anschließenden Offenlandflächen und die meist gehölzbestandene Senke des Mühlenbaches mit in die Untersuchung einbezogen. Das o.g. Untersuchungsgebiet wurde nach den Vorgaben der Revierkartierungsmethoden und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005) mehrmals begangen. Die Größe des Untersuchungsgebietes (UG) nahm ca. 6,0 ha ein.

Ergebnisse

Im Ergebnis der Erfassungen aus dem Jahr 2019 konnten insgesamt **33 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Mit dem *Schwarzmilan* als überfliegende Vogelart wurde eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung festgestellt.

In der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (2014) werden für das untersuchte Gebiet folgende 7 Arten aufgeführt:

- *Feldsperling* (Kategorie 3 – gefährdet),
- *Rauchschnalze, Mehlschnalze, Haussperling, Bluthänfling, Goldammer, Rohrammer* (Kategorie V – Vorwarnliste).

Amphibien

Untersuchungsraum

Innerhalb des Plangebietes sind keine stehenden Gewässer vorhanden. Als einziges Oberflächengewässer kam nur der Mühlenbach in Betracht, der das Untersuchungsgebiet westlich von Süd nach Nord durchfließt. Der Bach wurde zu allen Terminen der Brutvogelerfassungen intensiv auf Nachweise von Amphibienarten abgesucht. Neben der Suche nach Alttieren erfolgte eine gezielte Suche nach Laich und Larven im weiteren Verlauf des Frühjahrs. Mit untersucht wurden zudem einige kleinere Quellaustritte, die westlich dem Mühlenbach zuflossen.

Ergebnisse

Der Graben zeigte während der Untersuchungsmonate eine durchgehende Wasserführung mit mäßigen Strömungsverhältnissen. Beruhigte Abschnitte, die für eine Ablage von Laich von Amphibienarten geeignet waren, wurden nicht vorgefunden. Ebenso wenig gelangen Nachweise von Tieren der Artengruppe weder im adulten noch juvenilen Stadium. Im Bereich der Quellzuflüsse gelangen ebenfalls keine Nachweise auf ein Amphibienvorkommen. Die Quellaustritte waren zudem stark eisenhaltig und versiegten im weiteren Verlauf des Frühjahrs.

Die Kartierungen haben gezeigt, dass Teile des Plangebietes eine Bedeutung als Lebensraum und Niststätte für Brutvögel besitzen. Teilweise würden diese Habitatstrukturen bei Planumsetzung beseitigt werden. Der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, einschließlich Relevanzprüfung, Auswertung der Kartierdaten und Maßnahmenvorschläge werden zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

2.3 Schutzgut „Boden“

2.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

2.3.2 Methodik

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten und die Ergebnisse aus der geotechnischen Untersuchung genutzt.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich am Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

2.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung



Die Bodenfunktionskarte aus dem GeoPortal-MV im Maßstab 1:50.000 weist für das gesamte Plangebiet sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme aus.

Abb. 4: Bodenfunktionskarte im Plangebiet (blau) mit Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020

Die Bodenschätzung (siehe nachfolgende Abbildung) weist für den zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes sandigen Lehm (sL) aus. Im Westen und Südwesten ist stark lehmiger Sand (SL) und im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser ist lehmiger Sand (IS) verzeichnet. Die Ertragsfähigkeit wird mit mittel bis gering (3 bis 4) bewertet. Als Entstehungsform wird das Diluvium (D) angegeben; also die Entstehung in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen. Die Grünlandgrundzahl für den landwirtschaftlich genutzten Bereich des Plangebietes liegt bei 47. Dies entspricht einer mittleren Wertigkeit.



Abb. 5: Bodenfunktionsbewertung des Plangebietes (GeoDaten-Portal M-V): Schutzwürdigkeit: rot=geringe, orange=allgemeine, gelb=erhöhte, hellgrün=hohe, dunkelgrün= höchste; einschließlich Darstellung Bodenschätzung

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurden 14 Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von max. 5,0 m niedergebracht. Die Sondierungen wurden im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes, wo auch der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegen wird, durchgeführt.

Die angetroffenen Bodenverhältnisse sind relativ heterogen. In der ersten Schicht wurden in der Stärke variierende Mutterbodenschichten bzw. -auffüllungen angetroffen. Danach folgen in der zweiten Schicht Auffüllungen aus Sanden und Schluffen. Im südlichen und nordwestlichen Bereich sind teilweise 2 m mächtige Auffüllungen zu verzeichnen. Das trifft auch für die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten zu. In der dritten Schicht wurden gewachsene Böden ermittelt – sowohl Sande als auch Geschiebelehm und -mergel. Die Mächtigkeit der Sandbänder nimmt nach Süden hin zu.

Aufgrund der teilweise mächtigen Auffüllungen besteht eine erhöhte anthropogene Vorbelastung des Bodens. Die Einschätzungen der Bodenarten decken sich somit mit den Angaben aus den Bodenfunktionskarten und der Bodenschätzung.

Folgende Werte sind für den Boden im Plangebiet ausgewiesen (Es werden Wertstufen von 1 bis 5 vergeben; 1 = geringste Bewertung und 5 = höchste Bewertung):

Rot: „geringe Schutzwürdigkeit“ – umfasst Wohnblöcke und nördlich gelegene Freiflächen

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3

Extreme Standortbedingung: 2

Naturgemäßer Bodenzustand: 1

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 5 = geringe Schutzwürdigkeit

Gelb: „erhöhte Schutzwürdigkeit“ – umfasst die Grünland- und Brachfläche sowie Freiflächen im nördlichen Bereich

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3

Extreme Standortbedingung: 2

Naturgemäßer Bodenzustand: 3

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 3 = erhöhte Schutzwürdigkeit

Hellgrün: „hohe Schutzwürdigkeit“ – umfasst die südwestlich gelegenen Kleingärten und westliche Freiflächen angrenzend zum Mühlenbach

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3

Extreme Standortbedingung: 5

Naturgemäßer Bodenzustand: 3

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 2 = hohe Schutzwürdigkeit

Dunkelgrün: „Höchste Schutzwürdigkeit“ – umfasst Gehölzbereiche am Mühlenbach, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3

Extreme Standortbedingung: 5

Naturgemäßer Bodenzustand: 4

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 1 = höchste Schutzwürdigkeit

An vorbelasteten Standorten werden in der Bodenfunktionsbewertung Böden mit geringer bis erhöhter Schutzwürdigkeit festgestellt, mit Ausnahme des Kleingartenbereichs. Bereiche mit einer hohen oder der höchsten Schutzwürdigkeit des Bodens liegen innerhalb von künftigen Grünflächen bzw. innerhalb der Erweiterung der Dauerkleingärten.

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Wirkungspfad Boden – Mensch: Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden aus den Auffüllungen im nördlichen Bereich Proben entnommen und in einem Umweltlabor untersucht. Dabei wurden keine für die menschliche Gesundheit bedenklichen Werte ermittelt. Der Boden im Plangebiet ist somit als geeignete Lebensgrundlage des Menschen anzusehen.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Mehr als die Hälfte des Bodens im Plangebiet ist anthropogen durch Bebauung, Gartennutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier hat der Boden als Lebensraum eine geringe bis mittlere Bedeutung. Alle weiteren Bereiche sind mit heimischen und nichtheimischen Gehölzen bestanden oder mit Wiesenvegetation bewachsen. Hier wird eine mittlere bis hohe Bedeutung des Bodens als Lebensraum abgeleitet.
	Lebensraum für Bodenorganismen	Als Lebensraum für Bodenorganismen: <ul style="list-style-type: none"> - haben die naturnahen und mit Gehölzen bewachsenen Flächen eine hohe Bedeutung. - haben versiegelte und verdichtete Bereiche keine oder nur eine geringe Bedeutung. - hat der Boden unter dem Intensivgrünland eine mittlere Bedeutung.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Durch die anstehenden bindigen Böden ist Niederschlagswasser im nördlichen Bereich kaum versickerungsfähig. Dies ist eher im südlichen Plangebiet möglich. Die eingelagerten Sandbänder transportieren Schichtenwasser. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt gemäß Geodaten-Portal M-V 100-150 mm pro Jahr. Laut hydrogeologischer Übersichtskarte hat der obere Grundwasserleiter eine mittlere Geschüttheit. Es wird eine mittlere Bedeutung des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt abgeleitet.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Gemäß Bodenfunktionsbewertung weist der Boden eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Detaillierte Analysen zum Nährstoffhaushalt wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht durchgeführt.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Es wurde ausschließlich mineralischer Boden bei den geotechnischen Untersuchungen angetroffen bzw. laut Übersichtskarten ermittelt. Damit ist auch die Speicherkapazität für Kohlenstoff vergleichsweise gering. Der Boden im Plangebiet hat somit keine besondere Bedeutung als Kohlenstoffspeicher.
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Es sind sowohl bindige als auch durchlässige Bodenschichten anzutreffen, so dass der Boden auch als Filter- bzw. Puffermedium für die Grundwasser-

	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	neubildung bedeutsam ist. Im Bereich der stark bindigen Schichten ist diese Bedeutung eher gering. Es wird eine mittlere Bedeutung als Filter- und Puffermedium abgeleitet.
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Im Bereich der bindigen Bodenschichten ist das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, also die Fähigkeit des Bodens, Stoffe zu binden oder chemisch umzuwandeln, als hoch einzustufen.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		Es sind keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope, Pedogenesen oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

2.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Wirkfaktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Bodenabtrag und Bodenauftrag

Da das Gelände des Plangebietes starke Höhenunterschiede aufweist, sind Geländeangleichungen durch Bodenauf- oder -abtrag zu erwarten.

Da Auffüllungen von höheren Mächtigkeiten in den oberen Schichten anstehen, ist hier eine hohe Vorbelastung des Bodens zu verzeichnen. Als dementsprechend gering wäre der Eingriff durch Bodenauf- und -abtrag einzustufen.

Versiegelung

Durch das Vorhaben wird in den Wohngebieten und Verkehrsflächen Boden versiegelt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind zusätzliche Versiegelungen durch die Erweiterung der Gärten nach Norden zu erwarten. In diesen neuen Versiegelungsbereichen verliert der Boden unwiederbringlich sämtliche Teilfunktionen, mit Ausnahme der Schutzfunktion gegenüber Grundwasser. Versiegelung erfolgt in Bodenfunktionsbereichen mit einer geringen bis erhöhten Bedeutung. Insgesamt wird der Eingriff durch den Wirkfaktor Versiegelung mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Da nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der Freiflächen die baubedingte Verdichtung zurückgenommen wird, ist hierbei nur von einer temporären Beeinträchtigung auszugehen.

Stoffeinträge

Im Bereich der Verkehrsflächen, auch innerhalb der Wohngebiete, ist durch den Verkehr mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Im Straßenraum wird eine Anlage zur Regenentwässerung integriert. Auf diese Weise wird eine Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffeinträgen reduziert.

Grundwasserstandsänderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Grundwasserstandsänderungen zu erwarten.

2.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand des Bodens, wie unter 2.3.3 beschrieben, würde erhalten werden.

2.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Boden:

Reduzierung von Bebauungsdichte und Versiegelung:

- Aufgrund der Wahl eines zum Großteil vorbelasteten Standortes wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
- Es werden Grünflächen festgesetzt, die auch im Bestand schon Grünflächen darstellen. Eine Bebauung ist, mit Ausnahme der Gärten, in diesen Bereichen nicht vorgesehen. Hier wird die Bebauung durch die Festsetzung auf ein Minimum beschränkt.
- Es werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, wodurch der Versiegelungsgrad reguliert wird.
- Festsetzung 5.5: Die Kfz-Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Festsetzung 5.7: Im Vorgartenbereich dürfen Böden nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden.

Vermeidung von Stoffeinträgen

- /

Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung

- Festsetzung 5.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

- /

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im weiteren Planverfahren. Hierbei werden der Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung berücksichtigt.

2.4 Schutzgut „Fläche“

Bestand

Das Plangebiet umfasst teilweise bebaute Flächen innerhalb der Ortslage, aber auch unbebaute Flächen am Rande der Siedlungslage werden einbezogen (Grünland).

Planung und Bewertung

Für eine Bebauung werden Flächen bestimmt, die teilweise schon durch eine ehemalige Bebauung vorbelastet sind (eheml. Kleingärten; zurzeit Brache) und die Freiflächen des bestehenden Wohngebietes darstellen (nördliches Plangebiet). Die landwirtschaftlichen Flächen, die am Rand einbezogen werden, haben vergleichsweise eine geringe Größe. Es wird kein landschaftlicher Freiraum zerschnitten.

Die Erheblichkeit dieses Eingriffs in vorbelastete Fläche innerhalb der Siedlungslage wird als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Bestand

Entsprechend der Klimazonengliederung wird die Region Mittleres Mecklenburg überwiegend durch ozeanische Einflüsse geprägt, die von Norden nach Süden abnehmen. Klimatisch gehört das Gebiet südlich der „Kühlung“ zum Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klimatyp.

Innerhalb der insgesamt niederschlagsreicheren Region Mecklenburg-Vorpommerns liegt das Plangebiet innerhalb des niederschlagsbegünstigten Gebietes zwischen der „Kühlung“ und dem Neuklostersee.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Durchschnitt der Region. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küstenland aus.

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine größeren Gewerbe- oder Industriebetriebe oder ein besonders hohes Verkehrsaufkommen bekannt. Erhöhte Schadstoffwerte in der Luft können ausgeschlossen werden.

Planung und Bewertung

Durch die Bebauung kann es zu einer lokalen Erwärmung kommen, die jedoch durch die geplanten Gartengestaltung voraussichtlich ausgeglichen wird. Diese kleinklimatischen Effekte üben auf die lokalen Klimaverhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss aus.

Auch durch die künftige Wohnnutzung ist nicht mit einer Zunahme von Schadstoffen in der Luft zu rechnen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut „Wasser“

2.6.1 Grundwasser

Bestand

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Schutzzone III der Grundwasserfassung Warnow-Rostock und in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung Satow. Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte werden eine mittlere Grundwasserüberdeckung und artesische Grundwasserverhältnisse für das Plangebiet angegeben. Für die Grundwasserneubildung hat der Plangelungsbereich eine mittlere Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Siedlungsnutzung ist der Natürlichkeitsgrad des Grundwassers von eher geringer Bedeutung.

Planung

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei der künftigen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Aufgrund der artesischen Grundwasserverhältnisse ist bei der Bauausführung ein entsprechender Abstand zum Grundwasserleiter zu gewährleisten.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht ausgelöst (siehe auch 2.3; Boden im Zusammenhang mit Grundwasser).

2.6.2 Oberflächenwasser

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Am Rande des Plangebietes fließt unterhalb der Böschung der Mühlenbach. Gemäß GLRP MM/Ro weicht die Strukturgüte vom natürlichen Referenzzustand in diesem Abschnitt stark ab. Der Mühlenbach ist Zufluss der Tessenitz und wird im GLRP als von hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (siehe 1.2).

Planung

Der Planungsschwerpunkt liegt auf dem östlichen Teil des Plangebietes. Planbereiche, die an den Mühlenbach angrenzen, werden lediglich in ihrem Bestand gesichert. Falls eine Einleitung des Regenwassers in den Mühlenbach vorgesehen ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Stoffeinträge und Beeinträchtigungen der Sohle sind durch entsprechende Anlagen zu vermeiden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Gewässer im Plangebiet bzw. in der Umgebung werden nicht ausgelöst.

2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Bestand, Planung und Bewertung

Ein Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend ist nicht bekannt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

2.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Bestand

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft bei Bölkow“ (gem. Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M-V) und besitzt demnach nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Das Plangebiet hat für die landschaftsgebundene Naherholung keine Bedeutung aufgrund der Prägung durch als Kleingartenanlage und Wohngebiet. Zudem sind keine Feld- oder Landwege vorhanden.

Als Landschaftskulturelement hat das Feldgehölz am östlichen Rand des Plangebietes eine Bedeutung.

Planung und Bewertung

Grundsätzlich hat das Plangebiet eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Für das Planvorhaben wird ein stark vorgeprägtes Gebiet genutzt.

Allerdings besitzt das Feldgehölz, das im Bereich der einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen liegt und teilweise beseitigt werden soll, eine Bedeutung als Landschaftskulturelement. Da hier ein Eingriff durch Rodung vorgesehen ist, wird insgesamt der Eingriff in das Landschaftsbild mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

2.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

In der vorliegenden Planung konzentriert sich die ausgewiesene städtebauliche Entwicklung auf einen Bereich, der bereits durch ein Wohngebiet und Kleingärten vorgeprägt ist. Nur im vergleichsweise geringeren Maß werden landwirtschaftliche Fläche einbezogen. Sensible Bereiche am Mühlenbach werden in ihrem Bestand belassen. Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter betroffen.

Planung und Bewertung

Da vor allem Eingriffe in überwiegend vorbelastete Bereiche erfolgen, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit einer eher geringen Erheblichkeit bewertet. Mit Ausnahme des Feldgehölzes werden sensible Bereiche des Plangebietes von der geplanten städtebaulichen Entwicklung ausgenommen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter Boden und Wasser wurden erläutert (siehe 2.3 und 2.6).

Insgesamt ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.10 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der dörflichen Lage sind diese nicht zu erwarten.

2.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird die Einstufung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend wiedergegeben.

Tabelle 5: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Noch keine Einstufung
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Luft und Klima	Gering
Wasser	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine
Landschaftsbild	Mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

2.12 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Das Plangebiet würde in seinem Bestand und seiner Nutzung bestehen bleiben. Die ermittelte Lebensraumfunktion von Teilbereichen des Plangebietes würde erhalten werden.

2.13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird im Entwurf ergänzt.

3. Eingriffsregelung

3.1 Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage der Eingriffsregelung ist der § 14 BNatSchG:

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasser-*

spiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) genutzt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Tabelle 6: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes

Nr. Biotoptyp	Code	Biotoptyp M-V	Wertstufe	Biotopwert
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2/3	3/6
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	6
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	2	3
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	3
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1/2	1,5/3
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch	1	1,5

13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	1
14.3.1	OGP	Neubaugebiet in Plattenbauweise	0	0,5
14.11.2	OB	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5
14.7.5	OVL	Straße	0	0

Eine detaillierte Beschreibung und Darstellung der vorkommenden Biotoptypen, ebenso wie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erfolgen im weiteren Planverfahren.

4. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Im Umweltbericht erfolgte die Abarbeitung der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe 7.) verwendet. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse

- des Geotechnischen Berichts,
- der Schalltechnischen Untersuchung und
- des Zwischenberichtes zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (11/2019) verwendet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Teilweise sind die artenschutzfachlichen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Daher können die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ erst zum Entwurf vollständig ermittelt werden.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Wird im Entwurf ergänzt

5. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Tabelle 7: Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen (siehe Teil B Text)

Nr. der Festsetzung (siehe Teil B Text)	Begründung
5.1	Die Anlage und Pflege der Grünfläche dient der grünordnerischen Gestaltung des nördlichen Plangebietes. Es schließt direkt an die bestehende Grünfläche im Westen an.

5.2	Die Festsetzung dient der Bestandssicherung der bestehenden Hausgärten (Biotoptyp: Kleingartenanlage) sowie der Nutzungsregulierung für die Erweiterung. Da die Hausgärten den Wohneinheiten der genannten Wohngebiete zugeordnet werden, ist die Errichtung von Lauben, die zur Übernachtung dienen, nicht notwendig. Dadurch wird auch die Versiegelung schutzwürdigen Bodens minimiert. Im Sinne einer ökologischen Gartennutzung, vor allem in Bezug auf den Schutz des Mühlenbaches, sollte auf chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel verzichtet werden.
5.3	Die vorhandenen Gehölze gehören teilweise zum gesetzlich geschützten Gehölzsaum am Mühlenbach. Im Norden ist ein Baumbestand mit teilweise gesetzlich geschützten Bäumen vorhanden. Die Bäume sorgen unter anderem für eine Abschirmung von Lärm- und Feinstaubimmissionen der Landesstraße und werten die Freiflächen des bestehenden Wohngebietes auf.
5.4	Die Festsetzung zu Baumanpflanzungen soll eine günstige Entwicklung der Bäume unterstützen.
5.5-5.7	Die Festsetzungen dienen dem Boden- und Naturschutz.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung wird im Entwurf der Planunterlagen ergänzt.

7. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe 1.

Daten

Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

GLRP MM/Ro: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, April 2007

HZE 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3, Neufassung 2018

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten, 06.03.2013

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2, Güstrow 2013

Literatur

Büro Froelich & Sporbeck Potsdam, Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg- Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung, 20.09.2010

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, 3. Erg., überarb. Aufl.- Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern, Heft 2/2013

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

Südbeck et. al. 2004: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell